



**SKRIPSI**

**KEABSAHAN KLAUSULA PENGALIHAN RISIKO PADA NASABAH  
DALAM PERJANJIAN PEMBIAYAAN *MURABAHAH*  
*THE RISK TRANSFER CLAUSE VALIDITY TO CONSUMER IN MURABAHAH  
FINANCING AGREEMENT***

Oleh:

**AINURROHMAH**

**NIM: 130710101226**

**KEMENTERIAN RISET, TEKNOLOGI DAN PENDIDIKAN TINGGI  
UNIVERSITAS JEMBER  
FAKULTAS HUKUM**

**2017**



**SKRIPSI**

**KEABSAHAN KLAUSULA PENGALIHAN RISIKO PADA NASABAH  
DALAM PERJANJIAN PEMBIAYAAN *MURABAHAH*  
*THE RISK TRANSFER CLAUSE VALIDITY TO CONSUMER IN MURABAHAH  
FINANCING AGREEMENT***

**Oleh:**

**AINURROHMAH**

**NIM: 130710101226**

**KEMENTERIAN RISET, TEKNOLOGI DAN PENDIDIKAN TINGGI  
UNIVERSITAS JEMBER  
FAKULTAS HUKUM**

**2017**

**MOTTO**

“Apakah kamu mengira bahwa kamu akan dibiarkan (begitu saja), sedang Allah belum mengetahui orang-orang yang berjihad diantara kamu dan tidak mengambil teman yang setia selain Allah, Rasul-Nya dan orang-orang yang beriman”

(QS. At-Taubah [9]: 16)\*

Allah tidak akan memberikan pertolongan kepada suatu umat, kecuali dengan darah (perjuangan) mereka.



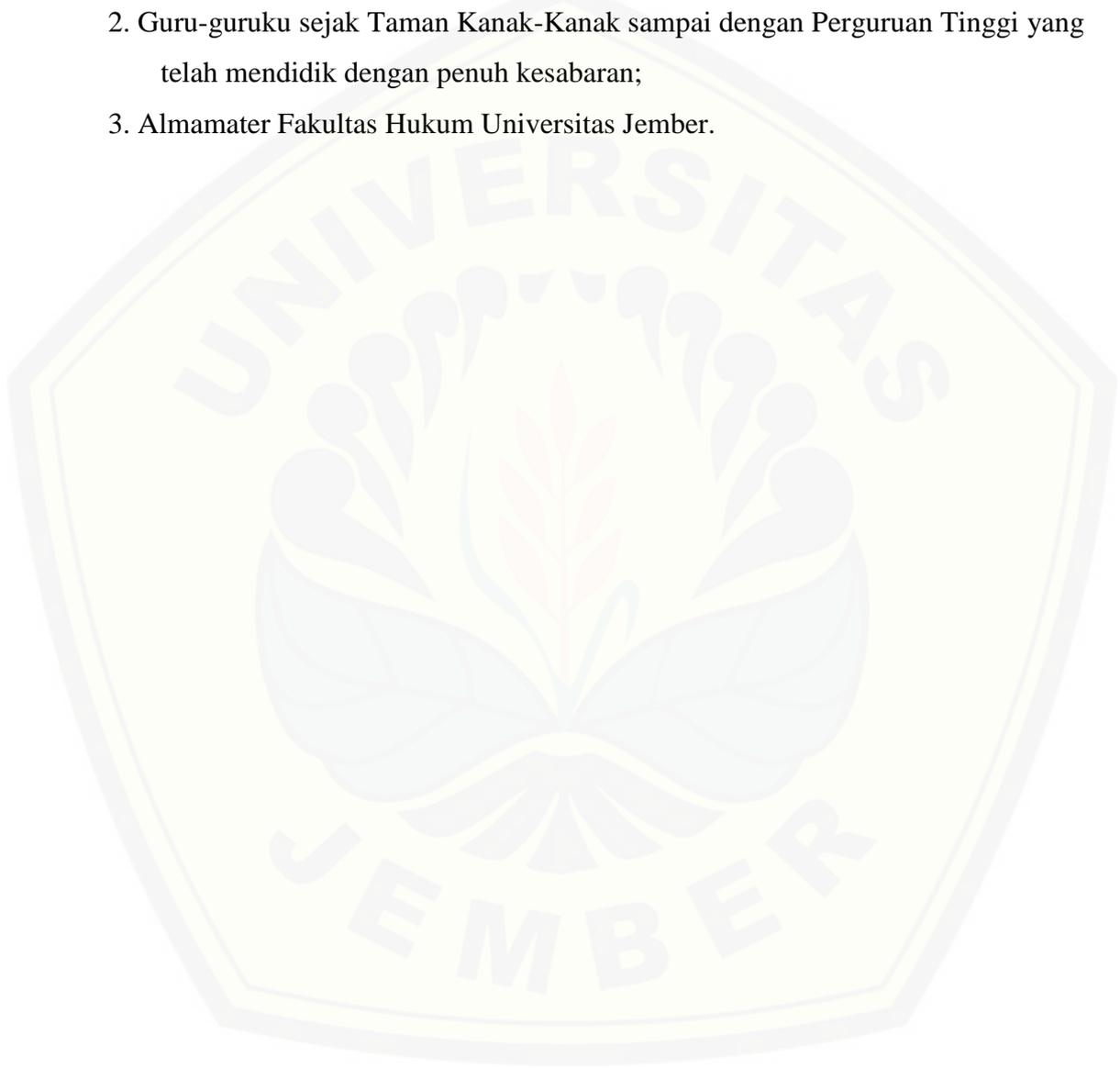
---

\*) Al-Qur'an Terjemah. 2005. Jakarta: Al-Huda.

## PERSEMBAHAN

Dengan menyebut nama Allah SWT Yang Maha Pengasih dan Maha Penyayang, saya persembahkan skripsi ini dengan segala cinta dan kasih kepada:

1. Kedua orang tuaku, Ayahanda Ma'shum Ali dan Ibunda Al-Hikmah tercinta, atas doa, dukungan, dan kasih sayang selama ini;
2. Guru-guruku sejak Taman Kanak-Kanak sampai dengan Perguruan Tinggi yang telah mendidik dengan penuh kesabaran;
3. Almamater Fakultas Hukum Universitas Jember.



**PRASYARAT GELAR**

**SKRIPSI**

**KEABSAHAN KLAUSULA PENGALIHAN RISIKO PADA NASABAH  
DALAM PERJANJIAN PEMBIAYAAN *MURABAHAH***

*THE RISK TRANSFER CLAUSE VALIDITY TO CONSUMER IN MURABAHAH  
FINANCING AGREEMENT*

Diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana  
Hukum pada Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum  
Universitas Jember

Oleh :

**AINURROHMAH**

**NIM.130710101226**

**KEMENTERIAN RISET, TEKNOLOGI DAN PENDIDIKAN TINGGI  
UNIVERSITAS JEMBER  
FAKULTAS HUKUM**

**2017**

**PERSETUJUAN**

**SKRIPSI INI TELAH DISETUJUI**

**Tanggal, 4 September 2017**

**Oleh:**

**Dosen Pembimbing Utama**



**Dr. Dyah Ochterina Susanti S.H., M.Hum**  
**NIP. 198010262008122001**

**Dosen Pembimbing Anggota**



**Pratiwi Puspitho Andini S.H., M.H.**  
**NIP. 198210192006042001**

PENGESAHAN

Skripsi dengan judul :

**KEABSAHAN KLAUSULA PENGALIHAN RISIKO PADA NASABAH  
DALAM PERJANJIAN PEMBIAYAAN MURABAHAH**

*THE RISK TRANSFER CLAUSE VALIDITY TO CONSUMER IN MURABAHAH  
FINANCING AGREEMENT*

Oleh:

AINURROHMAH  
NIM. 130710101226

Dosen Pembimbing Utama



Dr. Dyah Ochtorina Susanti S.H., M.Hum  
NIP. 198010262008122001

Dosen Pembimbing Anggota



Pratiwi Puspitho Andini S.H., M.H.  
NIP. 198210192006042001

Mengesahkan:

KEMENTERIAN RISET, TEKNOLOGI DAN PENDIDIKAN TINGGI

UNIVERSITAS JEMBER

FAKULTAS HUKUM

2017

Dekan,



Dr. Nurul Ghufron S.H., M.H.  
197409221999031003

**PENETAPAN PANITIA PENGUJI**

Dipertahankan dihadapan Panitia Penguji pada :

Hari : Senin

Tanggal : 4

Bulan : September

Tahun : 2017

Diterima oleh Panitia Penguji Fakultas Hukum Universitas Jember

**Panitia Penguji :**

**Ketua**



Ikarini Dani Widiyanti, S.H.,M.H.  
NIP: 197306271997022001

**Sekretaris**



Nuzulia Kumalasari, S.H.,M.H.  
NIP: 198406172008122003

**Anggota Penguji :**

Dr. Dyah Ochtorina Susanti S.H.,M.Hum .....  
NIP. 198010262008122001



Pratiwi Puspitho Andini S.H., M.H. .....  
NIP. 198210192006042001



**PERNYATAAN**

Saya sebagai penulis yang bertanda tangan diawah ini :

**Nama** : AINURROHMAH

**Nim** : 130710101226

**Fakultas / Program Studi** : Hukum / Ilmu Hukum

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa karya tulis ilmiah yang berbentuk skripsi dengan judul : “ **KEABSAHAN KLAUSULA PENGALIHAN RISIKO PADA NASABAH DALAM PERJANJIAN PEMBIAYAAN MURABAHAH** ” adalah benar-benar hasil karya sendiri dan didalam skripsi ini tidak terdapat karya orang lain yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar diperguruan tinggi atau lembaga pendidikan manapun, kecuali jika ada pengambilan karya orang lain dalam skripsi ini disebutkan sumbernya sebagaimana tercantum dalam Daftar Pustaka.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya, tanpa adanya tekanan dan paksaan dari pihak lain serta bersedia mendapat sanksi akademik jika ternyata ditemukan dikemudian hari pernyataan ini tidak benar.

Jember, 4 September 2017



**Ainurrohmah**  
NIM : 130710101226

## UCAPAN TERIMA KASIH

Dengan memanjatkan puji syukur kehadiran Allah SWT atas rahmat dan hidayah-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi dengan judul **“KEABSAHAN KLAUSULA PENGALIHAN RISIKO KEPADA NASABAH DALAM PERJANJIAN PEMBIAYAAN MURABAHAH.”** Skripsi ini disusun guna memenuhi salah satu syarat menyelesaikan program studi ilmu hukum dan mencapai gelar sarjana hukum di Fakultas Hukum Universitas Jember. Penulis menyadari bahwa tanpa bimbingan, dorongan, bantuan serta do’a dari berbagai pihak, penulis tidak dapat menyelesaikan tugas akhir ini dengan baik. Oleh karena itu, penulis mengucapkan terima kasih kepada :

1. Ibu Dr. Dyah Ochterina Susanti, S.H., M.Hum., Dosen Pembimbing Utama, yang telah banyak meluangkan waktu dalam memberi bimbingan, ilmu, pengarahan, masukan dan saran serta mendampingi penulis hingga terselesaikannya skripsi ini;
2. Ibu Pratiwi Pusphitho Andini, S.H., M.H., Dosen Pembimbing Anggota, yang telah banyak memberi bimbingan, masukan, saran dan pengarahan dalam penulisan hingga terselesaikannya skripsi ini;
3. Ibu Ikarini Dani Widiyanti, S.H., M.H., Ketua Penguji, yang telah banyak memberi bimbingan, masukan, saran dan pengarahan dalam penulisan hingga terselesaikannya skripsi ini;
4. Ibu Nuzulia Kumala Sari, S.H., M.H., Sekretaris Penguji yang telah menguji dan memberikan pengarahan demi perbaikan skripsi ini;
5. Bapak Dr. H. Nurul Ghufron, S.H., M.H., Dekan Fakultas Hukum Universitas Jember;
6. Ibu Dr. Dyah Ochterina Susanti, S.H., M.Hum., Bapak Echwan Iriyanto.S.H., M.H. Bapak Aries Harianto.,S.H.,M.H., selaku Wakil Dekan I,II,III Fakultas Hukum Universitas Jember, yang telah memberikan bantuan selama perkuliahan;
7. Bapak Prof. Dr. Dominikus Rato, S.H., M.Si., Ketua Bagian Hukum Perdata Fakultas Hukum Universitas Jember;

8. Ibu Dwi Endah Nurhayati, S.H., M.H. sebagai Dosen Pembimbing Akademik (DPA) yang selalu memberikan bimbingan selama kuliah di Fakultas Hukum Universitas Jember;
9. Seluruh Dosen beserta seluruh Staf Fakultas Hukum Universitas Jember yang telah banyak memberikan bantuan selama perkuliahan;
10. Kedua Orang Tua penulis, Bapak Ma'shum Ali dan Ibu Al Hikmah tercinta, terima kasih atas segala dukungan, kasih sayang, ketulusan, kesabaran, semangat serta do'a kepada penulis selama ini;
11. Guru-Guru Penulis Di Pondok Pesantren Sidogiri Ibu Nyai Lu'lu', Ibu Nyai Hikmah, Mas Dwy, Mas Mikail, Mas Muqorrobin, Ning Laili, Ning Mila, Ning Vina, Ning Hilyah, Ning Ratna dan Ning Iin yang telah menjadi Inspirasi, serta memberikan barokah do'a kepada penulis;
12. Saudara penulis, Paman, Tante dan adik-adikku tersayang, Ahmad Badawi S.H., M.Kn, Zakkyaturrobbani S.Pdi, Muhammad Jibril RQ, serta Arjunnaja yang telah memberikan bantuan, dukungan semangat serta do'a kepada penulis;
13. Sahabat-sahabat penulis, Nurul Qisthy, Amilatus, Norilla, Retno, Golda, Ibtu, Yazid, Samsul, Angga, Reni, Nita, Ika, Lita, Laili, Lulut, Novita dan masih banyak lagi yang tidak dapat disebutkan satu per satu oleh penulis seluruhnya terima kasih untuk segala dukungan, semangat dan kebersamaan selama ini semoga kita akan selalu menjadi saudara;
14. Saudara-Saudara Bani Musiqon Mbak Ita, Mbak Ulin, Dek Nilam, Dek Nafis, Tante Lim, Tante Nely yang selalu memberikan dukungan dan semangat;
15. Teman-Teman Pengurus Pondok Pesantren Miftahul Ulum Jum'ati, Sofinah, Nurul, Umi yang selalu memberikan bantuan, dukungan, serta semangat.
16. Teman-teman Kelas Perdata Ekonomi, dan teman-teman angkatan 2013 Fakultas Hukum Universitas Jember yang telah memberikan dukungan serta semangat kepada penulis;
17. Semua pihak yang tidak dapat disebutkan satu persatu yang telah memberikan banyak bantuan dan dorongan kepada penulis.

Tiada balas jasa yang dapat penulis berikan dan lakukan, kecuali harapan semoga amal kebaikan akan mendapatkan imbalan kebaikan dari Allah SWT.

Namun demikian, penulis menyadari bahwa segala sesuatu tidak ada yang sempurna. Karena itu, penulis akan menerima kritik dan saran yang bersifat membangun dari pembaca guna penyempurnaan penulisan skripsi ini.

Jember, 30 Mei 2017

Penulis



## RINGKASAN

Pembiayaan *Murabahah* sebagai salah satu produk dari Perbankan Syariah dewasa ini merupakan produk pembiayaan yang mendapat respon positif dari masyarakat sejak lahirnya bank syari'ah sampai sekarang. Pembiayaan *Murabahah* merupakan akad Pembiayaan suatu barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih sebagai keuntungan yang disepakati. Dimana perjanjiannya berasaskan syari'ah yang bebas dari unsur-unsur yang dilarang oleh islam, Pada praktiknya dewasa ini seringkali ditemukan perjanjian baku dalam *akad murabahah* yang mencantumkan klausula pengalihan risiko terhadap nasabahnya. Rumusan Masalah yang dikemukakan dalam skripsi ini adalah: Pertama, apakah klausula pengalihan risiko pada nasabah dalam perjanjian pembiayaan *murabahah* sesuai dengan syarat sahnya perjanjian dalam pasal 1320 KUHPerdota?; *kedua*, apa akibat hukum yang ditimbulkan bagi para pihak dengan dicantumkannya klausula pengalihan risiko kepada nasabah dalam perjanjian pembiayaan *murabahah*?; dan *ketiga*, apa bentuk perlindungan hukum bagi nasabah yang telah melakukan perjanjian pembiayaan *murabahah* dengan mencantumkan klausula pengalihan risiko?. Tujuan penulisan dari skripsi ini, secara umum yakni agar dapat dimanfaatkan sebagai sumbangan ilmu pengetahuan dalam pengembangan ilmu hukum tentang Hukum Ekonomi Syariah dan dapat juga sebagai bahan bacaan bagi akademisi Hukum Ekonomi Syariah secara khusus, selain itu dapat bermanfaat bagi pemecahan dengan solusi yang tepat bila timbul konflik tentang perlindungan hukum bagi nasabah dalam perjanjian *murabahah*. Adapun tujuan khususnya untuk mengetahui dan memahami mengenai kesesuaian klausula pengalihan risiko nasabah dalam perjanjian pembiayaan *murabahah* dengan pasal 1320 KUHPerdota, untuk mengetahui dan memahami akibat hukum yang ditimbulkan bagi para pihak dengan dicantumkannya klausula pengalihan risiko kepada nasabah dalam perjanjian pembiayaan *murabahah*, serta mengetahui dan memahami mengenai bentuk perlindungan bagi nasabah yang telah melakukan perjanjian pembiayaan *murabahah* dengan mencantumkan klausula pengalihan risiko.

Metode penelitian skripsi ini menggunakan tipe penelitian yuridis normatif (*legal research*) bertujuan untuk memberikan eksposisi yang bersifat sistematis mengenai aturan hukum yang mengatur bidang hukum tertentu, menganalisis antara aturan hukum yang satu dengan aturan hukum yang lain, menjelaskan bagian-bagian yang sulit dipahami dari suatu aturan hukum, bahkan mungkin juga mencakup prediksi perkembangan suatu aturan hukum tertentu pada masa mendatang. Pendekatan masalah yang digunakan, penulis menggunakan pendekatan undang-undang (*statute approach*) dan pendekatan konseptual (*conseptual approach*).

Berdasarkan hasil pembahasan bahwa pencantuman klausula pengalihan risiko pada perjanjian pembiayaan *murabahah* dianggap tidak sah karena tidak sesuai dengan syarat sah suatu perjanjian yang tercantum dalam pasal 1320 KUHPerdota, pencantuman klausula pengalihan risiko merupakan klausula yang bertentangan dengan syarat sah perjanjian yaitu suatu sebab yang halal

karena adanya ketidak seimbangan antara kreditur dan debitur saat pembagian risiko yang menyebabkan nasabah atau kreditur dirugikan hal tersebut bertentangan dengan ketentuan pasal 18 ayat (1) Undang-Undang No. 8 Tahun 1998 tentang Perlindungan Konsumen. Akibat hukum yang ditimbulkan dalam perjanjian pembiayaan *murabahah* yang mencantumkan klausula pengalihan risiko ialah batal demi hukum karena melanggar syarat obyektif dari suatu perjanjian yang berakibat pada suatu perbuatan untuk sebagian atau keseluruhan bagi hukum dianggap tidak pernah ada (dihapuskan) tanpa diperlukan suatu keputusan hakim atau keputusan suatu badan pemerintahan batalnya sebagian atau seluruh akibat ketetapan itu sehingga perjanjian *murabahah* tersebut tidak memiliki kekuatan hukum dan tidak dapat dijadikan dasar untuk memindahkan hak milik. Hukum yang berlaku atas perjanjian pembiayaan *murabahah* berdasarkan pada asas *Lex specialis derogat lex generalis*. KUH Perdata sebagai *lex generalis* dan Hukum Islam sebagai *lex specialis*. Sehingga bentuk perlindungan hukum bagi nasabah yang telah dirugikan akibat dicantulkannya klausula pengalihan risiko ialah dengan adanya sanksi administratif yang diberlakukan oleh Bank Indonesia terhadap bank syariah yang menghalangi dan/atau tidak melaksanakan Prinsip Syariah dalam menjalankan usaha atau tugasnya, maka Bank Indonesia menetapkan sanksi administratif karena menurut pasal 18 ayat 1 UUPK pencantuman klausula pengalihan risiko merupakan klausula baku yang dilarang.

Penulis juga memberikan saran kepada Kepada bank yang mejalankan kegiatannya dalam bentuk syariah agar membuat perjanjian yang sesuai dengan koridor hukum dalam hal ini hukum islam dan diharapkan agar perjanjian yang dibuat oleh perbankan syariah memperhatikan dengan cermat atas peraturan-peraturan yang terkait dengan perjanjian yang dituangkan dalam setiap produknya, baik dari segi prinsip syariah dan juga peraturan hukum penunjangnya. Tujuannya adalah agar perjanjian tersebut tidak akan menimbulkan hal-hal yang dapat merugikan bagi kedua belah pihak. Sedangkan kepada nasabah dan pegawai bank diharapkan dapat lebih berhati-hati dalam membaca klausul perjanjian yang berdampak pada sah dan tidaknya perjanjian sehingga dapat berlaku mengikat, agar tidak hanya ketika terjadi wanprestasi atau perbuatan melawan hukum yang dilakukan bank, baru lah dalam gugatannya menyinggung tentang keabsahan dari perjanjian baku itu sendiri.

DAFTAR ISI

	Halaman
<b>HALAMAN SAMPUL DEPAN.....</b>	<b>i</b>
<b>HALAMAN SAMPUL DALAM.....</b>	<b>ii</b>
<b>HALAMAN MOTTO.....</b>	<b>iii</b>
<b>HALAMAN PERSEMBAHAN .....</b>	<b>iv</b>
<b>HALAMAN PRASYARAT GELAR.....</b>	<b>v</b>
<b>HALAMAN PERSETUJUAN .....</b>	<b>vi</b>
<b>HALAMAN PENGESAHAN.....</b>	<b>vii</b>
<b>HALAMAN PENETAPAN PANITIA PENGUJI.....</b>	<b>viii</b>
<b>HALAMAN PERNYATAAN.....</b>	<b>ix</b>
<b>HALAMAN UCAPAN TERIMAKASIH .....</b>	<b>x</b>
<b>HALAMAN RINGKASAN.....</b>	<b>xiii</b>
<b>HALAMAN DAFTAR ISI.....</b>	<b>xvi</b>
<b>HALAMAN DAFTAR LAMPIRAN.....</b>	<b>xviii</b>
<b>BAB 1 PENDAHULUAN .....</b>	<b>1</b>
1.1 Latar Belakang .....	1
1.2 Rumusan Masalah .....	6
1.3 Tujuan Penulisan .....	6
1.3.1 Tujuan Umum .....	7
1.3.2 Tujuan Khusus .....	7
1.4 Manfaat Penelitian .....	7
1.4.1 Tipe Penelitian .....	8
1.4.2 Pendekatan Penelitian .....	8
1.4.3 Sumber Bahan Hukum .....	9
1.4.3.1 Bahan Hukum Primer .....	10
1.4.3.2 Bahan Hukum Sekunder .....	11
1.4.3.3 Bahan Non Hukum .....	11
1.4.4 Analisa Bahan Hukum .....	11
<b>BAB 2 TINJAUAN PUSTAKA .....</b>	<b>12</b>
2.1 Klausula Pengalihan Risiko .....	12

2.1.1 Pengertian Risiko .....	12
2.1.2 Pengertian Klausula Pengalihan Risiko .....	13
2.2 Nasabah .....	15
2.2.1 Pengertian Nasabah.....	15
2.3 Perjanjian Pembiayaan <i>Murabahah</i> .....	16
2.3.1 Pengertian dan Pengaturan Pembiayaan <i>Murabahah</i> .....	16
2.3.2 Mekanisme <i>Akad</i> Pembiayaan <i>Murabahah</i> .....	20
2.3.3 Syarat dan <i>Rukun Akad Murabahah</i> .....	24
<b>BAB 3. PEMBAHASAN .....</b>	<b>26</b>
3.1 Klausula Pengalihan Risiko Pada Nasabah Dalam Perjanjian Pembiayaan <i>Murabahah</i> Ditinjau Dari Syarat Sahnya Perjanjian Dalam Pasal 1320 KUHPerdota.....	26
3.1.1 Unsur Perjanjian dalam Pembiayaan <i>Murabahah</i> .....	26
3.1.2 Analisa Keabsahan Klausula Pengalihan Risiko Pada Nasabah Dalam Perjanjian Pembiayaan <i>Murabahah</i> Ditinjau Dari Syarat Sahnya Perjanjian Dalam Pasal 1320 KUHPerdota .....	34
3.2 Akibat Hukum Yang Ditimbulkan Bagi Para Pihak Dengan Dicantumkannya Klausula Pengalihan Risiko Kepada Nasabah Dalam Perjanjian Pembiayaan <i>Murabahah</i> .....	40
3.3 Bentuk Perlindungan Hukum Bagi Nasabah Yang Telah Melakukan Perjanjian Pembiayaan <i>Murabahah</i> Dengan Mencantumkan Klausula Pengalihan Risiko .....	50
<b>BAB 4. PENUTUP .....</b>	<b>56</b>
4.1 Kesimpulan .....	56
4.2 Saran .....	58
<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>	
<b>LAMPIRAN</b>	

**DAFTAR LAMPIRAN**

- Lampiran I : Contoh akta Perbankan Syariah dalam bentuk akta Notaris,  
AKAD PEMBIAYAAN AL - *MURABAHAH* I
- Lampiran II : Contoh akta Perbankan Syariah dalam bentuk akta Notaris,  
AKAD PEMBIAYAAN AL – *MURABAHAH* II



## BAB 1 PENDAHULUAN

### 1.1. Latar Belakang

Perbankan dalam kehidupan suatu negara adalah salah satu agen pembangunan (*agent of development*). Hal ini dikarenakan adanya fungsi utama dari perbankan itu sendiri, yaitu sebagai lembaga yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkan kembali kepada masyarakat dalam bentuk kredit atau pembiayaan. Fungsi inilah yang lazim disebut sebagai intermediasi keuangan (*financial intermediary function*).<sup>1</sup>

Sebagai negara dengan penduduk muslim terbesar, masyarakat Indonesia membutuhkan lembaga intermediasi keuangan (*financial intermediary institution*) yang kegiatan operasionalnya bebas dari unsur-unsur yang dilarang oleh Islam, yaitu *maysir*, *gharar*, *riba*, *risywah*, dan *batil*. Dengan demikian, hal ini berbeda dengan bank konvensional yang kegiatan operasionalnya menggunakan prinsip bunga yang oleh sebagian besar ulama dikatakan sama dengan *riba*, hal itu juga semakin di kuatkan dengan adanya krisis moneter pada tahun 1998.

Pada saat itu (krisis ekonomi tahun 1998), kondisi sektor perbankan sendiri mengalami keterpurukan mencapai 35 % atau sekitar 3 kali lebih parah dibanding sektor lainnya.<sup>2</sup> Namun tidak semua bank mengalami dampak krisis moneter, ada satu jenis bank yang tidak terguncang dengan adanya krisis moneter pada tahun 1998, dialah bank syariah yang telah diakomodir pemerintah Indonesia dengan adanya Undang -Undang no. 10 Tahun 1998 tentang Perbankan, yang tetap kuat berdiri ditengah badai krisis moneter bahkan semakin berkembang sekarang ini.<sup>3</sup>

---

<sup>1</sup> Abdul Ghofur Anshori. *Kapita Selekta Perbankan Syariah di Indonesia*. (Yogyakarta: UII Press, 2008), hlm. 3.

<sup>2</sup> Dyah Ochtorina Susanti. Tesis. *Pelaksanaan Perjanjian Pembiayaan Murabahah Dengan Sistem Bai'u Salam Ditinjau Dari Sudut Pandang Hukum Islam ( Studi Pada Pt. Bprs Daya Artha Mentari Bangil – Pasuruan )*. (Malang: Program Pasca Sarjana Universitas Brawijaya, 2006), hlm. 3-4.

<sup>3</sup> *Ibid.* hlm. 5

Adapun yang dimaksud dengan bank syari'ah adalah bank umum biasa (bank konvensional) yang sistem operasionalnya berdasarkan sistem bermu'amalat secara Islam, yakni mengacu kepada ketentuan-ketentuan Al-Qur'an dan Al-Hadist, sehingga produk – produk yang dihasilkan oleh bank syari'ah, menerapkan sistem bagi hasil dan jual beli dengan margin keuntungan (bukan sistem bunga).<sup>4</sup>

Lahirnya Paket Oktober 1988, yang dikeluarkan pemerintah pada 27 Oktober 1988 (kemudian dikenal dengan nama PAKTO '88)<sup>5</sup>, menjadi landasan awal berdirinya bank syari'ah di Indonesia, walaupun dalam PAKTO '88 ini sama sekali tidak disinggung secara eksplisit mengenai bank syari'ah, namun diperbolehkannya mendirikan bank-bank dengan tingkat suku bunga 0 %, menjadi landasan implisit bagi pendirian bank syari'ah yang menerapkan sistem non bunga, dan berpedoman pada sistem syari'ah Islam yakni sistem bagil hasil dan sistem jual beli dengan margin keuntungan.<sup>6</sup>

Bank syari'ah pertama kali di Indonesia, lahir pada 1 mei 1991 dengan nama Bank Mu'amalat Indonesia. Pada satu sisi, selain didasari oleh tuntutan bermu'amalah secara Islam yang juga merupakan keinginan kuat dari sebagian umat Islam di Indonesia untuk dapat melakukan kegiatan mu'amalah yang selaras dengan kegiatan ibadah, dan disisi lain merupakan langkah aktif dalam rangka restrukturisasi perekonomian Indonesia yang dituangkan dalam berbagai paket kebijakan keuangan, moneter dan perbankan secara umum.<sup>7</sup>

Penggunaan hukum Islam dalam bidang perbankan syariah sebagai hukum positif Indonesia tercermin pada pasal 1 ayat (12) UU No. 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah (selanjutnya disebut sebagai UU Perbankan Syariah) 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.<sup>8</sup> Di Indonesia, lembaga yang memiliki kewenangan untuk mengeluarkan fatwa, yaitu Majelis Ulama' Indonesia (MUI)

---

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

<sup>5</sup> *Ibid.* hlm. 19

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

<sup>7</sup> *Ibid.*

<sup>8</sup> Yeni Salma Barlinti. *Kedudukan Fatwa Dewan Syariah Nasional dalam Sistem Hukum Nasional di Indonesia.* (Jakarta: Badan Litbang dan Diklat Kementrian Agama RI, 2010),hlm. 447

melalui Dewan Syariah Nasional (DSN). Tugas dan wewenang DSN diatur dan diakui dalam pasal 26 ayat (1), (2), dan (3) UU Perbankan Syariah yang menjelaskan bahwa setiap lembaga keuangan syariah dalam melaksanakan kegiatan usahanya pada prinsip syariah yang dikeluarkan oleh DSN. Isi ketentuan fatwa DSN diserap melalui Peraturan Bank Indonesia yang kemudian ditingkatkan menjadi UU sehingga memiliki kekuatan yang mengikat.<sup>9</sup>

Perbankan syariah pada dasarnya melakukan kegiatan yang sama dengan perbankan konvensional, yaitu menghimpun dana dari masyarakat dan menyalurkan dana kepada masyarakat selain dari pada juga menyediakan jasa keuangan lainnya yang membedakan adalah sistem ekonomi yang digunakan dalam manajemen bank syari'ah. Kegiatan tersebut sama halnya dengan kegiatan perbankan pada umumnya, dan yang membedakan adalah sistem ekonomi yang digunakan dalam manajemen bank syari'ah tersebut. Pada bank syari'ah yang digunakan adalah sistem ekonomi Islam (hal ini bisa tercermin dari namanya “ bank syari'ah”). Sistem ekonomi Islam sendiri adalah ilmu ekonomi yang dilaksanakan dalam praktek (penerapan ilmu ekonomi) sehari-harinya bagi individu, keluarga, kelompok masyarakat maupun pemerintah / penguasa dalam rangka mengorganisasi faktor produksi, distribusi, dan pemanfaatan barang dan jasa yang dihasilkan tunduk dalam peraturan perundang – undangan Islam (Al – Qur'an dan As-Sunnah).<sup>10</sup>Saat menjalankan usahanya, bank syari'ah mempunyai lima konsep dasar operasional yang terdiri dari :<sup>11</sup>

1. Sistem simpanan murni (*Al – Wadi'ah*)
2. Sistem bagi hasil (*Mudharabahdan Musyarakah* )
3. Sistem jual beli dengan margin keuntungan (*Murabahah* )
4. Sistem sewa (*Al – Ijarah*)
5. Sistem jasa (*Fee*)

Salah satu pembiayaan yang mendapat respon positif dari masyarakat sejak lahirnya bank syari'ah sampai sekarang adalah pembiayaan *Murabahah* yang juga banyak dioperasionalkan oleh bank perkreditan rakyat syari'ah.<sup>12</sup> Pembiayaan *murabahah* selalu menjadi primadona dibandingkan dengan produk perbankan syariah lainnya. Hal ini bisa dilihat dari data Otoritas Jasa Keuangan (OJK)

---

<sup>9</sup> *Ibid.*

<sup>10</sup> Dyah Ochtorina Susanti, *Op.Cit* .hlm. 8.

<sup>11</sup> *Ibid.*

<sup>12</sup> *Ibid.* hlm. 9

tentang perkembangan pembiayaan *murabahah* yang cenderung mengalami peningkatan setiap bulannya. Pada bulan April 2016, pembiayaan *murabahah* berkisar sebesar Rp. 117.375 miliar atau sebesar 58.13% dari total pembiayaan perbankan syariah di Indonesia sebesar 203 miliar. Gambaran ini memberikan indikasi bahwa *akad murabahah* lebih mendominasi di perbankan syariah dibandingkan dengan *akad-akad* lainnya.<sup>13</sup>

Guna menjamin kepastian hukum terhadap produk-produk yang dilahirkan sebagai inovasi pengembangan usaha yang telah melahirkan berbagai bentuk produk, maka diperlukan adanya suatu perjanjian. Termasuk pada produk pembiayaan *Murabahah* juga memerlukan adanya suatu perjanjian dalam kegiatan usahanya. Pengaturan perjanjian telah diatur dalam Hukum positif Indonesia pada KUH Perdata pada Buku Ketiga tentang Perikatan. Pasal 1313 KUH Perdata mendefinisikan bahwa :

“perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih, dengan adanya suatu perjanjian maka lahirlah suatu hak dan kewajiban.”

Pada praktiknya dewasa ini seringkali ditemukan perjanjian baku dalam *akad Murabahah* yang mencantumkan klausula pengalihan risiko terhadap nasabahnya. Misalnya pada contoh perjanjian pembiayaan *murabahah* sebagai berikut:<sup>14</sup>

#### Pasal 12 RISIKO

Nasabah atas tanggungjawabnya, 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 tanggungjawab Nasabah, dan karena itu pula Nasabah berjanji dan dengan ini mengikatkan diri untuk membebaskan Bank dari segala risiko tersebut.

---

<sup>13</sup> Yenti Afrida. JEBI (Jurnal Ekonomi dan Bisnis Islam): *Analisis Pembiayaan Murabahah Di Perbankan Syariah*. Vol 1. No 2. Juli-Desember 2016. hlm. 1

<sup>14</sup> <http://www.indonesianotarycommunity.com/wp-content/uploads/2013/04/01-AKAD-PEMBIAYAAN-AL-MURABAHAH.pdf> diakses pada tanggal 5 maret 2017 pukul 12.00 WIB

Pada contoh perjanjian pembiayaan berdasarkan prinsip *Murabahah* yang isinya berbunyi sebagai berikut:<sup>15</sup>

#### Pasal 15

#### RISIKO

NASABAH bertanggung jawab untuk memeriksa dan meneliti kondisi Barang yang dibeli dari Pemasok, termasuk terhadap sahnya dokumen-dokumen atau surat-surat bukti kepemilikan Barang. BANK tidak berkewajiban memeriksa kondisi Barang dan tidak bertanggung jawab atas cacat-cacat tersembunyi atas Barang serta tidak bertanggung jawab atas ketidak absahan dokumen kepemilikan Barang.

Guna melindungi dan mempertahankan operasional bank yang dalam hal ini menjalankan fungsinya sebagai penyalur dana bagi masyarakat, bank konvensional biasanya mencantumkan klausula baku didalam melakukan kegiatannya yang bertujuan untuk mendapatkan keuntungan yang tinggi, namun yang sangat disayangkan hal ini juga ditemukan dalam perjanjian atau *akad* yang beraskan syariah meskipun dalam praktiknya hal ini dapat disebut sebagai praktik *riba*, karena tidak adanya keseimbangan bagi para pihak yang berkontrak merupakan karakteristik utama dari perjanjian baku. Hal ini disebabkan pihak yang kuat telah membakukan isi perjanjian dalam bentuk formulir. Sedangkan pihak yang lemah hanya boleh memilih untuk menandatangani atau tidak menandatangani perjanjian tersebut.

Pada hukum perjanjian, risiko ialah kewajiban memikul kerugian yang disebabkan oleh suatu kejadian (peristiwa) di luar kesalahan salah satu pihak.<sup>16</sup> Persoalan tentang risiko berpokok pangkal pada terjadinya suatu peristiwa di luar kesalahan salah satu pihak. Peristiwa semacam ini dalam hukum perjanjian dinamakan keadaan memaksa (*overmacht, force majeure*).<sup>17</sup> Keadaan memaksa menghentikan bekerjanya perikatan dan menimbulkan berbagai akibat, yaitu:<sup>18</sup>

1. Kreditur tidak lagi dapat meminta pemenuhan prestasi.
2. Debitur tidak lagi dapat dinyatakan lalai, dan karenanya tidak wajib membayar ganti rugi.
3. Risiko tidak beralih kepada debitur.

---

<sup>15</sup> <http://www.indonesianotarycommunity.com/wp-content/uploads/2013/04/01-MURABHAH.pdf> diakses pada tanggal 5 maret 2017 pukul 12.00 WIB

<sup>16</sup> Subekti. *Aneka Perjanjian*. (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1995), hlm. 24.

<sup>17</sup> *Ibid.* hlm. 25.

<sup>18</sup> Setiawan. *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*. (Bandung: Bina Cipta, 1979), hlm. 28.

4. Kreditur tidak dapat menuntut pembatalan pada persetujuan timbal balik.

Menurut pasal 1459 KUH Perdata, hak milik atas barang yang dijual tidaklah berpindah kepada pembeli, selama penyerahannya belum dilakukan. Ini berarti, jika kebendaan tersebut musnah diluar kesalahan para pihak dalam perikatan, maka tidak adil jika pembeli harus menanggung akibatnya. Karena pembeli bukanlah pemiliknya sampai barang tersebut diserahkan.

Berdasarkan ketentuan pasal 1459 KUH Perdata tersebut pencantuman klausula pengalihan risiko didalam sebuah perjanjian sudah sangat jelas nasabah sebagai debitur yang akan sangat dirugikan bahwa pada dasarnya melalui pasal 18 ayat (1) UU No. 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen membatasi atau melarang penggunaan klausula pengalihan risiko yang tidak lain merupakan bentuk pengalihan tanggung jawab. Berdasarkan segi hukum perjanjian, penggunaan klausula pengalihan risiko tidak diperbolehkan karena pasal 18 ayat (1) UU No. 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen tersebut dimaksudkan untuk menempatkan kedudukan konsumen setara dengan pelaku usaha berdasarkan prinsip kebebasan berkontrak. Hal inilah yang menyebabkan penulis tertarik untuk menganalisis dan menulis karya ilmiah dalam bentuk skripsi dengan judul **“Keabsahan Klausula Pengalihan Risiko Pada Nasabah Dalam Perjanjian Pembiayaan *Murabahah*”**

## 1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian diatas permasalahan yang akan dibahas adalah sebagai berikut:

1. Apakah klausula pengalihan risiko pada nasabah dalam perjanjian pembiayaan *murabahah* sesuai dengan syarat sahnya perjanjian dalam pasal 1320 KUHPerdata?
2. Apa akibat hukum yang ditimbulkan bagi para pihak dalam perjanjian pembiayaan *murabahah*, yang mencantumkan klausula pengalihan risiko kepada nasabah?
3. Apa bentuk perlindungan hukum bagi nasabah dalam perjanjian pembiayaan *murabahah* yang mencantumkan klausula pengalihan risiko

### 1.3 Tujuan Penulisan

Agar dalam penulisan skripsi ini dapat diperoleh sasaran yang dikehendaki, maka perlu ditetapkan suatu tujuan penulisan. Adapun tujuan penulisan disini dapat dibagi menjadi 2 (dua) yaitu tujuan umum dan tujuan khusus.

#### 1.3.1 Tujuan Umum

1. Dapat dimanfaatkan sebagai sumbangan ilmu pengetahuan dalam pengembangan ilmu hukum tentang Hukum Ekonomi Syariah dan dapat juga sebagai bahan bacaan bagi akademisi Hukum Ekonomi Syariah secara khusus.
2. Dapat bermanfaat bagi pemecahan dengan solusi yang tepat bila timbul konflik tentang perlindungan hukum bagi nasabah dalam perjanjian *murabahah*.

#### 1.3.2 Tujuan Khusus

1. Mengetahui dan memahami mengenai kesesuaian klausula pengalihan risiko nasabah dalam perjanjian pembiayaan *murabahah* dengan pasal 1320 KUHPerduta.
2. Mengetahui dan memahami akibat hukum yang ditimbulkan bagi para pihak dengan dicantumkannya klausula pengalihan risiko kepada nasabah dalam perjanjian pembiayaan *murabahah*.
3. Mengetahui dan memahami mengenai bentuk perlindungan hukum bagi nasabah yang telah melakukan perjanjian pembiayaan *murabahah* dengan mencantumkan klausula pengalihan risiko.

### 1.4 Metode Penelitian

Metodologi merupakan cara kerja bagaimana menemukan atau memperoleh sesuatu atau menjalankan suatu kegiatan untuk memperoleh hasil yang konkrit dan cara utama untuk mencapai tujuan.<sup>19</sup> Sedangkan penelitian digunakan untuk mengkaji permasalahan dari segi hukum dan segi sosiologisnya yang artinya

---

<sup>19</sup> Djarwanto, *Pokok-Pokok Metode Riset dan Bimbingan Teknis Penulisan Skripsi*, (Yogyakarta: Liberty, 1984), hlm. 5.

membahas penelitian tersebut didasarkan pada kenyataan-kenyataan yang ada di lapangan. Tanpa adanya penelitian hukum maka pengembangan hukum tidak akan berjalan maksimal.<sup>20</sup>

#### 1.4.1 Tipe Penelitian

Tipe penulisan yang digunakan penulis dalam skripsi ini adalah tipe penelitian hukum yuridis normatif (*legal research*). Penelitian hukum yuridis normatif (*legal research*) disebut juga dengan penelitian hukum doktrinal (*doctrinal research*) adalah penelitian yang bertujuan untuk memberikan eksposisi yang bersifat sistematis mengenai aturan hukum yang mengatur bidang hukum tertentu, menganalisis antara aturan hukum yang satu dengan aturan hukum yang lain, menjelaskan bagian-bagian yang sulit dipahami dari suatu aturan hukum, bahkan mungkin juga mencakup prediksi perkembangan suatu aturan hukum tertentu pada masa mendatang.<sup>21</sup> Aturan hukum yang berkaitan dengan tema dari penulisan skripsi ini yaitu Keabsahan Klausula Pengalihan Risiko Pada Nasabah Dalam Perjanjian *Murabahah*.

#### 1.4.2 Pendekatan Penelitian

*Approach is a way of dealing with something (as a problem).*<sup>22</sup> Pendekatan diperlukan di dalam penelitian, pada penelitian pendekatan merupakan fokus atau sudut pandang peneliti dalam menjawab masalah atau isu yang dikemukakan,<sup>23</sup> Sesuai dengan jenis penelitiannya yakni penelitian hukum normatif (yuridis normatif), maka dapat digunakan lebih dari satu pendekatan.<sup>24</sup>

Pada penelitian hukum ini peneliti menggunakan pendekatan Undang-Undang (*statue aproach*). Pendekatan Undang-Undang (*statute approach*) dilakukan dengan menelaah semua undang-undang dan regulasi yang bersangkut paut dengan isu hukum yang sedang ditangani. Bagi penelitian untuk kegiatan

---

<sup>20</sup> Dyah Ochtorina Susanti dan A'an Efendi. *Penelitian Hukum (Legal Research)*. Cetakan pertama. (Jakarta: Sinar Grafika, 2014), hlm. 7.

<sup>21</sup> *Ibid.* hlm. 11.

<sup>22</sup> Webster's. *New Encyclopedic Dictionary*. (New York: Tanpa Penerbit, 1995), hlm 48

<sup>23</sup> Lihat Abdul Rachmad Budiono. *Ilmu Hukum dan Penelitian Hukum*. Makalah, 2015. hlm.11. <http://abdulrachmadbudiono.lecture.ub.ac.id/files/2015/09/ILMU-HUKUM-DAN-PENELITIAN-HUKUM-makalah-nov-08.pdf> diakses pada tanggal 5 april 2017

<sup>24</sup> Jhonny Ibrahim. *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*. (Malang: Banyumedia Publishing. 2006), hlm. 300

praktis, pendekatan undang-undang ini akan membuka kesempatan bagi peneliti untuk mempelajari apakah konsistensi kesesuaian antara undang-undang dan Undang-Undang Dasar atau antara regulasi dan undang-undang. Hasil dari telaah tersebut merupakan suatu argumen untuk memecahkan isu yang dihadapi. Pendekatan perundang-undangan dilakukan dengan menelaah semua undang-undang yang bersangkutan paut dengan isu hukum yang ditengahkan. Pendekatan perundang-undangan dilakukan dalam rangka penelitian hukum untuk kepentingan praktis maupun penelitian hukum untuk kepentingan akademis.<sup>25</sup> Penelitian yang dilakukan adalah dengan cara mengkaji perturan perundang-undangan yang berkaitan dengan keabsahan klausula pengalihan risiko dalam akad pembiayaan *murabahah*

Pada skripsi ini penulis juga menggunakan pendekatan konseptual. Pendekatan konseptual dilakukan manakala peneliti tidak beranjak dari aturan hukum yang ada. Hal itu dilakukan karena memang belum ada atau tidak ada aturan hukum untuk masalah yng dihadapi.<sup>26</sup> Saat menggunakan pendekatan konseptual peneliti perlu merujuk prinsip-prinsip hukum yang dapat ditemukan dalam perundang-undangan para sarjaan hukum ataupun doktrin-doktrin hukum.<sup>27</sup> Seperti pada kajian klausula pengalihan risiko pada nasabah dalam perjanjian pembiayaan *murabahah* di sesuaikan dengan syarat sahnya perjanjian dalam pasal 1320 KUHPerdara, akibat hukum yang ditimbulkan dalam perjanjian tersebut serta perlindungan hukum bagi nasabah yang melakukan perjanjian tersebut.

### 1.4.3 Sumber Bahan Hukum

Sumber bahan hukum merupakan sumber yang dapat diperoleh yang digunakan untuk memecahkan suatu isu hukum yang dihadapi. Untuk memecahkan isu hukum yang dihadapi digunakan bahan hukum sebagai sumber penelitian hukum.<sup>28</sup> Upaya memperoleh suatu kebenaran ilmiah dalam penulisan skripsi dengan pengumpulan bahan hukum primer, sekunder, dan tersier yang

---

<sup>25</sup> *Ibid.* hlm. 110

<sup>26</sup> *Ibid.* hlm. 115

<sup>27</sup> *Ibid.*

<sup>28</sup> *Ibid.* hlm. 52.

bersifat normatif dilakukan dengan cara penelusuran, pengumpulan, dan studi literatur dan dokumen, baik secara konvensional maupun dengan melalui internet.

Bahan-bahan hukum yang diperoleh dalam penelitian ini akan diinventarisasi dan diklasifikasi sesuai permasalahan yang akan dibahas. Bahan hukum yang mempunyai hubungan dengan permasalahan yang akan dibahas selanjutnya dipaparkan dan disistematisasi, kemudian dianalisis untuk digunakan menginterpretasikan hukum yang berlaku (*positive law*).<sup>29</sup> Sumber bahan hukum didalam skripsi ini meliputi sumber bahan hukum primer, dan sumber bahan hukum sekunder, disamping sumber-sumber penelitian yang berupa bahan hukum, juga dapat digunakan bahan-bahan non hukum apabila dipandang perlu.

#### 1.4.3.1 Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer yaitu bahan hukum yang memiliki kekuatan mengikat secara umum (perundang-undangan) atau mempunyai kekuatan hukum mengikat bagi pihak-pihak yang berkepentingan (kontrak, konvensi, dokumen hukum, dan putusan hakim)<sup>30</sup>

Bahan hukum primer yang digunakan penulis dalam penelitian ini yaitu :

1. Landasan syari'ah :
  - a. Al-Qur'an;
  - b. Al-Hadist; dan
2. Peraturan perundang-undangan :
  - a. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;
  - b. Undang-Undang No. 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah; dan
  - c. Peraturan Bank Indonesia No. 9/19/PBI/2007 tentang Pelaksanaan Prinsip Syariah Dalam Kegiatan Penghimpunan Dana dan Penyaluran Dana Serta Pelayanan Jasa Bank Syariah.
  - d. Fatwa Dewan Syariah Nasional No. 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *Murabahah*
  - e. Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen

---

<sup>29</sup> Zainuddin. *Metode Penelitian Hukum*. (Jakarta: Sinar Grafika, 2009), hlm. 176.

<sup>30</sup> Abdulkadir Muhammad. *Hukum dan Penelitian Hukum*. Cet.1.(Bandung: Citra Aditya Bakti, 2004), hlm. 52

#### 1.4.3.2 Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum skunder adalah data yang menunjang, membantu atau memperjelas data primer. Penggunaan data skunder ini dapat digunakan sebagai tempat menemukan bahan tambahan hukum primer yang berkaitan dengan kajian penelitian.<sup>31</sup> bahan hukum yang erat hubungannya dengan bahan hukum primer yang diperoleh dari studi kepustakaan yang ada hubungannya dengan keabsahan klausula pengalihan risiko pada nasabah dalam perjanjian pembiayaan murabahah.

#### 1.4.3.3 Bahan Non Hukum

Disamping bahan hukum, penelitian hukum dapat menggunakan bahan non hukum. Bahan non hukum hanya meliputi bahan yang relevan dengan topik penelitian.<sup>32</sup> misalnya penelitian hukum perbankan dapat menggunakan bahan non hukum berupa buku-buku perbankan, penggunaan bahan non hukum hanya sekedar untuk memeperkuat argumentasi peneliti mengenai isuhukum yang diketengahkan. Disamping itu apabila dalam penelitian hukum digunakan bahan non hukum maka penggunaan bahan non hukum tidak boleh sangat dominan sehingga akan mengurangi makna penelitiannya sebagai penelitian hukum.<sup>33</sup>

#### 1.4.4 Analisa Bahan Hukum

Bahan hukum yang diperoleh dalam penelitian studi kepustakaan, aturan perundang-undangan, dan artikel dimaksud penulis uraikan dan hubungkan sedemikian rupa, sehingga disajikan dalam penulisan yang lebih sistematis guna menjawab permasalahan yang telah dirumuskan. Bahwa cara pengolahan bahan hukum dilakukan secara deduktif yakni menarik kesimpulan dari suatu permasalahan yang bersifat umum terhadap permasalahan konkret yang dihadapi.<sup>34</sup>

---

<sup>31</sup> *Ibid.* hlm. 89.

<sup>32</sup> *Ibid.* hlm.109

<sup>33</sup> *Ibid.*

<sup>34</sup> Johnny Ibrahim. *Teori & Metodologi Penelitian Hukum Normatif.* (Malang: Penerbit Banyumedia, 2006), hlm. 393

## BAB 2

### TINJAUAN PUSTAKA

#### 2.1 Klausula Pengalihan Risiko

##### 2.1.1 Pengertian Risiko

Secara harfiah pengertian Risiko adalah akibat yang kurang menyenangkan (merugikan, membahayakan) dari suatu perbuatan atau tindakan.<sup>35</sup> Pengertian risiko di dalam perkataan sehari-hari berlainan dengan pengertian risiko di dalam hukum perikatan. Pada Hukum Perikatan istilah risiko mempunyai pengertian khusus, dalam hukum perjanjian, risiko ialah kewajiban memikul kerugian yang disebabkan oleh suatu kejadian (peristiwa) di luar kesalahan salah satu pihak.<sup>36</sup> Adapun Subekti<sup>37</sup> mengartikan risiko ialah kewajiban memikul kerugian yang disebabkan karena suatu kejadian di luar kesalahan salah satu pihak. Pada kesempatan yang lain Subekti<sup>38</sup> berpendapat bahwa kata risiko, berarti kewajiban untuk memikul kerugian jikalau ada suatu kejadian di luar kesalahan salah satu pihak yang menimpa benda yang dimaksudkan dalam perjanjian.

Pada ilmu ekonomi Islam, risiko atau ketidak pastian lebih dikenal sebagai *taghrir*. *Taghrir* berasal dari bahasa Arab *gharar* yang berarti akibat, bencana, bahaya, risiko, ketidakpastian dan lain-lain.<sup>39</sup> Pada fiqh muamalah, *taghrir* diartikan sebagai melakukan sesuatu secara membabi buta tanpa pengetahuan yang mencukupi, atau mengambil risiko sendiri dari suatu perbuatan yang mengandung risiko tanpa mengetahui dengan pasti apa akibatnya, atau memasuki wilayah risiko tanpa memikirkan konsekuensinya.<sup>40</sup>

---

<sup>35</sup> Kamus Besar Bahasa Indonesia. "Risiko". *kbbi.web.id*. diakses pada Kamis 10 Maret 2107 pukul. 21.18 WIB.

<sup>36</sup> Subekti. *Op.Cit.* hlm. 24.

<sup>37</sup> *Ibid.* hlm. 59

<sup>38</sup> Subekti. *Pokok-Pokok Hukum Perdata*. (Bandung: Intermasa, 1982), hlm. 144

<sup>39</sup> <https://fitriahmayanti99.wordpress.com/2013/07/31/taghrirgharar-dan-tadlis/> diakses pada tanggal 24 Maret 2017 pukul 20.17 WIB

<sup>40</sup> Adiwarmar Karim. *Ekonomi Mikro Islam*. (Jakarta: IIIT Islam, 2002), hlm. 162.

Pada proses jual beli, sudah selayaknya jika barang yang diperjual belikan dapat diterima oleh pembeli dengan baik dan dengan harga yang wajar. Mereka juga harus diberitahu bila terdapat kekurangan atau cacat pada suatu barang yang akan dibeli. Islam melarang praktek jual beli dengan penggunaan alat ukur atau timbangan yang tidak tepat dan penjualan barang palsu atau rusak. Tetapi terkadang terjadi kelalaian, baik dari pihak penjual maupun pihak pembeli, baik pada saat terjadi *akad* maupun sesudahnya. Untuk setiap kelalaian ada risiko yang harus dijamin oleh pihak yang lalai.<sup>41</sup>

Berdasarkan definisi di atas, dapat disimpulkan bahwa risiko ialah suatu keadaan yang berhubungan dengan kemungkinan terjadinya sesuatu yang merugikan yang tidak diduga atau tidak diinginkan.

### 2.1.2 Pengertian Klausula Pengalihan Risiko

Pengalihan risiko diatur dalam pasal 1460-1462 KUHPerdara, risiko atas barang yang menjadi obyek jual beli tidak sama, terdapat perbedaan sesuai dengan sifat dan keadaan barang tersebut.<sup>42</sup>

#### 1. Obyek Jual Beli Barang Tertentu.

Risiko dalam jual beli barang tertentu telah beralih kepada pembeli sejak adanya kata sepakat. Saat penyerahan barang belum terjadi dan penjual tetap berhak menuntut pembayaran harga seandainya barang yang diperjualbelikan tersebut musnah. Hal ini sesuai dengan bunyi Pasal 1460 KUH Perdata, yaitu Jika barang yang dijual itu berupa barang yang sudah ditentukan, maka sejak saat pembelian, barang itu menjadi tanggungan pembeli, meskipun penyerahannya belum dilakukan, dan penjual berhak menuntut harganya.<sup>43</sup> Adapun yang dimaksud barang tertentu adalah barang yang pada waktu perjanjian dibuat sudah ada dan ditunjuk oleh si pembeli.<sup>44</sup>

#### 2. Obyek Jual Beli Barang Timbangan.

Obyek jual beli yang terdiri atas barang yang dijual dengan timbangan, bilangan atau ukuran, maka risiko atas barang yang diperjual belikan tetap berada

---

<sup>41</sup> M. Ali Hasan. *Berbagai Macam Transaksi dalam Islam*. (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2003), hlm. 127.

<sup>42</sup> M. Yahya Harahap. *Segi-Segi Hukum Perjanjian*. (Bandung: Alumni, 1986), hlm. 184.

<sup>43</sup> Soedharyo Soimin. *Kitab Undang Undang Hukum Perdata*. (Jakarta: Sinar Grafika, 1996), hlm. 357.

<sup>44</sup> *ibid* .hlm. 25.

dipihak penjual sampai barang itu ditimbang, diukur dan dihitung. Hal ini sesuai dengan bunyi Pasal 1461 KUH Perdata, yaitu:

Jika barang-barang dijual bukan menurut tumpukan melainkan menurut berat, jumlah, dan ukuran, maka itu tetap menjadi tanggungan penjual sampai barang-barang ditimbang, dihitung dan diukur.<sup>45</sup>

### 3. Obyek Jual Beli Barang Tumpukan.

Jika barang dijual menurut tumpukan atau onggokan, maka barang-barang tersebut menjadi risiko pembeli, meskipun barang-barang itu belum ditimbang, diukur dan dihitung. Hal ini sesuai dengan bunyi Pasal 1462 KUH Perdata, yaitu: Sebaliknya jika barang itu dijual menurut tumpukan, maka barang itu menjadi tanggungan pembeli, meskipun belum ditimbang, dihitung atau diukur.

Memperhatikan ketentuan Pasal 1461 KUH Perdata, risiko jual beli atas barang-barang generik, tetap berada pada pihak penjual sampai saat barang-barang itu ditimbang, diukur atau dihitung. Menggunakan syarat, jika barang generik tadi dijual tidak dengan tumpukan. Apabila barangnya dijual dengan tumpukan atau onggokan, barang menjadi risiko pembeli, sekalipun belum dilakukan penimbangan, pengukuran atau perkiraan.<sup>46</sup>

Berdasar ketentuan ketiga pasal dalam KUH Perdata tersebut, dapat dilihat bahwa KUH Perdata memberikan rumusan yang khusus (*lex specialis*), yang agak berbeda dari ketentuan umum (*lege generalis*) yang diatur dalam Pasal 1237 KUH Perdata yang berbunyi:

“Pada suatu perikatan untuk memberikan barang tertentu, barang itu menjadi tanggungan kreditur sejak perikatan lahir, jika debitur lalai untuk menyerahkan barang yang bersangkutan, maka barang itu semenjak perikatan dilakukan, menjadi tanggungannya.”<sup>47</sup>

Rumusan kalimat pertama dalam pasal 1237 KUHPerdata tersebut merupakan perkataan tanggungan kepada risiko dalam perjanjian sepihak, dimana ada satu pihak yang berkewajiban memenuhi prestasi misalnya dalam perjanjian hibah, maka dalam perjanjian tersebut dalam hal perjanjian untuk memberikan sesuatu kebendaan tertentu, jika barang itu sebelum diserahkan kepada pihak yang

---

<sup>45</sup> *Ibid.* hlm. 357.

<sup>46</sup> Ridwan Khairandy. *Pengantar Hukum Dagang Indonesia*. (Yogyakarta: Gama Media, 1999), hlm. 227.

<sup>47</sup> Soedharyo Soimin, *Op.Cit.* hlm. 314

berhak menerima pada waktu perjanjian telah lahir, kemudian barang itu musnah di luar kesalahan para pihak, maka risiko musnahnya barang di tanggung oleh pihak yang akan menerimanya (kreditur). Akan tetapi, menurut pasal tersebut seterusnya, bila si berhutang ( yang harus menyerahkan barang) itu lalai dalam menyerahkan kewajibannya untuk menyerahkan barangnya, maka sejak saat itu risiko berpindah di atas pundaknya, meskipun ia masih juga dapat di bebaskan dari pemikulan risiko itu, jika ia dapat membuktikan bahwa barang tersebut juga akan hapus seandainya sudah berada di tangan si berpiutang sendiri.<sup>48</sup>

## 2.2 Nasabah

### 2.2.1 Pengertian Nasabah

Berdasarkan Pasal 1 angka (16) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan diintroduksikan rumusan nasabah yaitu nasabah adalah pihak yang menggunakan jasa bank. Rumusan tersebut kemudian diperinci pada butir berikutnya, yaitu sebagai berikut:

- a. Nasabah Penyimpan adalah nasabah yang menempatkan dananya di bank dalam bentuk simpanan berdasarkan perjanjian bank dengan nasabah yang bersangkutan.<sup>49</sup>
- b. Nasabah Debitur adalah nasabah yang memperoleh fasilitas kredit atau pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah atau yang dipersamakan dengan itu berdasarkan perjanjian bank dengan nasabah yang bersangkutan.<sup>50</sup>

Pada Undang-Undang Nomor 21 tahun 2011 tentang Otoritas Jasa Keuangan Perumusan Nasabah terdapat pada Pasal 1 Angka 15:

“Konsumen adalah pihak-pihak yang menempatkan dananya dan/atau memanfaatkan pelayanan yang tersedia di Lembaga Jasa Keuangan antara lain nasabah pada Perbankan, pemodal di Pasar Modal, pemegang polis pada Perasuransian, dan peserta pada Dana Pensiun, berdasarkan peraturan perundang-undangan di sektor jasa keuangan”.

Pada Pengaturan Bank Indonesia (PBI) No 7/7/PBI/2005 jo No 10/10/PBI/2008 tentang penyelesaian Pengaduan Nasabah Pasal 1 angka 2, mendefinisikan nasabah sebagai:

---

<sup>48</sup> Subekti. *Op.Cit.* hlm. 144-145

<sup>49</sup> Pasal 1 ayat (17) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang- Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan.

<sup>50</sup> Pasal 1 ayat (18) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang- Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan.

“pihak yang menggunakan jasa bank, termasuk pihak yang tidak memiliki rekening namun memanfaatkan jasa bank untuk melakukan transaksi keuangan (*walk in customer*).”

Menurut Komaruddin Nasabah adalah seseorang atau suatu perusahaan yang mempunyai rekening koran atau deposito atau tabungan serupa lainnya pada sebuah bank”.<sup>51</sup>

*Customer. In banking, any person having an accaount with bank or of whom bank has agreed to collect items and includes a bank carrying an account with another bank. As to letters of credit, a buyer or other person who causes an issuer to issue credit or a bank which procures issuance or confrimation on behalf of that bank's customer.*<sup>52</sup>

Nasabah. Dalam perbankan, setiap orang yang memiliki rekening dalam suatu bank, orang yang menggunakan jasa penyimpanan benda pada bank dan termasuk juga pengiriman rekening antar bank. Seperti *letter of credit*, melakukan permohonan kredit untuk kepentingan nasabah. Atas pengertian tersebut, maka dapat dikatakan bahwa setiap orang maupun perusahaan yang bertransaksi dengan bank yang menjadikan bank tersebut untuk menempatkan dananya atau memanfaatkan jasa-jasa/layanan yang dimiliki oleh bank adalah merupakan nasabah bank.

## 2.3 Perjanjian Pembiayaan *Murabahah*

### 2.3.1. Pengertian dan Pengaturan Pembiayaan *Murabahah*

Menurut Muljono, pembiayaan adalah kemampuan untuk melaksanakan suatu pembelian atau mengadakan suatu pinjaman dengan satu janji pembayarannya akan ditangguhkan pada jangka waktu tertentu yang disepakati.<sup>53</sup> Pada bank syari'ah, produk penyaluran dana kepada masyarakat diistilahkan dengan pembiayaan bukan kredit. Penggunaan istilah pembiayaan tersebut didasarkan pada tujuan bank syari'ah, yaitu untuk membiayai suatu kebutuhan akan modal kerja atau kebutuhan akan pengadaan barang modal. Sehingga dalam produk penyaluran dananya menggunakan istilah pembiayaan.<sup>54</sup>

---

<sup>51</sup> Komarudin. *Kamus Perbankan*. (Jakarta : Rajawali. 1994), hlm. 102.

<sup>52</sup> Henry Campbell Black. *Black's Law Dictionary*. (Minnesota: West Publishing Co, 1983), hlm. 203

<sup>53</sup> Muljono. *Teknik Pengawasan Pembiayaan*. (Jakarta: Bumi Aksara, 1996), hlm. 10

<sup>54</sup> *Ibid.* hlm. 45

Secara bahasa *murabahah* berasal dari kata “*ar-ribhu*” yang berarti (*an-namaa*’) yang berarti tumbuh dan berkembang. Atau *murabahah* juga berarti “*al-irbaah*” karena salah satu dari dua orang yang bertransaksi memberikan keuntungan kepada yang lainnya.<sup>55</sup> Sedangkan secara istilah, *bai’ul murabahah* (*murabahah*) adalah jual beli dengan harga awal disertai dengan tambahan keuntungan.<sup>56</sup>

Pada pengertian hukum Islam, *murabahah* pada dasarnya berarti penjualan<sup>57</sup>. Satu hal yang membedakannya dengan cara penjualan yang lain adalah bahwa penjual dalam model *murabahah* secara jelas memberi tahu kepada pembeli berapa nilai pokok barang tersebut dan berapa besar keuntungan yang dibebankannya pada nilai tersebut. Keuntungan tersebut bisa berupa berdasarkan persentase.<sup>58</sup>

Menurut penjelasan Pasal 19 Ayat (1) huruf d UU No. 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah bahwa :

“*Murabahah* adalah akad Pembiayaan suatu barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih sebagai keuntungan yang disepakati”

Pada akad *murabahah*, penjual menjual barangnya dengan meminta kelebihan atas harga beli dengan harga jual. Perbedaan antara harga beli dan harga jual barang disebut dengan margin keuntungan<sup>59</sup> Pembayaran pembiayaan *murabahah* ini bisa dilakukan dengan cara mencicil atau tunai sesuai dengan jangka waktu yang telah disepakati.<sup>60</sup>

Kesepakatan yang dituangkan dalam perjanjian harus berdasarkan ketentuan atau norma hukum Islam, mengingat *murabahah* termasuk dari produk perbankan syariah. Maka Pengaturan atau landasan hukum kehalalan dari *akad murabahah* dapat dilihat dalam:<sup>61</sup>

---

<sup>55</sup> Ibnu Al-Mandzur dalam Muhammad Farid. *Epistemé* (Jurnal Pengembangan Ilmu Keislaman): *Murabahah Dalam Perspektif Fikih Empat Mazhab*. Vol. 8. No. 1. Juni 2013. hlm. 117

<sup>56</sup> Wahbah al-Zuhaili dalam Muhammad Farid. *Op. Cit.* hlm. 117

<sup>57</sup> Adrian Sutedi. *Perbankan Islam Tinjauan dan Beberapa Segi Hukum*. (Jakarta: Ghalia, 2009), hlm. 95

<sup>58</sup> *Ibid.*

<sup>59</sup> Ismail. *Perbankan Syariah*. (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2011), hlm. 138

<sup>60</sup> *Ibid.* hlm. 46

<sup>61</sup> Yenti Afrida. *Op. Cit.* hlm. 4

4. Al-Qur'an<sup>62</sup>

## a. QS. Al-Baqarah (2):275:

“...Dan Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba...”

## b. QS. Al-Baqarah (2):280

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

## c. QS. An-Nisa' (4):29:

“Hai orang yang beriman! Janganlah kalian saling memakan (mengambil) harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku sukarela diantaramu...”

## d. QS. Al-Maidah (5):1:

“ Hai orang-orang yang beriman penuhilah akad-akad itu....”

5. Hadist<sup>63</sup>

## a. Hadist Rasulullah Riwayat Tirmidzi:

"Dari Rifa'ah Ibn Rafi', bahwa Rasulullah ditanya: “wahai Rasulullah, pekerjaan apa yang paling baik”? Rasulullah menjawab pekerjaan orang dengan tangannya sendiri dan jual beli secara mabrur” (Riwayat Ahmad, Al Bazzar dan Ath Thabrani)

## b. Hadist Rasulullah Riwayat Tirmidzi:

Dari Abu Sa'id Al-Khudri bahwa Rasulullah SAW bersabda, “Sesungguhnya jual beli itu harus dilakukan suka sama suka”. (HR. Al-Baihaqi dan Ibnu Majah, dan dinilai shahih oleh Ibnu Hibban).

## c. Hadist Rasulullah Riwayat Ibnu Majah:

Nabi bersabda, “ada tiga hal yang mengandung berkah: jual beli tidak secara tunai, muqharadah (mudharabah), dan mencampur gandum dengan jewawut untuk keperluan rumah tangga, bukan untuk dijual”. (HR. Ibnu Majah dari Shuhaib).

## d. Hadist Rasulullah Riwayat Jama'ah:

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

6. Kaidah Usul Al-fiqh<sup>64</sup>

---

<sup>62</sup> *Ibid.*

<sup>63</sup> *Ibid.*

<sup>64</sup> *Ibid.*

Hal ini sejalan dengan kaidah Ushul fiqh :

“Pada dasarnya, semua bentuk muamalah boleh dilakukan kecuali ada dalil yang mengharamkannya”.

#### 7. Ijma’<sup>65</sup>

Umat manusia telah berkonsensus tentang keabsahan jual beli, karena manusia sebagai anggota masyarakat selalu membutuhkan apa yang dihasilkan dan dimiliki orang lain. Terkait jual beli ini adalah salah satu jalan untuk mendapatkan secara sah, dengan demikian mudahlah bagi setiap individu untuk memenuhi kebutuhannya. berdasar hukum di atas, dapat disimpulkan bahwa transaksi *murabahah* itu dibolehkan dan tidak bertentangan dengan ajaran syari’at Islam serta memberikan keringanan kepada pembeli untuk memperoleh barang yang diinginkan walaupun dengan pembayaran yang tidak tunai. Ulama telah sepakat bahwa jual beli (*murabahah*) diperbolehkan dengan alasan bahwa manusia tidak akan mampu mencukupi kebutuhan dirinya, tanpa bantuan orang lain. Namun demikian, bantuan atau barang milik orang lain yang dibutuhkannya itu harus diganti dengan barang lainnya yang sesuai.<sup>66</sup>

Para ulama generasi awal seperti Imam Malik dan Syafi’i yang secara khusus mengatakan bahwa jual beli *murabahah* adalah boleh hukumnya, tidak dapat memperkuat pendapat mereka dengan satu hadis-pun. Imam Malik misalnya, membenarkan keabsahan pendapatnya hanya dengan merujuk pada adanya praktik penduduk mengenai transaksi ini :<sup>67</sup>

“Terdapat kesepakatan dari ahli Madinah mengenai keabsahan seseorang yang membelikan pakaian di kota, dan kemudian ia membawanya ke kota lain untuk menjualnya lagi dengan suatu keuntungan yang disepakati”

Sedangkan Imam Syafi’i dalam kitabnya al-‘Umm mengatakan bahwa :<sup>68</sup>

“Jika seseorang menunjukkan suatu barang kepada seseorang dan berkata belikanlah aku barang seperti ini dan aku akan memberikanmu keuntungan sekian, lalu orang tersebut membelikannya, maka jual beli ini adalah sah hukumnya.”

---

<sup>65</sup> *Ibid.*

<sup>66</sup> Rachmat Syafe’i. *Fiqh Muamalah*. (Bandung: Pustaka Setia, 2001), hlm.75.

<sup>67</sup> *Ibid.* hlm. 159

<sup>68</sup> *Ibid.*

Lebih lanjut, Imam Syafi'i berpendapat, jika seseorang menunjukkan suatu barang kepada orang lain dan berkata :

"Belikan barang seperti ini untukku dan aku akan memberi mu keuntungan sekian". Kemudian orang itu pun membelinya, maka jual beli ini adalah sah. Imam Syafi'i menamai transaksi sejenis ini (*murabahah* yang dilakukan untuk pembelian secara pemesanan) dengan istilah *al-murabahah li al-amir bi asy-syira*'.<sup>69</sup>

Seorang ulama pengikut mazhab Hanafi menganggap bahwa *murabahah* ini adalah sah hukumnya dengan pertimbangan terpenuhinya syarat-syarat yang mendukung adanya suatu akad jual beli dan juga karena adanya beberapa pihak yang membutuhkan keberadaan transaksi ini. Begitu juga dengan Imam Nawawi seorang ulama pengikut mazhab Syafi'i menyatakan kebolehan tanpa ada penolakan sedikitpun.<sup>70</sup>

Dewan Syariah Nasional menetapkan aturan tentang *murabahah* sebagaimana tercantum dalam fatwa DSN No. 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *Murabahah* tertanggal 1 April 2000 sebagai berikut:

1. Bank dan nasabah harus melakukan akad *murabahah* yang bebas dari riba.
2. Barang yang diperjual belikan tidak diharamkan oleh syariat Islam.
3. Bank membiayai sebagian atau seluruh harga pembelian barang yang telah disepakati kualifikasinya.
4. Bank membeli barang yang diperlukan nasabah atas nama bank sendiri, dan pembelian 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 hal ini bank harus memberitahu secara jujur harga pokok barang kepada nasabah barikut 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.<sup>71</sup>

---

<sup>69</sup> M. Syaf 'i'i Antonio. *Bank Syariah dari Teori ke Praktek*. (Jakarta: Gema Insani, 2001), hlm. 102

<sup>70</sup>Yahya al-Nawawi dalam Muhammad Farid. *Op.Cit.* hlm. 124

<sup>71</sup> Bambang Rianto Rustam. *Perbankan Syariah (Akuntansi Pendanaan dan Pembiayaan)*. (Pekanbaru: Mumtaz Cendikia Adhitama, 2008), hlm. 49.

### 2.3.2 Mekanisme Akad Pembiayaan *Murabahah*

Mekanisme perjanjian *murabahah* sebagaimana yang biasa dilakukan berdasarkan pada pasal 9 Peraturan Bank Indonesia Nomor: 7/46/PBI/2005 tentang *Akad* Penghimpunan Dan Penyaluran Dana Bagi Bank Yang Melaksanakan Kegiatan Usaha Berdasarkan Prinsip Syariah yaitu:

- 1) Bank menyediakan dana pembiayaan berdasarkan perjanjian jual beli barang;
- 2) Jangka waktu pembayaran harga barang oleh nasabah kepada Bank ditentukan berdasarkan kesepakatan Bank dan nasabah;
- 3) Bank dapat membiayai sebagian atau seluruh harga pembelian barang yang telah disepakati kualifikasinya; dalam hal Bank mewakili kepada nasabah (*wakalah*) untuk membeli barang, maka *Akad Murabahah* harus dilakukan setelah barang secara prinsip menjadi milik Bank;
- 4) Bank dapat meminta nasabah untuk membayar uang muka atau urbun saat menandatangani kesepakatan awal pemesanan barang oleh nasabah;
- 5) Bank dapat meminta nasabah untuk menyediakan agunan tambahan selain barang yang dibiayai Bank;
- 6) Kesepakatan marjin harus ditentukan satu kali pada awal *Akad* dan tidak berubah selama periode *Akad*;
- 7) Angsuran pembiayaan selama periode *Akad* harus dilakukan secara proporsional.

Pada konsep di perbankan syariah maupun di Lembaga Keuangan Syariah (BMT), jual beli *murabahah* dapat dibedakan menjadi 2, yaitu :<sup>72</sup>

#### 1. *Murabahah* tanpa pesanan

*Murabahah* tanpa pesanan adalah jenis jual beli *murabahah* yang dilakukan dengan tidak melihat adanya nasabah yang memesan (mengajukan pembiayaan) atau tidak, sehingga penyediaan barang dilakukan oleh bank atau BMT sendiri dan dilakukan tidak terkait dengan jual beli *murabahah* sendiri.

Alur transaksi *murabahah* tanpa pesanan dapat dilihat dalam skema berikut :<sup>73</sup>

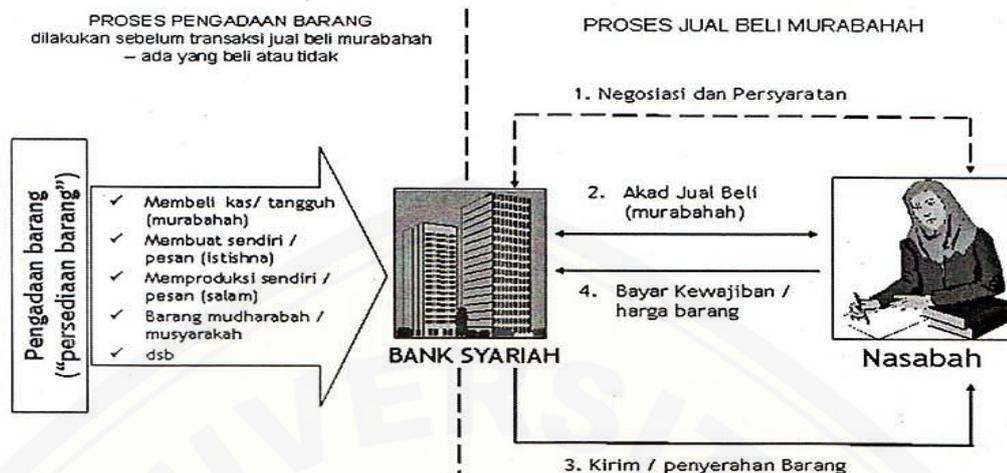
---

<sup>72</sup> Wiroso. *Jual Beli Murabahah*. ( Yogyakarta : UII Prees, 2005), hlm. 37.

<sup>73</sup> *Ibid*.

Gambar 1

## Alur Murabahah Tanpa Pesanan



Sumber: Jual Beli Murabahah, diolah, 2005

Berdasarkan gambar alur *murabahah* tanpa pesanan diatas proses yang pertama ialah bank dan nasabah melakukan negosiasi, kedua apabila setuju dengan persyaratan yang telah diajukan maka penjual dan pembeli melakukan akad jual beli *murabahah*, ketiga pihak bank syariah melakukan pengiriman/penyerahan barang yang telah dipersiapkan sebelum terjadinya akad oleh bank kepada nasabah, kemudian yang terakhir Nasabah membayar kewajiban/ harga barang.

## 2. Murabahah berdasarkan pesanan

Sedangkan yang dimaksud dengan *murabahah* berdasarkan pesanan adalah jual beli *murabahah* yang dilakukan setelah ada pesanan dari pemesan atau nasabah yang mengajukan pembiayaan *murabahah*.<sup>74</sup>

Alur transaksi *murabahah* berdasarkan pesanan dapat dilihat dari skema berikut :<sup>75</sup>

<sup>74</sup> *Ibid.* hlm. 38

<sup>75</sup> *Ibid.*

Gambar 2

## Alur Murabahah Berdasarkan Pesanan



Sumber: Jual Beli Murabahah, diolah, 2005

Berdasarkan gambar alur *murabahah* berdasarkan pesanan diatas proses yang pertama ialah Nasabah memesan barang yang diinginkan sekaligus terjadi negosiasi antara nasabah dengan bank, kedua bank membeli barang yang dipesan nasabah kepada pemasokhal inilah yang membedakan alur *murabahah* berdasarkan pesanan dengan alur *murabahah* tanpa pesanan bahwa setelah terjadi negosiasi antara bank dengan nasabah barulah bank memesan barang yang diinginkan nasabah dan akad antara bank dengan nasabah baru terjadi setelah pemasok melakukan penyerahan kepada bank atau setelah barangnya dipesan, ketiga pemasok menyerahkan barang kepada bank, keempat bank melakukan akad jual beli *murabahah* dengan nasabah, kelima nasabah membayar kewajiban harga barang, kemudian keenam barang dikirimkan atau diserahkan kepada nasabah.

*Murabahah* merupakan skim fiqh yang paling populer diterapkan dalam perbankan syariah. *Murabahah* dalam perbankan syariah didefinisikan sebagai jasa pembiayaan dengan mengambil bentuk transaksi jual beli barang antara bank dengan nasabah dengan cara pembayaran angsuran. Dalam perjanjian *murabahah*, bank membiayai pembelian barang atau asset yang dibutuhkan oleh nasabahnya dengan membeli barang itu dari pemasok barang dan kemudian menjualnya

kepada nasabah tersebut dengan menambahkan suatu mark-up atau margin keuntungan.<sup>76</sup>

### 2.3.3 Syarat dan Rukun Akad Murabahah

Syarat dari jual beli *murabahah* tersebut antara lain :<sup>77</sup>

- a. Penjual memberi tahu harga pokok kepada calon pembeli. Hal ini adalah logis, karena harga yang akan dibayar pembeli kedua atau nasabah didasarkan pada modal si pembeli awal / Bank atau BMT.
- b. Akad pertama harus sah sesuai dengan rukun yang ditetapkan.
- c. Akad harus bebas dari riba.
- d. Penjual harus menjelaskan kepada pembeli bila terjadi cacat atas barang sesudah pembelian.
- e. Penjual harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian, misalnya pembelian dilakukan secara hutang.

Wahbah Az-zuhaili mengatakan bahwa di dalam transaksi *murabahah* ini persyaratan yang harus dipenuhi antara lain adalah: 1) diketahuinya harga pokok. Dalam jual beli *murabahah* ini, penjual diharuskan untuk memberitahukan secara jelas harga pokok atau harga awal dari suatu barang yang akan dijual kepada pembeli untuk menghindari terjadinya transaksi yang tidak jelas (*gharar*) di antara kedua belah pihak, dan 2) diketahuinya keuntungan yang ditetapkan. Pihak penjual ketika melakukan transaksi dengan pembeli diwajibkan untuk menjelaskan berapa dan bagaimana keuntungan (margin keuntungan) yang akan ditetapkan dari barang yang dijual dan hal itu merupakan unsur terpenting yang mendukung terjadinya transaksi yang saling rela (*'an taradin*) di antara kedua belah pihak.<sup>78</sup>

Sedangkan rukun dari pembiayaan *murabahah* menurut mayoritas (*jumhur*) ahli hukum Islam, rukun yang membentuk *akad murabahah* ada empat :<sup>79</sup>

- a. Adanya penjual (*ba'i*);
- b. Adanya pembeli (*musytari*);
- c. Objek atau barang (*mabi'*) yang diperjualbelikan;
- d. harga (*tsaman*) nilai jual barang berdasarkan mata uang.

---

<sup>76</sup> Sutan Remy Sjahdeini. *Perbankan Islam dan Kedudukannya dalam Tata Hukum Perbankan*. (Jakarta : Pustaka Utama Grafiti, 1999), hlm. 64.

<sup>77</sup> Muhammd Ridwan. *Konstruksi Bank Syariah di Indonesia*. (Yogyakarta : Pustaka SM, 2007), hlm. 79.

<sup>78</sup> Wahbah al-Zuhaili dalam Muhammad Farid. *Op.Cit.* hlm. 169.

<sup>79</sup> Adrian Sutedi. *Op.Cit.* hlm. 122.

Melalui Surat Edaran Bank Indonesia (SEBI) No. 10/14.DPbS45 Bank bertindak sebagai pihak penyedia dana dalam rangka membelikan barang terkait dengan kegiatan transaksi *murabahah* dengan nasabah sebagai pihak pembeli barang; tertanggal 17 Maret 2008, bahwa dalam kegiatan penyaluran dana dalam pembiayaan atas dasar *Akad Murabahah* berlaku persyaratan paling kurang sebagai berikut :<sup>80</sup>

1. Barang adalah obyek jual beli yang diketahui secara jelas, kuantitas, kualitas, harga perolehan dan spesifikasinya;
2. Bank wajib menjelaskan kepada nasabah mengenai karakteristik produk Pembiayaan atas Dasar *Akad Murabahah*, serta hak dan kewajiban nasabah sebagaimana diatur dalam ketentuan Bank Indonesia mengenai transparansi informasi produk bank dan penggunaan data pribadi nasabah;
3. Bank wajib melakukan analisis atas permohonan pembiayaan atas dasar *Akad Murabahah* dari nasabah yang antara lain meliputi aspek personal berupa analisis atas karakter (*character*), dan atau aspek usaha antara lain meliputi analisis kapasitas usaha (*capacity*), keuangan (*capital*) dan atau prospek usaha (*condition*);
4. Bank dapat membiayai sebagian atau seluruh harga pembelian barang yang telah disepakati kualifikasinya;

---

<sup>80</sup> Lihat Surat Edaran Bank Indonesia (SEBI) No. 10/14.DPbS [http://www.bi.go.id/id/peraturan/perbankan/Documents/aa64a12dde074689bc79d19da6db71c7SE\\_101408.pdf](http://www.bi.go.id/id/peraturan/perbankan/Documents/aa64a12dde074689bc79d19da6db71c7SE_101408.pdf) diakses pada tanggal 9 Maret 2017 pukul 16.00

## BAB 4 PENUTUP

### 4.1 Kesimpulan

Berdasarkan penjelasan di atas, maka dapat diambil kesimpulan sebagai berikut :

1. Pencantuman klausula pengalihan risiko dalam perjanjian pembiayaan *murabahah* apabila ditinjau dari syarat sahnya perjanjian maka dianggap tidak memenuhi syarat sahnya perjanjian, karena melanggar syarat sahnya perjanjian yaitu suatu sebab yang halal, adanya ketidak seimbangan antara kreditur dan debitur saat pembagian risiko yang menyebabkan nasabah atau kreditur dirugikan hal tersebut bertentangan dengan ketentuan dalam pasal 18 ayat (1) Undang-Undang No. 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen yang menyatakan bahwa pencantuman klausula pengalihan risiko merupakan klausula baku yang dilarang.
2. Perjanjian pembiayaan *murabahah* yang mencantumkan klausula pengalihan risiko tersebut melanggar syarat suatu sebab yang halal karena bertentangan dengan ketentuan pasal 18 ayat (1) Undang-Undang No. 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen , pengalihan tanggung jawab terhadap risiko tersebut termasuk dari pada klausula eksemisi yang oleh undang-undang diatur dalam pasal 18 ayat (1) Undang-Undang No. 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen yang mengatur dilarangnya membuat atau mencantumkan klausula baku pada setiap dokumen dan/ atau perjanjian jika menyatakan pengalihan tanggung jawab pelaku usaha, dalam pandangan hukum perdata, implikasi adanya kesepakatan dalam perjanjian jual beli adalah mengikat kedua belah pihak, meskipun perjanjian jual beli yang dibuat itu di luar ketentuan buku III KUH Perdata. Perjanjian jual beli yang sudah disepakati, hanya bisa dibatalkan atau ditarik kembali bila kedua belah pihak sepakat. Hal ini sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 1338 ayat 2, bahwa persetujuan itu tidak dapat

ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang ditentukan oleh undang-undang. Sehingga perjanjian pembiayaan *murabahah* tersebut tetap dikatakan mengikat kedua belah pihak meskipun dianggap tidak pernah dilahirkan sejak awal namun, apabila dalam transaksi perjanjian pembiayaan murabahah benar-benar terjadi cacat barang dan ketidakabsahan atas dokumen barang, maka yang patut bertanggung jawab adalah pelaku usaha atau dalam permasalahan ini adalah Bank. Hal ini didasarkan pada pasal 4 tentang hak dan kewajiban konsumen pada huruf c dan d UU No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen serta dijelaskan pada hak konsumen pada pasal 4 UU No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen menjadi kewajiban pelaku usaha pada pasal 7 UU No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen.

3. Bentuk perlindungan hukum bagi nasabah yang telah dirugikan akibat dicantulkannya klausula pengalihan risiko ialah dengan adanya sanksi administratif yang diberlakukan oleh Bank Indonesia terhadap bank syariah yang menghalangi dan/atau tidak melaksanakan Prinsip Syariah dalam menjalankan usaha atau tugasnya, maka Bank Indonesia menetapkan sanksi administratif karena pencantuman klausula pengalihan risiko merupakan klausula baku yang dilarang. Sanksi administratif ditentukan dalam pasal Pasal 58 ayat (1) Undang-Undang Nomer 8 tahun 1999 tentang perlindungan konsumen bahwa Sanksi administratif sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang ini adalah: denda uang; teguran tertulis; penurunan tingkat kesehatan Bank Syariah dan UUS; pelarangan untuk turut serta dalam kegiatan kliring; pembekuan kegiatan usaha tertentu, baik untuk kantor cabang tertentu maupun untuk Bank Syariah dan UUS secara keseluruhan; pemberhentian pengurus Bank Syariah dan Bank Umum Konvensional yang memiliki UUS, dan selanjutnya menunjuk dan mengangkat pengganti sementara sampai Rapat Umum Pemegang Saham mengangkat pengganti yang tetap dengan persetujuan Bank Indonesia; pencantuman anggota pengurus, pegawai, dan pemegang saham Bank Syariah dan Bank Umum Konvensional yang

memiliki UUS dalam daftar orang tercela di bidang perbankan; dan/atau pencabutan izin usaha

#### 4.2. Saran

1. Kepada bank yang menjalankan kegiatannya dalam bentuk syariah agar membuat perjanjian yang sesuai dengan koridor hukum dalam hal ini hukum islam dan diharapkan agar perjanjian yang dibuat oleh perbankan syariah memperhatikan dengan cermat atas peraturan-peraturan yang terkait dengan perjanjian yang dituangkan dalam setiap produknya, baik dari segi prinsip syariah dan juga peraturan hukum penunjangnya. Tujuannya adalah agar perjanjian tersebut tidak akan menimbulkan hal-hal yang dapat merugikan bagi kedua belah pihak.
2. Kepada nasabah dan pegawai bank diharapkan dapat lebih berhati-hati dalam membaca klausul perjanjian yang berdampak pada sah dan tidaknya perjanjian sehingga dapat berlaku mengikat, agar tidak hanya ketika terjadi wanprestasi atau perbuatan melawan hukum yang dilakukan bank, baru dalam gugatannya menyinggung tentang keabsahan dari perjanjian baku itu sendiri.

**DAFTAR PUSTAKA**

**Landasan Syari'ah**

Al- Quran

Hadist

Fatwa Dewan Syariah Nasional No. 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *Murabahah*

**Buku**

Abdullah Saeed, 1996, *Islamic Banking and Interest, A Study of Prohibition of Riba Islamic Banking and Interest.*, Leiden: E.J. Brill.

Abdul Ghofur Anshori, 2008, *Kapita Selekta Perbankan Syariah di Indonesia*, Yogyakarta: UII Press.

Abdulkadir Muhammad, 2004, *Hukum dan Penelitian Hukum*, Cet.1, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti

Adiwarman Karim, 2002, *Ekonomi Mikro Islam*, Jakarta: IIIT Islam.

Adrian Sutedi, 2009, *Perbankan Islam Tinjauan dan Beberapa Segi Hukum*, Ghalia:Jakarta.

Asmuni M. Thaher, 2004, *Kendala-kendala Seputar Eksistensi Perbankan Syariah di Indonesia*.MSI-UII. Net-3/9

Bambang Rianto Rustam, 2008, *Perbankan Syariah (Akuntansi Pendanaan dan Pembiayaan)*, Pekanbaru: Mumtaz Cendikia Adhitama.

Departemen Agama RI,. Tanpa Tahun , *Al-Qur'an Al-Karim Dan Terjemahnya*, Semarang:Toha Putra.

Dyah Ochtorina Susanti dan A'an Efendi, 2014, *Penelitian Hukum (Legal Research)*, Cetakan Pertama, Jakarta: Sinar Grafika.

Gunawan Widjaja, Kartini Muljadi, 2003, *Seri Hukum Perikatan, JUAL BELI*. Tanpa Penerbit

Henry Campbell Black, 1983, *Black's Law Dictionary*, Minnesota: West Publishing Co.

Ismail, 2011, *Perbankan Syariah*, Jakarta: Kencana Prenada Media Group.

Johnny Ibrahim, 2006, *Teori & Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, Malang: Penerbit Banyumedia.

J Satrio, 1993, *Hukum Perikatan (Perikatan pada umumnya)*. Bandung : Alumni

Karnaen Perwataatmaja, 2005, *Bank dan Asuransi Islam di Indonesia*, Jakarta: Prenadia Media

- Komarudin, 1994, *Kamus Perbankan*, Jakarta : CV Rajawali.
- Mariam Darus, 2005, *KUH Perdata Buku III Hukum Perikaitan dengan Penjelasan*. Bandung:Alumi.
- M. Ali Hasan, 2003, *Berbagai Macam Transaksi dalam Islam*, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada.
- M Syaf 'i Antonio, 2001, *Bank Syariah dari Teori ke Praktek*, Jakarta: Gema Insani.
- M. Yahya Harahap, 1986, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Bandung: Alumni.
- Muhammd Ridwan, 2007, *Konstruksi Bank Syariah di Indonesia*, Yogyakarta: Pustaka SM.
- Muljono, 1996, *Teknik Pengawasan Pembiayaan*, Jakarta: Bumi Aksara.
- Rachmat Syafe'i. 2001, *Fiqh Muamalah*, Bandung: Pustaka Setia
- Ridwan Khairandy, 1999, *Pengantar Hukum Dagang Indonesia*, Yogyakarta: Gama Media.
- Salih al- Fauzan., 2006, *Fiqh Sehari-Hari*, Jakarta: Gema Insani.
- Setiawan, 1979, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Bandung: Bina Cipta.
- Soedharyo Soimin, 1996, *Kitab Undang Undang Hukum Perdata*, Jakarta: Sinar Grafika.
- Sutan Remy Sjahdeini, 1999, *Perbankan Islam dan Kedudukannya dalam Tata Hukum Perbankan*, Jakarta : Pustaka Utama Grafiti.
- Subekti, 1995, *Aneka Perjanjian*, Bandung: Citra Aditya Bakti.
- ..... 1982, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Bandung: Intermasa.
- Webster's, 1995, *New Encyclopedic Dictionary*, New York: Tanpa Penerbit.
- Wiroso, 2005, *Jual Beli Murabahah*, Yogyakarta : UII Prees.
- Yeni Salma Barlinti, 2010, *Kedudukan Fatwa Dewan Syariah Nasional dalam Sistem Hukum Nasional di Indonesia*, Jakarta: Badan Litbang dan Diklat Kementerian Agama RI.
- Zainuddin, 2009, *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: Sinar Grafika.

#### **Peraturan Perundang-Undangan**

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan.

Undang-Undang No. 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah.

Undang-Undang Nomor 21 tahun 2011 Otoritas Jasa Keuangan.

Surat Edaran Bank Indonesia (SEBI) No. 10/14.DPbS.

DSN No. 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang Murabahah .

Peraturan Bank Indonesia Nomor: 7/46/PBI/2005 tentang Akad Penghimpunan Dan Penyaluran Dana Bagi Bank Yang Melaksanakan Kegiatan Usaha Berdasarkan Prinsip Syariah.

### **Makalah**

Abdul Rachmad Budiono. 2015. *Ilmu Hukum Dan Penelitian Hukum*. Makalah.<http://abdulrachmadbudiono.lecture.ub.ac.id/files/2015/09/ILMU-HUKUM-DAN-PENELITIAN-HUKUM-makalah-nov-08.pdf> diakses pada tanggal 5 april 2017.

### **Jurnal**

Dwi Fidhayanti, 2014,*de Jure Jurnal Syariah dan Hukum: Perjanjian Baku Menurut Prinsip Syariah*,Volume 6 Nomor 2, Desember

Muhammad Farid, *Murabahah Dalam Perspektif Fikih Empat Mazhab. Epistemé: (Jurnal Pengembangan Ilmu Keislaman,*. Volume. 8. Nomor 1. Juni 2013.

Trisadini Prasastinah Usanti, 2013, *Perspektif : Akad Baku Pada Pembiayaan Murabahah di Bank Syariah*, Volume XVIII No. 1 Edisi Januari Tahun

Yenti Afrida , 2016. *Analisis Pembiayaan Murabahah Di Perbankan Syariah* . (JEBI (Jurnal Ekonomi dan Bisnis Islam ).Volume 1. Nomor 2. Juli-Desember

### **Tesis**

Dyah Ochtorina Susanti. 2006. *Pelaksanaan Perjanjian Pembiayaan Murabahah Dengan Sistem Bai'u Salam Ditinjau Dari Sudut Pandang Hukum Islam ( Studi Pada Pt. Bprs Daya Artha Mentari Bangil – Pasuruan )*. Tesis. Malang: Program Pasca Sarjana Universitas Brawijaya.

### **Internet**

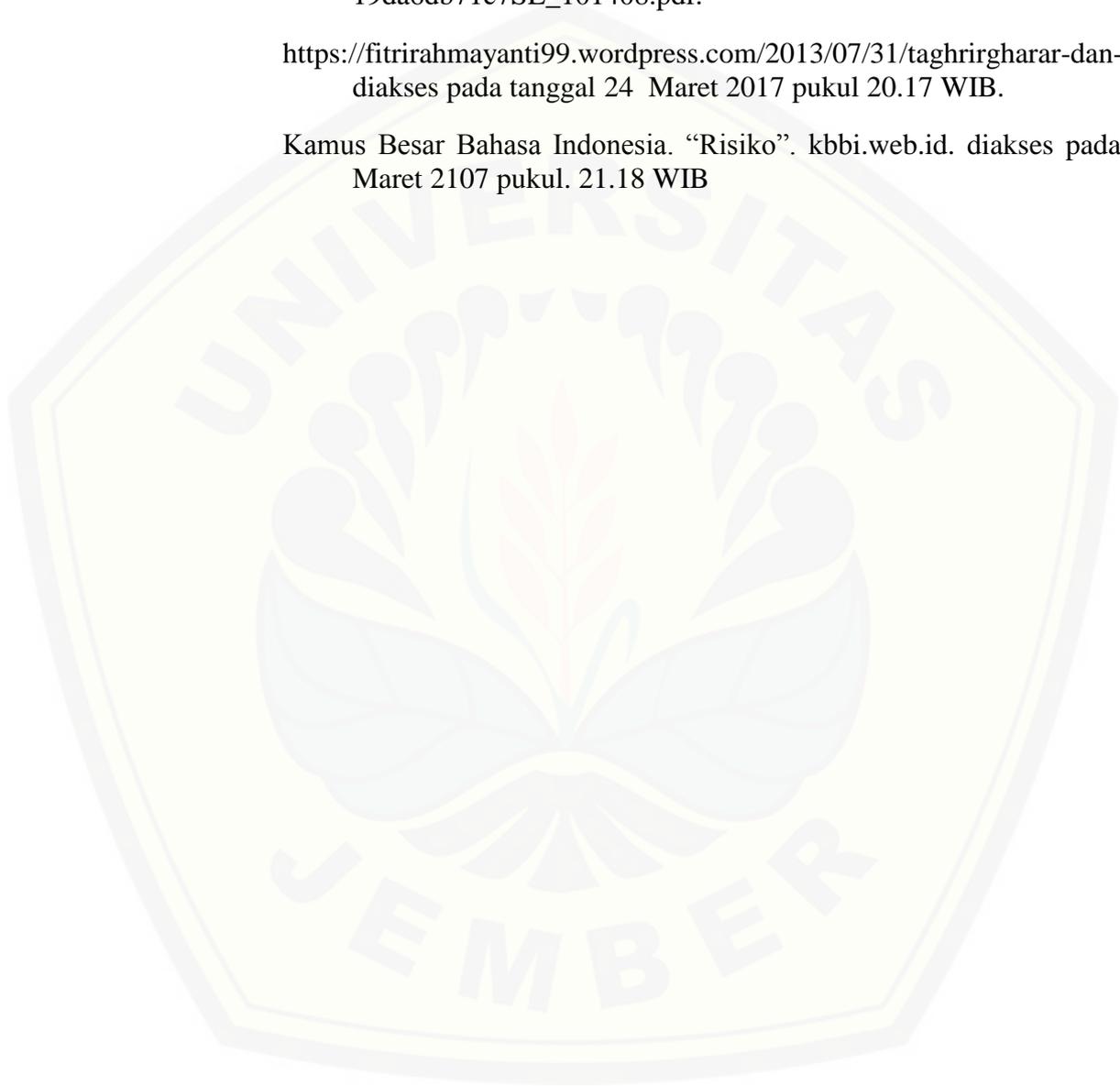
<http://www.indonesianotarycommunity.com/wp-content/uploads/2013/04/01-AKAD-PEMBIAYAAN-AL-MURABAHAH.pdf> diakses pada tanggal 5 maret 2017 pukul 12.00 WIB

<http://www.indonesianotarycommunity.com/wp-content/uploads/2013/04/01-MURABHAH.pdf> diakses pada tanggal 5 maret 2017 pukul 12.00 WIB.

[http://www.bi.go.id/id/peraturan/perbankan/Documents/aa64a12dde074689bc79d19da6db71c7SE\\_101408.pdf](http://www.bi.go.id/id/peraturan/perbankan/Documents/aa64a12dde074689bc79d19da6db71c7SE_101408.pdf).

<https://fitrirahmayanti99.wordpress.com/2013/07/31/taghrirgharar-dan-tadlis/> diakses pada tanggal 24 Maret 2017 pukul 20.17 WIB.

Kamus Besar Bahasa Indonesia. "Risiko". [kbbi.web.id](http://kbbi.web.id). diakses pada Kamis 10 Maret 2107 pukul. 21.18 WIB



**AKAD PEMBIAYAAN AL - MURABAHAH**

No. \_\_\_\_\_

Pada hari ini,

tanggal

bulan

tahun

pukul

WIB (Waktu Indonesia Barat).

Menghadap kepada saya, -----

----- ***Habib Adjie, Sarjana Hukum, Magister Humaniora.*** -----

Notaris berkedudukan di Kota Surabaya, Wilayah Jabatan Propinsi Jawa Timur, dengan dihadiri oleh para saksi yang telah saya, Notaris, kenal, dan akan disebutkan pada bagian akhir akta ini.-----

1.

-Untuk selanjutnya disebut :-----

----- ***Pihak Pertama / Bank*** -----

2.

-Untuk selanjutnya disebut :-----

----- ***Pihak Kedua / Nasabah*** -----

-Para penghadap telah saya, Notaris, kenal, berdasarkan identitasnya yang diperlihatkan kepada saya, Notaris.-----

-Para penghadap menerangkan terlebih dahulu :-----

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:-----

- 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 dengan Akad Pembiayaan Al-Murabahah dalam akta ini (selanjutnya disebut "Akad") dengan memakai syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan serta diawali kalimat sebagai berikut :-----

----- *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) -----

## **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 disetujui dan dikuasakan oleh BANK untuk menyediakan barang yang dibeli oleh NASABAH untuk dan atas nama BANK.
5. Pembiayaan adalah : Pagu atau plafon dana yang disediakan BANK yang digunakan untuk membeli barang dengan harga beli yang disepakati oleh BANK

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

11. Hari Kerja Bank adalah :

Hari Kerja Bank Indonesia

12. Pembukuan Pembiayaan adalah :

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

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

**Pasal 2**

**PEMBIAYAAN DAN PENGGUNAANNYA**

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

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

Jumlah/Besarnya Utang Rp.

Terbilang (.....)

**Pasal 3**

### **PENARIKAN PEMBIAYAAN**

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

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

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

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

### **Pasal 4**

### **JANGKA WAKTU DAN CARA PEMBAYARAN**

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

#### **Pasal 5**

#### **TEMPAT PEMBAYARAN**

- Setiap pembayaran kembali/pelunasan utang oleh NASABAH kepada BANK dilakukan di kantor BANK atau di tempat lain yang ditunjuk BANK, atau dilakukan melalui rekening yang dibuka oleh dan atas nama NASABAH di BANK.
- Dalam hal pembayaran dilakukan melalui rekening NASABAH di BANK, maka dengan ini NASABAH memberi kuasa yang tidak dapat berakhir

karena sebab-sebab yang ditentukan dalam Pasal 1813 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata kepada BANK, untuk mendebet rekening NASABAH guna membayar/melunasi utang NASABAH.

#### **Pasal 6**

#### **BIAYA, POTONGAN DAN PAJAK**

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

#### **Pasal 7**

#### **JAMINAN**

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;
- 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 pengampuan, dibubarkan, insolvensi dan/atau likuidasi;
- NASABAH atau Pihak Ketiga telah memohon kepailitan terhadap NASABAH;

- Apabila karena sesuatu sebab, sebagian atau seluruh Akta Jaminan dinyatakan batal berdasarkan Putusan Pengadilan atau Badan Arbitrase;
- Apabila pihak yang mewakili NASABAH dalam Akad ini menjadi pemboros, pemabuk, atau dihukum berdasar Putusan Pengadilan yang telah berkekuatan tetap dan pasti (*in kracht van gewijsde*) karena perbuatan kejahatan yang dilakukannya, yang diancam dengan hukuman penjara atau kurungan satu tahun atau lebih.

### **Pasal 9**

#### **AKIBAT CEDERA JANJI**

- Apabila NASABAH tidak melaksanakan pembayaran seketika dan sekaligus karena suatu hal atau peristiwa tersebut dalam Pasal 8 Akad ini, maka BANK berhak menjual barang jaminan, dan uang hasil penjualan barang jaminan tersebut digunakan BANK untuk membayar/melunasi utang atau sisa utang NASABAH kepada BANK.
- Apabila penjualan barang jaminan dilakukan BANK melalui pelelangan di muka umum, maka NASABAH dan BANK berjanji dan dengan ini mengikatkan diri untuk menerima harga yang terjadi setelah dikurangi biaya-biaya, sebagai harga jual barang jaminan.
- Apabila penjualan barang jaminan dilakukan dibawah tangan maka NASABAH dan BANK sepakat, harga penjualan barang jaminan ditetapkan oleh BANK dengan harga yang wajar menurut harga pasar ketika barang jaminan dijual.
- Jika hasil penjualan barang jaminan tidak mencukupi untuk membayar utang NASABAH kepada BANK, maka NASABAH berjanji dan dengan ini mengikatkan diri untuk tetap bertanggung jawab melunasi sisa utangnya yang belum dibayar sampai dengan lunas, dan sebaliknya, apabila hasil penjualan barang jaminan melebihi jumlah utang atau sisa utang NASABAH kepada BANK, maka BANK berjanji dan dengan ini mengikatkan diri untuk

menyerahkan kelebihan tersebut kepada NASABAH.

#### **Pasal 10**

#### **PENGAKUAN DAN JAMINAN**

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

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

#### **Pasal 11**

## PEMBATASAN TERHADAP TINDAKAN NASABAH

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

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

### **Pasal 12 RISIKO**

NASABAH atas tanggung jawabnya, berkewajiban melakukan pemeriksaan, baik terhadap keadaan fisik barang maupun terhadap sahnyanya 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 Syari'ah atas bebannya terhadap seluruh barang dan jaminan bagi Pembiayaan berdasar Akad ini, pada perusahaan asuransi yang ditunjuk oleh BANK, dengan menunjuk dan menetapkan BANK sebagai pihak yang berhak menerima pembayaran claim asuransi tersebut (*bankers claus*)

**Pasal 14**

**PENGAWASAN**

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

**Pasal 15**

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

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

oleh kedua belah pihak, maka dengan ini NASABAH dan BANK sepakat untuk menyelesaikan melalui Pengadilan Agama \_\_\_\_\_.

----- **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 : \_\_\_\_\_

A l a m a t : \_\_\_\_\_

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

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

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

- Tiap Addendum dari Akad ini merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dari Akad ini.-----

-----  
--selanjutnya penghadap (-para penghadap) menyatakan pula bahwa :-----

-----  
--menjamin kebenaran dan bertanggungjawab sepenuhnya atas isi semua-----

-----

identitas/surat/dokumen dan keterangan yang disampaikan kepada saya,-----

-----



Notaris, dan isinya yang dicantumkan/disebutkan dalam akta ini.-----

----

--telah mengerti dan memahami isi akta ini, serta menerima segala akibat-----

----

hukum apapun yang timbul, baik sekarang maupun di kemudian hari.-----

----

-pada akhirnya para penghadap telah sepakat menutup perjanjian ini dengan

kalimat :

----

-----

----

-dibuat

.....

Alhamdulillahirabbalaimin

DEMIKIAN AKTAINI .....

diselesaikan

di



Contoh akta Perbankan Syariah dalam bentuk akta Notaris, antara lain :

### AKAD PEMBIAYAAN AL - MURABAHAH

No. \_\_\_\_\_

Pada hari  
ini, tanggal  
bulan  
tahun  
pukul  
WIB (Waktu Indonesia Barat).

Menghadap kepada saya, -----  
----- **Habib Adjie, Sarjana Hukum, Magister Humaniora.** -----

Notaris berkedudukan di Kota Surabaya, Wilayah Jabatan Propinsi Jawa Timur,  
dengan dihadiri oleh para saksi yang telah saya, Notaris, kenal, dan akan disebutkan  
pada bagian akhir akta ini.-----

1.

-Untuk selanjutnya disebut :-----  
----- **Pihak Pertama / Bank** -----

2.

-Untuk selanjutnya disebut :-----  
----- **Pihak Kedua / Nasabah** -----

-Para penghadap telah saya, Notaris, kenal, berdasarkan identitasnya yang  
diperlihatkan kepada saya, Notaris.-----

-Para penghadap menerangkan terlebih dahulu :-----

2. 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.-----
3. Bahwa, berdasarkan ketentuan Syari'ah, Pembiayaan oleh BANK kepada NASABAH diatur dan akan berlangsung menurut ketentuan-ketentuan sebagai berikut :-----

NASABAH untuk dan atas nama BANK membeli barang dari pemasok untuk memenuhi kepentingan NASABAH dengan Pembiayaan yang disediakan oleh BANK, dan selanjutnya BANK menjual barang tersebut kepada NASABAH sebagaimana NASABAH membelinya dari BANK, dengan harga yang telah disepakati oleh NASABAH dan BANK, tidak termasuk biaya-biaya yang timbul sehubungan dengan pelaksanaan Akad ini.-----

Penyerahan barang tersebut dilakukan oleh Pemasok langsung kepada NASABAH dengan sepersetujuan dan sepengetahuan BANK.-----

NASABAH membayar harga pokok ditambah Margin Keuntungan atas jual beli ini kepada BANK dalam jangka waktu tertentu yang disepakati oleh kedua belah pihak, sehingga karenanya sebelum Nasabah membayar lunas harga Pokok dan Margin Keuntungan kepada BANK, NASABAH berpembiayaan kepada BANK.-----

Selanjutnya kedua belah pihak sepakat menuangkan Akad ini dengan Akad Pembiayaan Al-Murabahah dalam akta ini (selanjutnya disebut "Akad") dengan memakai syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan serta diawali kalimat sebagai berikut : -----

مِجْرًا لَمْ نَمُخِّرْ لَكَ إِلَّا بِاللَّهِ مَسْنُوبٌ

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

----- (Surat Al-Maidah 5 : 1).-----

----- ”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) -----

----- 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 : -----

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 : -----

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 : -----

Pihak ketiga yang ditunjuk atau setidaknya disetujui dan dikuasakan oleh BANK untuk menyediakan barang yang dibeli oleh NASABAH untuk dan atas nama BANK.-----

5. Pembiayaan : -----

Pagu atau plafon dana yang disediakan BANK yang digunakan untuk membeli barang dengan harga beli yang disepakati oleh BANK.-----

6. Harga beli : -----

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 : -----

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 Penerimaan Pembiayaan : -----

Surat Pengakuan bahwa NASABAH telah menerima pembiayaan dari 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 telah diterima. Surat Pengakuan Penerimaan Pembiayaan tidak terbatas pada wesel, promes, dan/atau instrumen lainnya.-----

9. Dokumen Jaminan : -----

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 :-----

Masa berlakunya Akad ini sesuai yang ditentukan dalam Pasal 4 Akad ini.-----

11. Hari Kerja Bank : -----

Hari Kerja Bank Indonesia.-----

12. Pembukuan Pembiayaan : -----

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. Cidera Janji : -----

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 berpfibiayaan kepada BANK sejumlah sebagai berikut :-----

- Harga Beli/Jumlah Pembiayaan Pokok Rp.
- Margin Keuntungan Rp.
- Jumlah/Besarnya Pembiayaan Rp.
- Terbilang

----- **Pasal 3** -----

----- **PENARIKAN PEMBIAYAAN** -----

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

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

jaminan, dan/atau akta dimaksud oleh NASABAH kepada BANK, BANK berkewajiban untuk menerbitkan dan menyerahkan Tanda Bukti Penerimaannya kepada NASABAH.-----

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

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

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

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

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

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

- Setiap pembayaran kembali/pelunasan pembiayaan 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 pembiayaan NASABAH.-----

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

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

- NASABAH berjanji dan dengan ini mengikatkan diri untuk menanggung segala biaya yang diperlukan berkenaan dengan pelaksanaan Akad ini, termasuk jasa Notaris dan jasa lainnya, sepanjang hal itu diberitahukan BANK kepada NASABAH sebelum ditandatanganinya Akad ini, dan NASABAH menyatakan persetujuannya.--
- Setiap pembayaran kembali/pelunasan pembiayaan 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** -----

----- **CIDERA 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 pembiayaan NASABAH kepada BANK berdasarkan Akad ini, untuk dibayar dengan seketika dan sekaligus, tanpa diperlukan adanya surat pemberitahuan, surat teguran, atau surat lainnya, apabila terjadi salah satu hal atau peristiwa tersebut di bawah ini :-----

- NASABAH tidak melaksanakan kewajiban pembayaran/pelunasan tepat pada waktu yang diperjanjikan sesuai dengan tanggal jatuh tempo Surat Sanggup Membayar yang telah diserahkan NASABAH kepada BANK;-----
- Dokumen atau keterangan yang diserahkan/diberikan NASABAH kepada BANK sebagaimana yang disebutkan dalam pasal 10 palsu, tidak sah, atau tidak benar;--
- NASABAH tidak memenuhi dan/atau melanggar ketentuan-ketentuan tersebut dalam pasal 11 Akad ini;-----
- Apabila berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku atau kemudian berlaku, NASABAH tidak dapat/berhak menjadi NASABAH;-----
- NASABAH dinyatakan dalam keadaan pailit, ditaruh di bawah pengampuan, 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 pemoros, pemabuk, atau dihukum berdasar Putusan Pengadilan yang telah berkekuatan tetap dan pasti (*in kracht van gewijsde*) karena perbuatan kejahatan yang - 8 -

dilakukannya, yang diancam dengan hukuman penjara atau kurungan satu tahun atau lebih.-----

----- **Pasal 9** -----

----- **AKIBAT CIDERA 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 pembiayaan atau sisa pembiayaan NASABAH kepada BANK.-----
- Apabila penjualan barang jaminan dilakukan BANK melalui pelelangan di muka umum, maka NASABAH dan BANK berjanji dan dengan ini mengikatkan diri untuk menerima harga yang terjadi setelah dikurangi biaya-biaya, sebagai harga jual barang jaminan.-----
- Apabila penjualan barang jaminan dilakukan dibawah tangan maka NASABAH dan BANK sepakat, harga penjualan barang jaminan ditetapkan oleh BANK dengan harga yang wajar menurut harga pasar ketika barang jaminan dijual.-----
- Jika hasil penjualan barang jaminan tidak mencukupi untuk membayar pembiayaan NASABAH kepada BANK, maka NASABAH berjanji dan dengan ini mengikatkan diri untuk tetap bertanggung jawab melunasi sisa pembiayaannya yang belum dibayar sampai dengan lunas, dan sebaliknya, apabila hasil penjualan barang jaminan melebihi jumlah pembiayaan atau sisa pembiayaan NASABAH kepada BANK, maka BANK berjanji dan dengan ini mengikatkan diri untuk menyerahkan kelebihan tersebut kepada NASABAH.-----

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

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

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

- NASABAH berhak dan berwenang sepenuhnya untuk menandatangani Akad ini dan seluruh dokumen yang menyertainya, serta untuk menjalankan usahanya.----
- NASABAH menjamin, bahwa segala dokumen dan akta yang ditandatangani oleh NASABAH berkaitan dengan Akad ini, keberadaannya tidak melanggar

atau bertentangan dengan peraturan perundang-undangan atau Anggaran Dasar perusahaan NASABAH yang berlaku, sehingga karenanya sah, berkekuatan hukum, serta mengikat NASABAH dalam menjalankan Akad ini, dan demikian pula tidak dapat menghalang-halangi pelaksanaannya.-----

- NASABAH menjamin, bahwa pada saat penandatanganan Akad ini para pemegang saham, Direksi serta para anggota Komisaris perusahaan NASABAH telah mengetahui dan memberikan persetujuannya terhadap Akad ini, dan demikian pula NASABAH menjamin dan karenanya membebaskan BANK dari segala gugatan atau tuntutan yang diajukan oleh Pihak Ketiga terhadap NASABAH.-----
- NASABAH menjamin, bahwa terhadap setiap pembelian barang dari Pihak Ketiga, barang tersebut bebas dari penyitaan, pembebanan, tuntutan gugatan atau hak untuk menebus kembali.-----
- NASABAH berjanji dan dengan ini mengikatkan diri untuk dari waktu ke waktu menyerahkan kepada BANK, jaminan tambahan yang dinilai cukup oleh BANK, selama kewajiban membayar pembiayaan atau sisa pembiayaan kepada BANK belum lunas.-----

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

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

NASABAH berjanji dan dengan ini mengikatkan diri, bahwa selama masa-----  
berjalannya 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 pembiayaan atau sisa pembiayaan NASABAH kepada BANK, kecuali menjual barang dagangan yang menjadi kegiatan usaha NASABAH; -----
- membuat pembiayaan lain kepada Pihak Ketiga;-----
- mengubah Anggaran Dasar, susunan pemegang saham, Komisaris, dan/atau - 10 -

Direksi perusahaan NASABAH;-----  
----

- melakukan investasi baru, baik yang berkaitan langsung atau tidak langsung dengan tujuan perusahaan NASABAH;-----  
----
- memindahkan kedudukan/lokasi barang maupun barang jaminan dari kedudukan/lokasi barang itu semula atau sepatutnya berada, dan/atau mengalihkan hak atas barang atau barang jaminan yang bersangkutan kepada pihak lain;-----  
----
- mengajukan permohonan kepada yang berwenang untuk menunjuk eksekutor, kurator, likuidator atau pengawas atas sebagian atau seluruh harta kekayaannya.-

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

----- **RISIKO** -----  
----

NASABAH atas tanggung jawabnya, berkewajiban melakukan pemeriksaan, baik terhadap keadaan fisik barang maupun terhadap sahnyanya 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

Syari'ah atas bebannya terhadap seluruh barang dan jaminan bagi Pembiayaan berdasar Akad ini, pada perusahaan asuransi yang ditunjuk oleh BANK, dengan

menunjuk dan menetapkan BANK sebagai pihak yang berhak menerima pembayaran claim asuransi tersebut (*Bankers clause*).-----

-----

-----**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 - 11 -

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.-----

-----

- 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 menyelesaikan melalui Pengadilan Agama \_\_\_\_\_.

-----

-----**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 :

A l a m a t :

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

----

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

----

- Apabila ada hal-hal yang belum diatur atau belum cukup diatur dalam Akad ini,

- 1  
2

-

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.-----

-----  
-selanjutnya penghadap (-para penghadap) menyatakan pula bahwa :-----  
-----  
--menjamin kebenaran dan bertanggungjawab sepenuhnya atas isi semua-----  
identitas/surat/dokumen dan keterangan yang disampaikan kepada saya,-----  
Notaris, dan isinya yang dicantumkan/disebutkan dalam akta ini.-----  
--telah mengerti dan memahami isi akta ini, serta menerima segala akibat-----  
hukum apapun yang timbul, baik sekarang maupun di kemudian hari.-----  
-pada akhirnya para penghadap telah sepakat menutup perjanjian ini dengan

kalimat :-----



----- DEMIKIAN AKTA INI -----

---

-dibuat dan diselesaikan  
di -----

