

SKRIPSI

**IMPLEMENTASI AKAD MURABAHAH DALAM PEMBIAYAAN
PEMILIKAN RUMAH BERSUBSIDI SECARA SYARIAH DI BANK
TABUNGAN NEGARA KANTOR CABANG SYARIAH SURAKARTA**



Oleh :

Abdul Azziz Herawanto

NIM. E0004057

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS SEBELAS MARET

SURAKARTA

2009

PERSETUJUAN PEMBIMBING

Penulisan Hukum (Skripsi)

**Implementasi akad murabahah dalam pembiayaan pemilikan rumah bersubsidi secara syariah
di bank tabungan negara kantor cabang syariah Surakarta**

Disusun oleh :

ABDUL AZZIZ HERAWANTO

NIM : E.0004057

Disetujui Untuk Dipertahankan
Dosen Pembimbing

MOHAMMAD ADNAN, S.H., M.Hum.

NIP. 195407121984031002

PENGESAHAN PENGUJI

Penulisan Hukum (Skripsi)

IMPLEMENTASI AKAD MURABAHAH DALAM PEMBIAYAAN PEMILIKAN RUMAH BERSUBSIDI SECARA SYARIAH DI BANK TABUNGAN NEGARA KANTOR CABANG SYARIAH SURAKARTA

Disusun oleh :

ABDUL AZZIZ HERAWANTO

NIM : E0004057

Telah diterima dan disahkan oleh Tim Penguji Penulisan Hukum (Skripsi) Fakultas Hukum Universitas
Sebelas Maret
pada

Hari : Rabu
Tanggal : 29 Juli 2009

TIM PENGUJI

1. **Agus Rianto, S.H., M.Hum.** :
Ketua
2. **Bambang Joko Sudibyo, S.H., M.H.** :
Sekretaris
3. **Mohammad Adnan, S.H., M.Hum.** :
Anggota

MENGETAHUI

Dekan,

Mohammad Jamin, S.H., M.Hum

NIP. 196109301986011001

ABSTRAK

ABDUL AZZIZ HERAWANTO, E.0004057, IMPLEMENTASI AKAD MURABAHAH DALAM PEMBIAYAAN PEMILIKAN RUMAH BERSUBSIDI SECARA SYARIAH DI BANK TABUNGAN NEGARA KANTOR CABANG SYARIAH SURAKARTA, 2009.

Upaya memberikan keadilan kepada semua pihak harus diterapkan pada semua bidang kehidupan, termasuk di bidang ekonomi syariah. Bentuk keadilan ini dapat berupa ketaatan dan kesesuaian dalam penerapan prinsip-prinsip syariah serta dalam proses penyelesaian setiap permasalahan yang timbul dari akad yang dibuat oleh para pihak. Tujuan dari penulisan hukum ini adalah untuk mengetahui implementasi akad murabahah dalam pembiayaan pemilikan rumah bersubsidi dan untuk mengetahui bentuk solusi yang digunakan untuk menyelesaikan permasalahan yang dihadapi di dalam penerapan akad tersebut.

Penelitian yang dilakukan termasuk penelitian empiris bersifat deskriptif dengan metode kualitatif, dengan menggunakan data primer dan data sekunder. Teknik pengumpulan data yang digunakan adalah wawancara secara mendalam dengan narasumber Pejabat Kepala Bagian Umum Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Syariah Surakarta. Dari semua data yang terkumpul kemudian dianalisa secara kualitatif.

Akad yang diterapkan dalam pembiayaan pemilikan rumah bersubsidi di Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Syariah Surakarta adalah akad Murabahah yang dilakukan antara pihak bank dengan pihak pemohon pembiayaan setelah sebelumnya didahului akad wakalah sebagai dasar bagi bank untuk membeli rumah dari pengembang atau penjual. Prosedur penyelesaian permasalahan yang ditempuh pihak bank yaitu melalui musyawarah dengan pihak pemohon, apabila tidak ditemukan penyelesaian maka para pihak menempuh jalan arbitrase di Badan Arbitrase Syariah Nasional yang kemudian pelaksanaan eksekusi putusannya dilakukan oleh Pengadilan Agama setempat. Hal ini didasarkan pada Surat Edaran Mahkamah Agung No. 08 Tahun 2008 yang isinya memberikan kewenangan kepada Pengadilan Agama untuk melakukan eksekusi putusan Badan Arbitrase Syariah Nasional.

Berdasarkan hasil penelitian, dapat disimpulkan bahwa proses implementasi akad murabahah dalam pembiayaan pemilikan rumah bersubsidi secara syariah di Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Syariah Surakarta sudah menerapkan prinsip-prinsip syariah Islam. Hal tersebut tercermin pada proses pembuatan akad antara pihak bank dengan pihak pemohon pembiayaan. Proses penyelesaian permasalahan yang digunakan pihak bank juga telah menggunakan prosedur hukum yang berlaku di Indonesia. Prosedur yang ditempuh telah didasarkan atau mengacu pada peraturan perundang-undangan yang sekarang diberlakukan di Indonesia.

KATA PENGANTAR

Dengan nama Allah Yang Maha Pengasih lagi Maha Penyayang,

Alhamdulillah Rabbil 'alamin, segala puji bagi Allah, tiada Illah selain Dia, yang menciptakan alam dengan keseimbangan dan hukum-hukumnya. Puji syukur senantiasa penulis panjatkan kepada-Nya karena atas rahmat dan petunjuk-Nya penulis dapat menyelesaikan penulisan hukum ini. Shalawat dan salam selalu penulis haturkan kepada junjungan dan suri tauladan kita, Rasulullah Muhammad SAW.

Atas kehendak Allah, penulis dapat menyelesaikan penulisan hukum ini sebagai syarat untuk memperoleh gelar kesarjanaan dalam bidang ilmu hukum di Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret Surakarta dengan judul: "IMPLEMENTASI AKAD MURABAHAH DALAM PEMBIAYAAN PEMILIKAN RUMAH BERSUBSIDI SECARA SYARIAH DI BANK TABUNGAN NEGARA KANTOR CABANG SYARIAH SURAKARTA".

Dengan segenap rasa hormat dan terima kasih yang tulus, atas terselesaikannya penulisan hukum ini, perkenalkan penulis mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Bapak Mohammad Jamin, S.H., M.Hum., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret yang telah memberikan izin kepada penulis untuk menyusun penulisan hukum ini.
2. Bapak Mohammad Adnan, S.H., M.Hum., selaku Ketua Bagian Hukum Masyarakat yang telah memberikan izin kepada penulis untuk melakukan penulisan hukum dan Masyarakat serta selaku Pembimbing Penulisan Hukum yang dengan kemurahan hatinya telah membimbing dan mengarahkan penulis dalam penyusunan penulisan hukum ini.
3. Bapak Bambang Joko Sudibyo, S.H., M.H. selaku Pembimbing Akademis yang telah membimbing dan mengarahkan penulis selama menempuh studi di Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret Surakarta.
4. Kepala Cabang Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Syariah Surakarta yang telah memberikan izin kepada penulis untuk melakukan penelitian di instansi yang beliau pimpin.
5. Bapak Yahya selaku Kepala Bagian Umum Bank Tabungan Negara kantor Cabang Syariah Surakarta yang telah memberikan bimbingan kepada penulis selama melakukan penelitian.
6. Mas Supriyono selaku Account Officer Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Syariah

Surakarta yang telah memberikan data yang penulis butuhkan guna melengkapi data yang penulis susun.

7. Seluruh staf dan karyawan Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Syariah Surakarta Yang telah memberikan bantuan kepada penulis dalam melakukan penelitian.

Surakarta, 25 Juli 2009

Penulis

Abdul Azziz Herawanto E0004057

DAFTAR ISI

Halaman

HALAMAN JUDUL.....	i	
PERSETUJUAN.....	ii	
HALAMAN PENGESAHAN.....	iii	
ABSTRAK.....	iv	
KATA PENGANTAR.....	v	
DAFTAR ISI.....	viii	
BAB I PENDAHULUAN.....	1	
A. Latar Belakang Masalah.....	1	
.....		
B. Perumusan Masalah.....	3	
C. Tujuan Penelitian.....	4	
D. Manfaat Penelitian.....	5	
E. Metode Penelitian.....	5	
F. Sistematika Penulisan Hukum.....	8	
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	10	
A.....Kerangka Teori.....	10	
1. Tinjauan Umum Mengenai Perbankan.....	10	
a. Pengertian bank10		
b. Azaz, fungsi, dan tujuan perbankan 11		
c. Penggolongan bank11		
d. Bentuk badan hukum bank 12		
e. Jenis-jenis usaha bank13		

2.	Tinjauan Umum Mengenai Perbankan Syariah.....	16
a.	Pengertian bank syariah.....	16
b.	Dasar hukum bank syariah di Indonesia.....	17
c.	Asas, tujuan, dan fungsi perbankan syariah.....	19
d.	Jenis-jenis usaha bank syariah.....	20
e.	Sejarah bank syariah	22
f.	Prinsip-prinsip bank syariah.....	24
g.	Ciri-ciri operasional bank syariah.....	26
3.	Tinjauan Umum Mengenai Akad.....	29
a.	Pengertian akad	29
b.	Asas hukum perikatan Islam.....	31
c.	Unsur-unsur akad	32
d.	Rukun akad	33
e.	Hak dan kewajiban para pihak.....	36
f.	Berakhirnya akad	38
4.	Tinjauan Umum Mengenai Murabahah.....	38
a.	Pengertian Murabahah.....	38
b.	Landasan Syariah	39
5.	Tinjauan Umum Mengenai Arbitrase.....	39
a.	Arbitrase Secara Umum.....	39
b.	Arbitrase Secara Islam.....	41
c.	Dasar Hukum Arbitrase.....	42
B.....	Kerangka Pemikiran.....	46
BAB III	HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....	48
A.	Hasil Penelitian.....	48
1.	Implementasi akad murabahah dalam pembiayaan pemilikan rumah bersubsidi pada Bank Tabungan Negara Syariah Kator Cabang Surakarta.....	48
2.	Problematika-problematika dalam implementasi akad murabahah dalam	

pembiayaan pemilikan rumah bersubsidi di Bank Tabungan Negara Syariah Kantor Cabang Surakarta.....	62
3. Solusi yang digunakan oleh Bank Tabungan Negara Syariah Kantor Cabang Surakarta untuk mengatasi probematika-problematika tersebut	62
B. Pembahasan	63
1. Implementasi akad murabahah dalam pembiayaan pemilikan rumah bersubsidi pada Bank Tabungan Negara Syariah Kator Cabang Surakarta.....	63
2. Problematika-problematika dalam implementasi akad murabahah dalam pembiayaan pemilikan rumah bersubsidi di Bank Tabungan Negara Syariah Kantor Cabang Surakarta.....	76
3. Solusi yang digunakan oleh Bank Tabungan Negara Syariah Kantor Cabang Surakarta untuk mengatasi probematika-problematika tersebut.....	78
BAB IV PENUTUP	87
A. Kesimpulan.....	87
B. Saran.....	90

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Agama Islam mencakup tiga aspek utama, yakni aspek *aqidah*, aspek *syariah* dan aspek *akhlak*. Oleh sebab itu ajaran Islam tidaklah berhenti pada kepercayaan saja, tetapi juga meliputi adab interaksi antar sesama manusia dalam hidup di dunia. Untuk mengatur perikehidupan manusia tersebut, Allah SWT menciptakan *syariat* yang berisi peraturan dan hukum-hukum yang tertulis di dalam Kitab Suci Al-Qu'an dan Sunah.

Syariat itu sendiri terbagi atas dua bagian, yaitu bagian *ibadah* yang mengatur hubungan antara manusia dengan Allah, dan bagian *muamalah* yang mengatur hubungan antara sesama manusia. Bagian *ibadah* terangkum dalam rukun Islam yang lima (*syahadat, shalat, puasa, zakat, dan haji*). Sedangkan bagian *muamalah* mencakup semua aspek hidup manusia dalam interaksinya dengan manusia lain, mulai dari masalah pernikahan, perdagangan/ ekonomi, sosial, dan politik (Adiwarman Karim, 2004: 8).

Hukum asal *muamalah* berdasarkan ilmu ushul fiqh menyatakan bahwa "segala sesuatunya diperbolehkan, kecuali ada larangan dalam Al-Qur'an atau Sunah". Yang perlu dilakukan dalam hal *muamalah* adalah mengidentifikasi hal-hal yang dilarang (*haram*), kemudian menghindarinya. Selain hal-hal yang diharamkan tersebut, kita boleh menciptakan, menambah, mengembangkan, dan mempergunakan daya kreativitas (*ijtihad*) dalam bidang *muamalah* untuk kemajuan peradaban manusia.

Disinilah letak fleksibilitas *syariat* Islam. Pada umumnya, *syariat* Islam dalam bidang *muamalah* hanya memberikan petunjuk-petunjuk dan prinsip-prinsip yang sifatnya umum dan mendasar. Hal-hal yang lebih rinci, detail dan teknis tidak diatur, tetapi diserahkan kepada manusia melalui proses *ijtihad*. Dengan demikian, bidang *muamalah* ini akan selalu berkembang mengakomodasi perubahan-perubahan dalam berbagai bidang yang terjadi di masyarakat

1

Dengan demikian hukum *muamalah* dapat diterapkan di bidang apa saja, seperti jual beli, sewa-menyewa, gadai, perbankan dan kegiatan-kegiatan perekonomian lainnya.

Sejalan dengan perkembangan zaman, kita ketahui bersama bahwa populasi manusia semakin bertambah. Bertambahnya jumlah populasi manusia tersebut menyebabkan semakin bertambahnya kebutuhan hidup, terutama kebutuhan perumahan. Hal tersebut dapat dilihat dengan maraknya pembangunan apartemen, kondominium, mal dan perumahan.

Tapi pembangunan fasilitas perumahan tersebut tidak sepenuhnya dapat dinikmati oleh masyarakat, terutama yang berpenghasilan rendah. Banyak masyarakat golongan ekonomi menengah ke bawah yang mengalami kesulitan dalam mendapatkan akses terhadap tempat tinggal yang layak. Padahal, rumah pada prinsipnya adalah kebutuhan dasar manusia setelah pangan dan sandang (http://www.btn.co.id/properti_artikel).

Mengacu pada penerapan hukum *muamalah* yang fleksibel tersebut di atas, salah satu solusi untuk menyelesaikan masalah perumahan adalah pada lembaga pembiayaan seperti bank dengan sistem *syariah*. Dengan kekuatan modal yang besar, bank dapat memberikan fasilitas pembiayaan pemilikan rumah kepada masyarakat secara memadai dengan menggunakan prinsip *syariah*.

Namun, karena di dalam setiap interaksi antar manusia pasti dapat menimbulkan permasalahan dan ketidaksepahaman, maka di samping kemudahan dalam bermuamalah tersebut, juga dibebani tanggung jawab untuk memberikan rasa keadilan bagi semua pihak yang menjalankannya. Dengan kata lain dalam kegiatan bermuamalah tersebut harus menggunakan ketentuan-ketentuan yang berlaku di bidang hukum Islam. Ketentuan-ketentuan hukum Islam yang mengatur mengenai kegiatan antar manusia tersebut dikenal dengan prinsip-prinsip *syariah*.

Di Indonesia Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia menetapkan fatwa untuk menerapkan prinsip-prinsip *syariah* di bidang *muamalah*, khususnya kegiatan ekonomi perbankan Islam. Fatwa-fatwa tersebut kemudian diakomodasi oleh peraturan perundang-undangan untuk menjamin kepastian hukum sesuai yang berlaku di Indonesia serata memberikan keadilan bagi setiap pihak yang terkait di bidang tersebut.

Sehubungan dengan uraian di atas, penulis merasa tertarik untuk melakukan penelitian dalam rangka penulisan hukum yang berkaitan dengan pemberian kredit pemilikan rumah dengan subsidi tersebut. Oleh karena itu, penulis membuat penulisan hukum dengan judul **“IMPLEMENTASI AKAD MURABAHAH DALAM PEMBIAYAAN PEMILIKAN RUMAH BERSUBSIDI SECARA SYARIAH DI BANK TABUNGAN NEGARA KANTOR CABANG SYARIAH SURAKARTA”**.

B. Perumusan Masalah

1. Bagaimana implementasi akad murabahah dalam pembiayaan pemilikan rumah bersubsidi secara syariah di Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Syariah Surakarta?
2. Problematika-problematika apa yang dihadapi oleh Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Syariah Surakarta dalam implementasi akad murabahah dalam pembiayaan pemilikan rumah bersubsidi secara syariah di Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Syariah Surakarta?
3. Solusi apa yang digunakan oleh Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Syariah Surakarta untuk mengatasi probematika-problematika tersebut?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan permasalahan yang telah dirumuskan, maka tujuan penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Tujuan Obyektif
 - a. Mengetahui implementasi akad murabahah dalam pembiayaan pemilikan rumah bersubsidi secara syariah di Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Syariah Surakarta.

- b. Mengetahui problematika-problematika yang dihadapi oleh Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Syariah Surakarta dalam implementasi akad murabahah dalam pembiayaan pemilikan rumah bersubsidi secara syariah di Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Syariah Surakarta.
- c. Mengetahui solusi yang digunakan oleh Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Syariah Surakarta untuk mengatasi probematika-problematika tersebut.

2. Tujuan Subyektif

- a. Untuk memperoleh data yang lebih lengkap dan jelas sebagai bahan untuk menyusun penulisan hukum, sebagai persyaratan dalam mencapai gelar kesarjanaan di bidang Ilmu Hukum Universitas Sebelas Maret Surakarta.
- b. Menambah pengetahuan dan pemahaman penulis dalam bidang perbankan syariah khususnya tentang implementasi akad murabahah dalam pembiayaan pemilikan rumah bersubsidi secara syariah beserta problematika yang dihadapi dan bagaimana solusinya.
- c. Memberikan sumbangan pemikiran secara ilmiah khususnya mengenai akad murabahah dalam perbankan syariah.

D. Manfaat Penelitian

1. Manfaat Teoritis

- a. Untuk memberikan sumbangan bagi perkembangan ilmu pengetahuan pada umumnya dan ilmu hukum pada khususnya terutama bidang Hukum dan Masyarakat.
- b. Untuk lebih mendalami teori yang diperoleh selama menempuh perkuliahan di Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret.

2. Manfaat Praktis

- a. Untuk mengembangkan kemampuan berpikir penulis dalam menerapkan ilmu hukum yang telah diperoleh.
- b. Sebagai bahan masukan yang dapat dipergunakan oleh pihak-pihak yang terkait dalam

bidang perbankan khususnya perbankan syariah.

c. Untuk memberikan jawaban atas rumusan masalah yang penulis teliti.

E. Metode Penelitian

Berbagai hal yang berkaitan dengan metodologi penelitian yang akan digunakan dalam penelitian ini dapat dijelaskan secara singkat sebagai berikut:

1. Jenis Penelitian

Penelitian ini termasuk jenis penelitian hukum empiris, yaitu suatu jenis penelitian yang berusaha mengidentifikasi hukum yang terdapat dalam masyarakat dengan maksud untuk mengetahui gejala-gejala lainnya (Soejono Soekanto, 1986:10).

2. Sifat Penelitian

Penelitian ini bersifat *deskriptif*, yaitu penelitian yang dimaksudkan untuk memberikan data seteliti mungkin tentang manusia, keadaan, atau gejala-gejala lainnya. Maksud dari penelitian *deskriptif* ini adalah untuk mempertegas *hipotesa-hipotesa* agar dapat membantu dalam memperkuat teori-teori lama atau dalam rangka menyusun teori-teori baru (Soerjono Soekanto, 1986:10).

3. Lokasi Penelitian

Penelitian ini dilakukan penulis dengan mengambil lokasi penelitian di Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Syariah Surakarta.

4. Jenis Data

Dalam penelitian hukum *empiris* ini, jenis data yang digunakan peneliti berupa data primer dan data sekunder. Data Primer adalah data yang diperoleh secara langsung dari lapangan, yang terdapat di lokasi penelitian yaitu di Bank Tabungan Negara Kantor Cabang

Syariah Surakarta. Sedangkan data sekunder merupakan data yang lebih dahulu dikumpulkan dan dilaporkan oleh orang diluar penulis sendiri, melalui studi kepustakaan, dokumen, perundangan-undangan, laporan dan data lainyang berhubungan dengan dengan masalah yang diteliti.

5. Sumber Data

Dalam penelitian ini terdapat 2 (dua) sumber data yang digunakan oleh peneliti yang terdiri dari :

a. Sumber data Primer

Sumber data yang diperoleh secara langsung dari para pihak yang terkait langsung dengan permasalahan yang diteliti. Termasuk di dalam sumber data ini adalah keterangan pihak pejabat dan para staf dari Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Syariah Surakarta.

b. Sumber Data Sekunder

Sumber data sekunder bersifat melengkapi sumber data primer meliputi buku-buku, peraturan perundang-undangan, dokumen, laporan, arsip, dan hasil penelitian lainnya berhubungan dengan masalah yang diteliti.

6. Teknik Pengumpulan Data

Dalam upaya pengumpulan data dari sumber di atas, penulis menggunakan teknik pengumpulan data sebagai berikut:

a. Penelitian Lapangan

Penelitian lapangan dimaksudkan untuk memberi tambahan kelengkapan data, serta membandingkan hasil studi kepustakaan dengan kenyataan. Adapun data yang diperoleh dari penelitian lapangan ini dilakukan melalui wawancara.

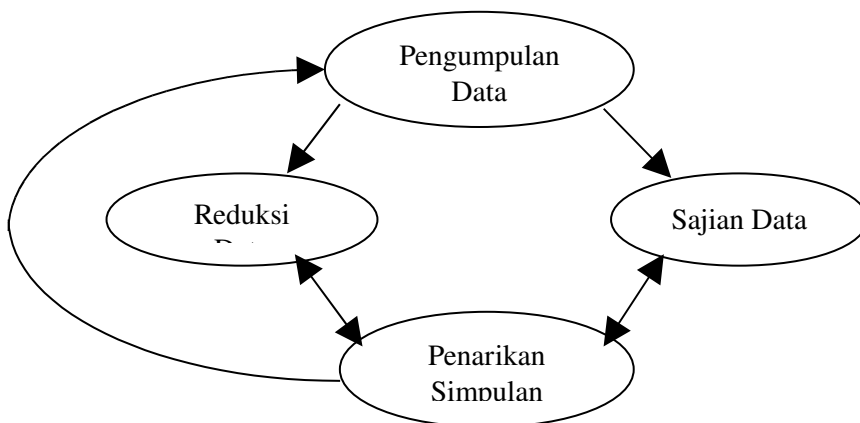
b. Studi Kepustakaan

Studi kepustakaan dipakai untuk mengumpulkan data sekunder dari sumber data sekunder, yaitu pengumpulan data dengan memanfaatkan buku, peraturan perundang-undangan, maupun dokumen lain yang menunjang kelengkapan penelitian.

7. Teknik Analisis Data

Teknik analisis data yang penulis pergunakan dalam penelitian ini adalah teknik analisa bentuk interaktif. Teknik analisa kualitatif bentuk interaktif adalah setiap unit data yang diperoleh dari beragam sumber data selalu diinteraksikan atau dibandingkan dengan unit data lain untuk menemukan beragam hal yang diperlukan sesuai dengan tujuan penelitiannya. Proses interaktif ini dilakukan dengan membandingkan data yang telah diperoleh lewat wawancara dengan data hasil observasi, arsip, dan sebagainya sebagai usaha pemantapan simpulan yang dicoba untuk dikembangkan dan validitas datanya dengan melihat tingkat kesamaannya, perbedaannya, atau kemungkinan lainnya (H.B. Sutopo, 2006: 107).

Untuk lebih jelasnya secara sederhana gambar proses analisis tersebut dapat dilihat pada skema berikut ini:



Gambar 1 Model Analisa Bentuk Interaktif

F. Sistematika Penulisan Hukum

Peneliti menyusun sistematika penelitian hukum sebagai berikut:

BAB I : PENDAHULUAN

Bab ini menguraikan tentang :

A. Latar Belakang Masalah

B. Perumusan Masalah

C. Tujuan Penelitian

D. Manfaat Penelitian

E. Metode Penelitian

F. Sistematika

BAB II : TINJAUAN PUSTAKA

Bab ini menuraikan tentang:

A. Kerangka Teori

B. Kerangka Pemikiran

BAB III : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

BAB IV : PENUTUP

Pada bagian akhir dari penelitian ini berisi tentang :

A. Kesimpulan

B. Saran

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Kerangka Teori

1. Tinjauan Umum Mengenai Perbankan

a. Pengertian Bank

Pengertian bank menurut terminologi berasal dari bahasa Italia yaitu *banca*, yang berarti bence, yaitu suatu bangku tempat duduk. Dikatakan tempat duduk disebabkan karena pada abad pertengahan, para bankir di Italia memberikan pinjaman-pinjaman dengan duduk di bangku-bangku di halaman pasar (Munir Fuady, 2003:13).

Sedangkan bank menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia adalah lembaga keuangan yang bergerak dalam bidang perkreditan dan jasa lalu lintas pembayaran dan peredaran uang.

Menurut A. Abdurrahman, bank adalah suatu jenis lembaga keuangan yang melaksanakan berbagai macam jasa seperti memberi pinjaman, mengedarkan mata uang, pengawasan terhadap mata uang, bertindak sebagai tempat penyimpanan barang-barang berharga, membiayai usaha perusahaan-perusahaan lain (Munir Fuady, 2003:13).

Menurut Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan jo Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992, dan juga disebutkan dalam Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah bahwa bank adalah sebuah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat

dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak.

b. Azaz, fungsi, dan tujuan Perbankan

Azaz, fungsi, dan tujuan perbankan tercantum dalam Pasal 2, 3, dan 4 Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992. Azaz perbankan Indonesia dalam melakukan usahanya adalah berazaskan demokrasi ekonomi dengan menggunakan prinsip kehati-hatian. Fungsi utama dari perbankan Indonesia adalah sebagai penghimpun dan penyalur dana masyarakat. Dan tujuan perbankan Indonesia adalah menunjang pelaksanaan pembangunan nasional dalam rangka meningkatkan pemerataan, pertumbuhan ekonomi, dan stabilitas nasional ke arah peningkatan kesejahteraan rakyat banyak.

c. Penggolongan Bank

Berdasarkan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1998 tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, bank dapat digolongkan menjadi beberapa golongan antara lain:

1) Berdasarkan jenisnya:

- a) Bank Umum;
- b) Bank Perkreditan Rakyat.

2) Berdasarkan kepemilikannya:

- a) Bank milik Pemerintah;
- b) Bank milik Pemerintah Daerah;
- c) Bank milik Swasta Nasional;
- d) Bank milik Koperasi;
- e) Bank Asing/Campuran.

3) Berdasarkan Bentuk Badan Hukumnya:

- a) Bank berbentuk Badan Hukum Perusahaan Daerah;
- b) Bank berbentuk Badan Hukum Perseroan (PERSERO);
- c) Bank berbentuk Badan Hukum Perseroan Terbatas (PT);
- d) Bank berbentuk Badan Hukum Koperasi.

4. Berdasarkan kegiatan usahanya:

- a) Bank Devisa;
- b) Bank Bukan Devisa.

5. Berdasarkan sistem pembayaran jasa:

- c. Bank berdasarkan pembayaran bunga;
- d. Bank berdasarkan pembayaran dengan pembagian hasil keuntungan (bank dengan prinsip syariah).

d. Bentuk Badan Hukum Bank

Bentuk Hukum Bank berdasarkan Pasal 21 Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan dan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 adalah:

1. Bentuk badan hukum Bank Umum yaitu:

- a) Perseroan Terbatas;
- b) Koperasi;
- c) Perusahaan Daerah.

2. Bentuk badan hukum Bank Perkreditan Rakyat yaitu:

- a) Perusahaan Daerah;

- b) Koperasi;
- c) Perseroan Terbatas;
- d) Bentuk lain yang ditetapkan dengan Peraturan Pemerintah.

3. Bentuk badan hukum dari kantor perwakilan dan kantor cabang bank yang berkedudukan di luar negeri mengikuti bentuk hukum kantor pusatnya.

e. Jenis-jenis Usaha Bank

Kegiatan usaha bank diatur dalam Pasal 6 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1998 Nomor 182, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3790) tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan. Dalam Pasal tersebut disebutkan bahwa usaha Bank Umum Meliputi:

1. Menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan berupa giro, deposito berjangka, sertifikat deposito, tabungan, dan/ atau bentuk lain yang dipersamakan dengan itu;
2. Memberikan kredit;
3. Menerbitkan surat pengakuan hutang;
4. Membeli, menjual atau menjamin atas resiko sendiri maupun untuk kepentingan nasabahnya:
 - a) Surat-surat wesel termasuk wesel yang diakseptasi oleh bank yang masa berlakunya tidak lebih lama daripada kebiasaan dalam perdagangan surat-surat tersebut;
 - b) Surat pengakuan hutang dan kertas dagang lainnya yang masa berlakunya tidak lebih lama dari kebiasaan dalam perdagangan surat-surat yang dimaksud;
 - c) Kertas perbendaharaan negara dan surat jaminan pemerintah;

- d) Sertifikat Bank Indonesia (SBI);
 - e) Obligasi;
 - f) Surat dagang berjangka waktu sampai dengan 1 (satu) tahun;
 - g) Instrumen surat berharga lain yang berjangka waktu sampai dengan 1 (satu) tahun.
5. Memindahkan uang baik untuk kepentingan sendiri maupun untuk kepentingan nasabah;
 6. Menempatkan dana pada, meminjam dana dari/ atau kepada bank lain, baik dengan surat, sarana telekomunikasi maupun dengan wesel unjuk, cek atau sarana lainnya;
 7. Menerima pembayaran dari tagihan atas surat berharga dan melakukan perhitungan dengan atau antar pihak ketiga;
 8. Menyediakan tempat untuk menyimpan barang dan surat berharga;
 9. Melakukan kegiatan penitipan untuk kepentingan pihak lain berdasarkan suatu kontrak;
 10. Melakukan penempatan dana dari nasabah kepada nasabah lainnya dalam bentuk surat berharga yang tidak tercatat di bursa efek;
 11. Melakukan kegiatan anjak piutang, usaha kartu kredit dan kegiatan wali amanat;
 12. Menyediakan pembiayaan dan/ atau melakukan berdasarkan prinsip syariah, sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan oleh Bank Indonesia;
 13. Melakukan kegiatan lain yang lazim dilakukan oleh bank sepanjang tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Bank Umum sebagaimana disebutkan dalam Pasal 7 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan dapat pula melakukan kegiatan usaha lain, antara lain:

1. Melakukan kegiatan dalam valuta asing dengan memenuhi ketentuan yang ditetapkan

oleh Bank Indonesia;

2. Melakukan kegiatan penyertaan modal pada bank atau perusahaan lain di bidang keuangan, seperti sewa guna usaha, *modal ventura*, perusahaan efek, asuransi, serta lembaga *kliring* penyelesaian dan penyimpanan, dengan memenuhi ketentuan yang ditetapkan oleh Bank Indonesia;
3. Melakukan kegiatan penyertaan modal sementara untuk mengatasi akibat kegagalan kredit atau kegagalan pembiayaan berdasarkan prinsip syariah, dengan syarat harus menarik kembali penyertaannya dengan memenuhi ketentuan yang ditetapkan oleh Bank Indonesia;
4. Bertindak sebagai pendiri dana pensiun dan pengurus dana pensiun sesuai ketentuan dalam peraturan perundang-undangan dana pensiun yang berlaku.

Sedangkan usaha yang dilakukan oleh Bank Perkreditan Rakyat yaitu (Malayu S.P. Hasibuan, 2002:27) :

1. Menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan berupa deposito berjangka, tabungan, dan/ atau bentuk lainnya yang dipersamakan dengan itu;
2. Memberi kredit;
3. Menyediakan pembiayaan dan penempatan dana berdasarkan prinsip syariah, sesuai ketentuan yang ditetapkan oleh Bank Indonesia;
4. Menempatkan dananya dalam bentuk Sertifikat Bank Indonesia (SBI), deposito berjangka, sertifikat deposito, dan/ atau tabungan pada bank lain.

2. Tinjauan Umum Mengenai Perbankan Syariah

a. Pengertian Bank Syariah

Istilah lain Bank Syariah adalah Bank Islam. Secara akademik, istilah *Islam* dan *Syariah* memang mempunyai pengertian yang berbeda. Namun secara teknis untuk penyebutan Bank Islam dan Bank Syariah mempunyai pengertian yang sama. Bank Islam

berarti bank yang tata cara beroperasinya didasarkan pada tata cara bermuamalat secara Islam, yakni mengacu kepada ketentuan-ketentuan Al-Qur'an dan Al-Hadis (Warkum Soemitro, 2004: 5).

Menurut Karnaen Perwataatmadja, Bank Islam adalah bank yang beroperasi sesuai dengan prinsip-prinsip Syariah Islam, khususnya yang menyangkut tata cara bermuamalat secara Islam. Dalam tata cara bermuamalat itu di jauhi praktek-praktek yang dikhawatirkan mengandung unsur riba untuk diganti dengan kegiatan-kegiatan investasi atas dasar bagi hasil dan pembiayaan perdagangan (Karnaen Perwataatmadja, 1992:1).

Sejak disahkannya Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah, secara resmi digunakan istilah bank syariah. Adapun pengertian bank syariah menurut Undang-Undang tersebut adalah bank yang menjalankan kegiatan usahanya berdasarkan prinsip syariah dan menurut jenisnya terdiri atas Bank Umum Syariah dan Bank Pembiayaan Rakyat Syariah.

b. Dasar Hukum Bank Syariah di Indonesia

Bank syariah yang beroperasi di wilayah Indonesia sebagai negara hukum, harus disesuaikan dengan ketentuan-ketentuan yang berlaku di awilayah Indonesia yang berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945.

Pada awalnya ketentuan hukum yang mengatur mengenai bank syariah ini adalah Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan dan Peraturan Pemerintah Nomor 72 Tahun 1992 tentang Bank Berdasarkan Prinsip Bagi Hasil.

Ketentuan-ketentuan yang berlaku di Indonesia, khususnya tentang perbankan tersebut juga berlaku untuk Bank syariah asal ketentuan-ketentuan itu sesuai dengan maksud, sasaran dan objeknya. Agar terdapat persaingan yang jujur antara operasional Bank syariah dengan bank-bank konvensional yang telah ada, maka harus ada kesesuaian pengertian-pengertian produk Bank syariah dengan produk-produk bank konvensional.

Misalnya, menurut ketentuan Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, pada sisi penerahan dana masyarakat terdapat tiga bentuk simpanan, yaitu:

Giro, Tabungan, dan Deposito. Maka Bank syariah juga mengikuti tiga bentuk simpanan tersebut. Namun harus disesuaikan pula dengan prinsip-prinsip syariah bahwa simpanan Giro mengikuti prinsip *al-wadiah* atau titipan amanah, Tabungan mengikuti prinsip *al-wadiah* atau *al-mudharabah* dan Deposito mengikuti prinsip *al-mudharabah*.

Pada sisi penyaluran dana kepada masyarakat semua pembiayaan akan berbentuk kredit, karena pada dasarnya penerima kredit berkewajiban untuk mengembalikan pembiayaan yang telah diterimanya. Jenis-jenis kredit yang ditawarkan Bank Islam di Indonesia pada umumnya adalah kredit *al-mudharabah*, kredit *al-musyarakah*, kredit *al-murabahah*, kredit *al-bai' u bithaman 'ajil* dan kredit *al-qardhul hasan*.

Aspek-aspek hukum lain yang perlu disesuaikan adalah aspek hukum perjanjian, pemberian kuasa, perjanjian kredit, hukum jaminan, akta, bank garansi, kepailitan dan pembukuan.

Disahkannya Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan dan ditindaklanjuti dengan Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia No. 32/34/KEP/DIR tanggal 12 Mei 1999 tentang Bank Umum berdasarkan Syariah dan Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia No. 32/36/KEP/DIR tanggal 12 Mei 1999 tentang Bank Perkreditan Rakyat berdasarkan prinsip syariah, semakin memperkuat kedudukan hukum Bank syariah, dengan dibukanya peluang pembiayaan berdasarkan prinsip syariah yang dapat dilakukan oleh perbankan baik bank umum maupun bank perkreditan rakyat.

Setelah pemerintah Republik Indonesia secara resmi mengesahkan Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah, maka undang-undang tersebut digunakan untuk mengatur tentang segala aspek perbankan syariah dalam sistem perekonomian di Indonesia. Sedangkan hal-hal yang tidak diatur secara khusus di dalam undang-undang tersebut, maka tetap mengacu kepada undang-undang sebelumnya.

c. Asas, tujuan, dan fungsi perbankan syariah

Berdasarkan pasal 2 (dua) Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah, dalam menjalankan kegiatan usahanya perbankan syariah berasaskan

prinsip syariah, demokrasi ekonomi, dan prinsip kehati-hatian. Sedangkan pasal 2 (dua) Undang-Undang tersebut menyebutkan bahwa, tujuan perbankan syariah adalah menunjang pelaksanaan pembangunan nasional dalam rangka meningkatkan keadilan, kebersamaan, dan pemerataan kesejahteraan rakyat.

Kemudian menurut pasal 4 (empat) Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah, fungsi perbankan syariah adalah :

- 1) Bersama Unit Usaha Syariah menghimpun dan menyalurkan dana masyarakat.
- 2) Menjalankan fungsi sosial dalam bentuk lembaga *baitul mal*.
- 3) Menghimpun dana sosial yang berasal dari wakaf uang dan menyalurkannya kepada pengelola wakaf sesuai dengan kehendak pemberi wakaf.

d. Jenis-jenis usaha bank syariah

Pasal 18 Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah menyebutkan bahwa bank syariah dibedakan menjadi Bank Umum Syariah dan Bank Pembiayaan Rakyat Syariah. Jenis usaha yang dilakukan oleh Bank Umum Syariah yaitu:

- 1) Menghimpun dana dalam bentuk simpanan yang berupa giro, tabungan, atau bentuk lainnya yang dipersamakan dengan itu berdasarkan akad *wadiah* atau akad lain yang tidak bertentangan dengan prinsip syariah.
- 2) Menghimpun dana dalam bentuk investasi berupa deposito, tabungan, atau bentuk lainnya yang dipersamakan dengan itu berdasarkan akad *mudharabah* atau akad lain yang tidak bertentangan dengan prinsip syariah.
- 3) Menyalurkan pembiayaan bagi hasil berdasarkan akad *mudharabah*, akad *musyarakah*, atau akad lain yang tidak bertentangan dengan prinsip syariah.
- 4) Menyalurkan pembiayaan berdasarkan akad *murabahah*, akad *salam*, akad *istishna'*, atau akad lain yang tidak bertentangan dengan prinsip syariah.

- 5) Menyalurkan pembiayaan berdasarkan akad *qardh* atau akad lain yang tidak bertentangan dengan prinsip syariah.
- 6) Menyalurkan pembiayaan penyewaan barang bergerak atau tidak bergerak kepada nasabah berdasarkan akad *ijarah* dan/atau sewa beli dalam bentuk *ijarah muntahiya bit tamlik* atau akad lain yang tidak bertentangan dengan prinsip syariah.
- 7) Melakukan pengambilalihan utang berdasarkan akad *hawalah* atau akad lain yang tidak bertentangan dengan prinsip syariah.
- 8) Melakukan usaha kartu debit dan/atau kartu pembiayaan berdasarkan prinsip syariah.
- 9) Membeli, menjual, atau menjamin atas resiko sendiri surat berharga pihak ketiga yang diterbitkan atas dasar transaksi nyata berdasarkan prinsip syariah, antara lain, seperti akad *ijarah, musyarakah, mudharabah, murabahah, kafalah*, atau *hawalah*.
- 10) Membeli surat berharga berdasarkan prinsip syariah yang diterbitkan oleh pemerintah dan/atau Bank Indonesia.
- 11) Menerima pembayaran dari tagihan atas surat berharga dan melakukan perhitungan dengan pihak ketiga atau anatrpihak ketiga berdasarkan prinsip syariah.
- 12) Melakukan penitipan untuk kepentingan pihak lain berdasarkan suatu akad yang berdasarkan prinsip syariah.
- 13) Menyediakan tempat untuk menyimpan barang dan surat berharga berdasarkan prinsip syariah.
- 14) Memindahkan uang, baik untuk kepentingan sendiri maupun untuk kepentingan nasabah berdasarkan prinsip syariah,
- 15) Melakukan fungsi sebagai wali amanat berdasarkan prinsip syariah.
- 16) Memberi fasilitas *letter of credit* atau bank garansi berdasarkan prinsip syariah.
- 17) Melakukan kegiatan lain yang lazim dilakukan di bidang perbankan dan di bidang

sosial sepanjang tidak bertentangan dengan prinsip syariah dan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

e. Sejarah Perbankan Syariah

Aktivitas perbankan dengan sistem syariah sudah mulai diterapkan sejak masa Rasulullah SAW. Nabi Muhammad SAW sebelum diutus menjadi Rasul telah dikenal sebagai Al-Amin, artinya orang yang terpercaya. Karena kejujuran beliau itulah Nabi Muhammad dipercaya untuk menyimpan segala macam barang titipan (dalam istilah sekarang *deposit*) orang banyak. Begitu amanahnya beliau dalam menjaga deposit tersebut, sehingga pada saat terakhir sebelum Rasulullah hijrah ke Madinah, beliau melantik Ali bin Abi Thalib r.a. untuk mengembalikan segala *deposit* itu kepada pemiliknya.

Tindakan Rasulullah tersebut ternyata dikembangkan lebih lanjut sebagaimana dicontohkan oleh seorang sahabat beliau, Zubair bin Awwam, yang tidak pernah mau menerima uang dari semua orang dalam bentuk *deposit* (simpanan/ titipan). Beliau lebih suka menerimanya dalam bentuk pinjaman. Abdullah bin Zubair (putera Zubair bin Awwam) menceritakan bahwa bila ada orang datang membawa uang untuk disimpan pada ayahnya, maka ayahnya takut jika *deposit* uang itu akan hilang. Tindakan Zubair ini menunjukkan dua hal yang dapat ditarik hikmahnya. Pertama, dengan mengambil uang tersebut sebagai pinjaman, beliau mempunyai hak untuk menggunakannya; kedua, jika uang itu dalam bentuk pinjaman maka Zubair berkewajiban untuk mengembalikannya dengan utuh seperti semula.

Dengan demikian, ada dua macam praktek simpanan (*deposit*) yang diterapkan pada masa awal Islam, yaitu *wadi'ah yad amanah* dan *wadi'ah yad dhamanah*. Munculnya variasi ini adalah karena perkembangan wacana dari pemanfaatan tipe simpanan tersebut yang di masa Rasulullah mempunyai konsep awal yaitu sebagai suatu amanah, lalu bergeser menjadi konsep pinjaman sebagaimana yang dicontohkan oleh Zubair bin Awwam (Muhammad Syafi'i Antonio, 2001: 3).

Perkembangan perbankan syariah pada masa modern dimulai di Pakistan dan Malaysia sekitar tahun 1940-an. Kemudian pada dekade 1960-an dibentuk sebuah lembaga

keuangan dengan nama *Mit Ghamr Bank* di Mesir, tetapi lembaga tersebut hanya beroperasi di pedesaan dan dalam skala kecil. Pada periode 1975-an Sidang Menteri Keuangan OKI di Jeddah menyetujui rancangan pendirian Bank Pembangunan Islam atau *Islamic Development Bank* (IDB).

Berdirinya IDB memotivasi negara-negara Islam untuk mendirikan lembaga keuangan syariah. Pada awal tahun 1980-an muncul bank-bank syariah di Mesir, Sudan, Pakistan, Iran, Malaysia, Bangladesh dan Turki.

Di Indonesia sendiri proses terbentuknya bank syariah dimulai dari sebuah lokakarya Bunga Bank dan Perbankan pada 18-20 Agustus 1990. Kemudian hasil lokakarya tersebut ditindaklanjuti pada Musyawarah Nasional IV MUI pada 22-25 Agustus 1990 yang membentuk kelompok kerja untuk mendirikan bank Islam di Indonesia.

Berdasarkan hasil kerja Tim Perbankan MUI tersebut, didirikanlah Bank Muamalat Indonesia. Tetapi pada awal pengoperasiannya Bank Muamalat Indonesia belum optimal. Hal tersebut dikarenakan landasan hukum operasional Bank Muamalat Indonesia, yaitu Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 hanya mengkategorikan Bank Muamalat Indonesia sebagai “bank dengan sistem bagi hasil”.

Pada era reformasi, dengan disetujuinya Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 bisnis perbankan syariah di Indonesia dapat lebih berkembang. Dalam Undang-Undang tersebut diatur mengenai landasan hukum serta jenis-jenis usaha yang dapat dioperasikan dan diimplementasikan oleh bank syariah. Undang-undang tersebut juga memberikan arahan bagi bank-bank konvensional untuk membuka cabang syariah atau bahkan mengkonversi diri secara total menjadi bank syariah (Muhammad Syafi’i Antonio, 2001:18).

Pada akhirnya keinginan umat Islam di Indonesia yang menginginkan adanya ketentuan yang secara khusus mengatur tentang perbankan syariah terwujud setelah pemerintah Republik Indonesia mengesahkan Undang-Undang Negara Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah pada tanggal 16 Juli 2008.

f. Prinsip-prinsip Bank Syariah

Visi perbankan syariah umumnya adalah menjadi wadah terpercaya bagi masyarakat yang ingin melakukan investasi dengan sistem bagi hasil secara adil sesuai prinsip syariah. Memenuhi rasa keadilan bagi semua pihak dan memberikan kemashlahatan bagi masyarakat luas adalah misi utama perbankan syariah. Oleh karena itu bank syariah menerapkan ketentuan-ketentuan sebagai berikut (Wirdyaningsih, 2005: 18) :

- 1) Menjauhkan diri dari kemungkinan adanya unsur riba.
 - a. menghindari penggunaan sistem yang menetapkan di muka suatu hasil usaha, seperti penetaan bunga simpanan atau bunga pinjaman yang dilakukan pada bank konvensional. Di dalam Al-Qur'an Surat Luqman: 34 Allah Subhanahu Wa Ta'ala berfirman: "...Dan tiada seorangpun yang dapat mengetahui (dengan pasti) apa yang akan diusahakannya besok. Dan tiada seorangpun yang dapat mengetahui di bumi mana dia akan mati. Sesungguhnya Allah Maha Mengetahui lagi Maha Mengenal."
 - b. menghindari penggunaan sistem pesentase biaya terhadap utang atau imbalan terhadap simpanan yang mengandung unsur melipatgandakan secara otomatis uang atau simpanan tersebut hanya karena berjalannya waktu. Di dalam Al-Qur'an Surat Ali Imran: 130 Allah Subhanahu Wa Ta'ala berfirman: " Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu memakan riba dengan berlipat ganda dan bertaqwalah kamu kepada Allah supaya kamu mendapat keberuntungan."
 - c. menghindari penggunaan sistem perdagangan/ penyewaan barang ribawi dengan imbalan barang ribawi (barang yang sama dan sejenis, seperti uang rupiah dengan uang rupiah yang masih berlaku) dengan memperoleh kelebihan baik kuantitas maupun kualitas.
 - d. menghindari penggunaan sistem yang menetapkan di muka tambahan atas uang yang bukan atas prakarsa yang mempunyai utang secara sukarela.
- 2) Menerapkan prinsip sistem bagi hasil dan jual beli.

Dengan mengacu kepada petunjuk Al-Qur'an Surat Al-Baqarah: 275 dan Surat An-

Nisa: 29 yang intinya Allah Subhanahu Wa Ta'ala telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba serta suruhan untuk menempuh jalan perniagaan dengan suka sama suka, maka setiap transaksi kelembagaan ekonomi islam harus selalu dilandasi atas dasar sistem bagi hasil dan perdagangan atau yang transaksinya didasari oleh adanya pertukaran antara uang dengan barang atau jasa. Akibatnya pada kegiatan muamalah berlaku prinsip “ada barang/ jasa dulu baru ada uang”, sehingga akan mendorong produksi barang/ jasa, mendorong kelancaran arus barang/ jasa, dapat menghindari adanya penyalahgunaan kredit, spekulasi, dan inflasi.

g. Ciri-ciri Operasional Bank Syariah

Menurut Wirdyaningsih, ciri-ciri operasional bank syariah adalah sebagai berikut (Wirdyaningsih, 2005: 20) :

- 1) Pembinaan dan pengawasan oleh Bank Indonesia sebagaimana juga dilakukan terhadap bank konvensional.
- 2) Keselarasan dengan Undang-Undang Perbankan.
Asas, fungsi dan tujuan bank berdasarkan syariat selalu sejalan dengan asas, fungsi dan tujuan bank sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan tentang perbankan.
- 3) Mempunyai ikatan emosional yang kuat dan faktor ulama yang mempunyai peran penting dalam menunjang keberhasilan bank syariah.
- 4) Dewan Pengawas Syariah dan fungsinya.
Lembaga Dewan Pengawas Syariah mempunyai dua fungsi utama yaitu:
 - a. mengawasi operasional bank Islam agar tidak menyimpang dari ajaran agama.
 - b. Memelihara akhlak dan moral para pengelola bank islam dan para nasabahnya, sehingga terbina ikatan emosional yang kuat antara bank dengan masyarakat islam di sekitarnya.

5) Kelebihan likuiditas.

Bank Islam akan dibanjiri para pemegang saham dan para penyimpan dana yang mengharapkan berkah dari investasinya. Akibatnya, kelebihan likuiditas adalah merupakan gejala normal yang terjadi pada bank Islam.

6) Kebersamaan dalam memikul resiko dan berbagi hasil baik dari sisi pengerahan dana maupun dari sisi penyaluran dana kepada masyarakat.

7) Produk-produk perbankan syariah.

a. Pada sisi pengerahan dana masyarakat terdapat produk-produk: Giro *Wadiah* atau titipan amanah; tabungan *Mudharabah* atau simpanan bagi hasil; Deposito *Mudharabah* atau deposito bagi hasil.

b. Pada sisi penyaluran dana kepada masyarakat terdapat produk-produk: fasilitas pembiayaan bagi hasil (*Mudharabah, Musyarakah, Musyarakah Mutanaqisah*, dan lain-lain); fasilitas pembiayaan pengadaan barang modal (*Murabahah, Bai'u Bithaman 'Ajil, Salam, Istisna'* dan lain-lain); fasilitas pembiayaan atas dasar sewa beli (*Ijarah*) dan jaminan gadai; fasilitas jasa perbankan lainnya (pemberian jaminan/ *al-kafalah*, pengalihan tagihan/ *al-hiwalah*, pelayanan khusus/ *al-ju'alah*, pembukuan L/C / *al-wakalah* dan lain-lain); fasilitas pembiayaan pinjaman kebajikan/ *qardhul hasan*.

8) Daya jangkau dan kemampuan penetrasi bank islam sangat luas, sehingga profesionalisme dalam menerapkan prinsip kehati-hatian merupakan faktor yang sangat penting. Luasnya daya jangkau dan besarnya penetrasi bank Islam adalah karena tidak adanya sikap diskriminatif yang melekat pada bank Islam. Siapa saja nasabah yang usulan proyeknya benar-benar layak dapat dibiayai.

9) Fasilitas yang ideal dan primadona.

Fasilitas pembiayaan bagi hasil (*mudharabah* dan *musyarakah*) merupakan fasilitas yang ideal bagi masarakat, namun karena resikonya yang cukup besar, maka memerlukan

persyaratan yang lebih ketat. Fasilitas yang menjadi primadona pada kebanyakan bank Islam adalah *murabahah* dan *bai'u bithaman 'ajil*.

10) Pendapatan bank syariah berupa bagi hasil dari penggunaan pembiayaan bagi hasil; *mark-up* (margin keuntungan) dari penggunaan fasilitas pembiayaan pengadaan barang modal, sewa dari fasilitas sewa beli dan jaminan gadai; *fee* dari penggunaan jasa yang tersedia dalam bank Islam; biaya administrasi dari penggunaan fasilitas pembiayaan kebajikan.

11) Transparansi Bank Islam.

Praktik penerapan bagi hasil di bank Islam tidak boleh menyesuaikan dengan tingkat suku bunga bank konvensional, karena hal tersebut akan mengakibatkan hilangnya transparansi bank Islam.

12) Sistem pembukuan berbasis tunai (*cash basis*).

13) Penyelesaian pembiayaan bermasalah.

Setiap ada gejala kesulitan yang dihadapi nasabah pemakai pembiayaan bank syariah harus segera diselesaikan dengan cara yang sesuai dengan prinsip syariah yaitu dibuatkan perjanjian baru tanpa tambahan biaya; diberi pinjaman baru dari pos pembiayaan kebajikan (*al-qardhul hasan*); ditutup hutangnya dari hibah, zakat, infak, sedekah; ditutup hutangnya dari hasil sita jaminan; ditutup hutangnya dengan penyertaan sementara oleh bank syariah yang telah memenuhi syarat.

3. Tinjauan Umum Mengenai Akad

a. Pengertian Akad

Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah secara tertulis menyebutkan pengertian akad, yaitu kesepakatan tertulis antara Bank Syariah atau UUS dan pihak lain yang memuat adanya hak dan kewajiban bagi masing-masing pihak sesuai dengan prinsip syariah.

Dalam hukum Islam terdapat dua istilah yang berhubungan dengan perjanjian, yaitu akad (*al-'aqdu*) dan janji (*al-'ahdu*). Secara bahasa akad (*al-'aqdu*) mempunyai arti ikatan

atau mengikat. Istilah *al-'aqdu* terdapat dalam QS. Al-Maidah (5):1, yaitu bahwa manusia diminta untuk memenuhi akadnya. Kata *al-'aqdu* dapat disamakan dengan istilah *verbinten* atau perikatan dalam KUH perdata. Menurut jumhur ulama definisi akad adalah pertalian antara *ijab* dan *qabul* yang dibenarkan oleh *syara'* yang menimbulkan akibat hukum terhadap obyek yang dimaksud.

Sedangkan istilah *al-'ahdu* dapat disamakan dengan istilah perjanjian, yaitu suatu pernyataan dari seseorang untuk mengerjakan atau tidak mengerjakan sesuatu yang tidak berkaitan dengan orang lain. Istilah *al-'ahdu* dalam Al-Qur'an terdapat pada Surat Ali Imran (3): 76, yaitu "Sebenarnya siapa yang menepati janji (yang dibuatnya) dan bertaqwa, maka sesungguhnya Allah menyukai orang-orang yang bertaqwa" (Gemala Dewi, 2005 : 45).

Dalam bukunya mengenai hukum perikatan Islam di Indonesia, Gemala Dewi menyebutkan bahwa, menurut Abdoerraof terjadinya suatu perikatan (*al-'aqdu*) melalui tiga tahap, yaitu (Gemala Dewi, 2005: 46) :

- 1) *al-'ahdu* (perjanjian), yaitu pernyataan dari seseorang untuk melakukan atau tidak melakukan sesuatu dan tidak berkaitan dengan kemauan orang lain. Janji ini mengikat orang yang menyatakannya untuk melaksanakan janjinya tersebut, seperti yang firman Allah SWT dalam QS. Ali Imran (3):76 tersebut di atas.
- 2) Persetujuan, yaitu pernyataan setuju dari pihak kedua untuk melakukan atau tidak melakukan sesuatu sebagai reaksi terhadap janji yang dinyatakan oleh pihak pertama.
- 3) Apabila dua macam janji ini dilaksanakan oleh para pihak, maka terjadilah apa yang dinamakan *'aqdu* dan yang mengikat masing-masing pihak sesudah pelaksanaan perjanjian tersebut bukan lagi perjanjian (*al-'ahdu*), melainkan perikatan (*al-'aqdu*)

Pada dasarnya proses perikatan menurut Hukum Islam ini tidak berbeda dengan proses perikatan menurut KUH Perdata. Dalam KUH Perdata pengertian perikatan adalah "suatu perhubungan hukum antara dua orang atau pihak, berdasarkan mana pihak yang satu

berhak menuntut sesuatu hal dari pihak yang lain, dan pihak yang lain berkewajiban untuk memenuhi tuntutan itu”. Sedangkan pengertian perjanjian sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1313 KUH Perdata adalah “Suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.”

Yang membedakan antara proses perikatan Islam dengan proses perikatan menurut KUH Perdata adalah pada tahap perjanjiannya. Pada proses perikatan Islam, janji pihak pertama terpisah dari janji pihak kedua, baru kemudian lahir perikatan. Jadi terdapat dua tahap proses perikatan. Sedangkan pada perikatan menurut KUH Perdata, perjanjian antara pihak pertama dan pihak kedua merupakan satu tahap yang kemudian menimbulkan perikatan di antara mereka (Gemala Dewi, 2005 : 47).

b. Asas hukum perikatan Islam

Asas-asas di dalam hukum perikatan Islam yaitu (Gemala Dewi, 2005 : 30) :

1) Asas *Ilahiah*

Segala kegiatan bermuamalat termasuk perikatan tidak lepas dari nilai-nilai ketauhidan. “Dia bersama kamu di mana saja kamu berada. Dan Allah Maha Melihat apa yang kamu kerjakan”(Q.S. Al-Hadid: 4).

2) Asas Kebebasan (*Al-Hurriyah*)

Islam memberikan kebebasan kepada para pihak untuk melakukan perikatan. Bentuk dan isi perikatan ditentukan oleh para pihak. Seperti yang dikatakan Rasulullah SAW dalam hadits “Kamu sekalian adalah lebih mengetahui dengan urusan keduniaanmu”.

3) Asas Persamaan atau Kesetaraan (*Al-Musawah*)

Dalam melakukan perikatan para pihak menentukan hak dan kewajiban masing-masing didasarkan pada asas persamaan atau kesetaraan ini. Masing-masing pihak dilarang melakukan kedzaliman terhadap pihak lain.

4) Asas Keadilan (*Al-'Adalah*)

Yang dimaksud adil dalam pengertian ini adalah adanya keseimbangan antara kepentingan para pihak yang melakukan perikatan.

5) Asas Kerelaan (*Al-Ridho*)

Berkaitan dengan asas kerelaan ini, Allah Subhanahu Wa Ta'ala berfirman di dalam Al-Qur'an Surat An-Nisa: 29, yaitu: "Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu memakan harta sesamamu dengan jalan yang bathil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama suka di antara kamu".

6) Asas Kejujuran dan Kebenaran (*Ash-Shidiq*)

Para pihak harus berlaku jujur selama melakukan perikatan agar perikatan tersebut bermanfaat bagi mereka dan juga masyarakat di sekitarnya. Islam melarang perilaku tidak jujur dalam perikatan, karena dapat mendatangkan mudharat bagi kehidupan manusia.

7) Asas Tertulis (*Al-Kitabah*)

Islam menganjurkan kepada manusia agar perikatan di antara mereka dilakukan secara tertulis serta dihadiri saksi-saksi. Allah Subhanahu Wa Ta'ala berfirman: "Wahai orang-orang yang beriman, apabila kamu bermuamalah tidak secara tunai untuk waktu yang ditentukan, hendaklah kamu menuliskannya. Dan hendaklah seorang penulis di antara kamu menuliskannya dengan benar (Q.S. Al-Baqarah: 282)" .

c. Unsur- unsur Akad

Unsur-unsur akad menurut Hukum Islam terdapat tiga hal pokok, yaitu (Gemala Dewi, 2005 : 48) :

- 1) Pertalian antara *ijab* dan *qabul*.

Ijab adalah pernyataan kehendak oleh satu pihak (*mujiib*) untuk melakukan atau tidak melakukan sesuatu. *Qabul* adalah pernyataan menerima atau menyetujui kehendak *mujiib* tersebut oleh pihak lainnya.

2) Dibenarkan oleh *Syara'*

Suatu perikatan yang mengandung riba atau obyek perikatan yang tidak halal mengakibatkan perikatan yang dilakukan menjadi tidak sah.

3) Mempunyai akibat hukum terhadap obyeknya

Dilakukannya akad oleh para pihak menimbulkan akibat hukum terhadap obyek hukum yang diperjanjikan dan memberi konsekuensi hak dan kewajiban yang mengikat para pihak.

d. Rukun Akad

Menurut jumhur ulama, rukun akad terdiri atas empat hal, yaitu (Gemala Dewi, 2005: 51) :

1) Subyek perikatan (*al-'aqidain*), yaitu para pihak yang melakukan perikatan. Terdapat dua pihak yang dapat menjadi subyek perikatan. Pertama, manusia, yaitu pihak yang sudah dapat dibebani hukum yang disebut *mukallaf*. Kedua, badan hukum, yaitu suatu badan yang dapat bertindak dalam hukum dan mempunyai hak, kewajiban dan hubungan hukum dengan orang lain atau badan lain.

2) Obyek perikatan (*mahallul 'aqd*), yaitu hal atau benda yang dijadikan obyek perikatan. Syarat-syarat yang harus dipenuhi dalam *mahallul 'aqd* yaitu:

a) Objek perikatan telah ada ketika akad dilangsungkan

Suatu perikatan yang objeknya tidak ada adalah batal. Alasannya adalah bahwa sebab hukum dan akibat akad tidak mungkin tergantung pada sesuatu yang belum ada.

b) Objek perikatan dibenarkan oleh *syara'*.

Pada dasarnya, menurut *syara'*, benda-benda yang menjadi objek perikatan harus memiliki nilai dan manfaat bagi manusia. Benda-benda yang sifatnya tidak suci, seperti bangkai, minuman keras, babi, atau darah dianggap tidak memiliki nilai dan tidak bermanfaat bagi manusia.

c) Objek akad harus jelas dan dapat dikenali.

Suatu benda yang menjadi objek perikatan harus memiliki kejelasan dan diketahui oleh *'aqid*. Hal ini bertujuan agar tidak terjadi kesalahpahaman di antara para pihak yang dapat menimbulkan sengketa. Jika objek tersebut berupa benda, maka benda tersebut harus jelas bentuk, fungsi, dan keadaannya. Jika terdapat cacat pada benda tersebutpun harus diberitahukan. Jika objek tersebut berupa jasa, harus jelas bahwa pihak yang memiliki keahlian sejauh mana kemampuan, keterampilan, dan kepandaianya dalam bidang tersebut.

d) Objek dapat diserahkan.

Benda yang menjadi objek perikatan dapat diserahkan pada saat akad terjadi, atau pada waktu yang telah disepakati. Oleh karena itu, disarankan bahwa objek perikatan berada dalam kekuasaan pihak pertama agar mudah untuk menyerahkannya kepada pihak kedua. Untuk objek perikatan yang berupa manfaat, maka pihak pertama harus melaksanakan tindakan (jasa) yang manfaatnya dapat dirasakan oleh pihak kedua, sesuai dengan kesepakatan.

3) Tujuan perikatan (*maudhu'ul 'aqd*), yaitu tujuan dan hukum suatu akad disyariatkan untuk tujuan tersebut. Dalam Hukum Islam, tujuan akad ditentukan oleh Allah SWT dalam Al-Qur'an dan hadits Nabi Muhammad SAW. Menurut ulama *fiqh*, tujuan akad dapat dilakukan apabila sesuai dengan ketentuan syariah tersebut. Apabila tidak sesuai, maka hukumnya tidak sah.

Syarat-syarat yang harus dipenuhi agar suatu tujuan akad dipandang sah dan mempunyai akibat hukum, yaitu:

a) Tujuan akad tidak merupakan kewajiban yang telah ada atas pihak-pihak yang

bersangkutan tanpa akad yang diadakan;

- b) Tujuan harus berlangsung hingga berakhirnya pelaksanaan akad;
- c) Tujuan akad harus dibenarkan oleh *syara'*.

4) Ijab dan Qabul (*sighat al-'aqd*)

Sighat al-'aqd adalah suatu ungkapan para pihak yang melakukan akad berupa *ijab* dan *kabul*. *Ijab* adalah suatu pernyataan janji atau penawaran dari pihak pertama untuk melakukan atau tidak melakukan sesuatu. *Kabul* adalah suatu pernyataan menerima dari pihak kedua atas penawaran yang dilakukan oleh pihak pertama. Para ulama *fiqh* mensyaratkan tiga hal dalam melakukan *ijab* dan *kabul* agar memiliki akibat hukum, yaitu:

- a) *Jala'ul ma'na*, yaitu tujuan yang terkandung dalam pernyataan itu jelas, sehingga dapat dipahami jenis akad yang dikehendaki;
- b) *Tawafuq*, yaitu adanya kesesuaian antara *ijab* dan *kabul*;
- c) *Jazmul iradataini*, yaitu antara *ijab* dan *kabul* menunjukkan kehendak para pihak secara pasti, tidak ragu, dan tidak terpaksa.

Ijab dan *kabul* dapat dilakukan dengan empat cara berikut ini:

- a) Lisan. Para pihak mengungkapkan kehendaknya dalam bentuk perkataan secara jelas. Dalam hal ini akan sangat jelas bentuk *ijab* dan *kabul* yang dilakukan oleh para pihak.
- b) Tulisan. *Ijab* dan *kabul* secara tertulis dapat dilakukan oleh para pihak yang tidak dapat bertemu langsung dalam melakukan perikatan, atau untuk perikatan-perikatan yang sifatnya lebih sulit, seperti perikatan yang dilakukan oleh suatu badan hukum.
- c) Isyarat. Suatu perikatan tidak hanya dilakukan oleh orang normal atau sehat secara jasmani, orang cacat juga dapat melakukan suatu perikatan.
- d) Perbuatan. Seiring dengan kebutuhan masyarakat, kini perikatan dapat pula

dilakukan dengan cara perbuatan saja, tanpa secara lisan, tertulis, ataupun isyarat. Hal ini dapat disebut *ta'athi* atau *mu'athah* (saling memberi dan menerima). Hal ini sering terjadi pada kegiatan jual beli di supermarket yang tidak ada proses tawar-menawar.

e. Hak dan kewajiban para pihak

1) Hak

Hak menurut bahasa adalah kekuasaan yang benar atas sesuatu atau untuk menuntut sesuatu, atau berwenang menurut hukum. “.....dan jika (orang yang berhutang) dalam kesulitan, berilah tangguh sampai ia berkelapangan. Dan jika engkau menyedekahkannya, hal itu lebih mulia bagimu jika engkau mengetahui” (Q.S. Al-Baqarah: 280).

2) Kewajiban

Pengertian kewajiban adalah akibat hukum yang timbul dari suatu akad yang biasa diistilahkan dengan *iltizam*. *Iltizam* adalah akibat hukum yang mengharuskan pihak lain berbuat sesuatu atau tidak berbuat sesuatu (Gemala dewi, 2005: 78).

Dalam kondisi tertentu Hukum Islam memberikan beberapa tata cara pemenuhan *iltizam*, yaitu dengan cara (Gemala Dewi, 2005 : 65) :

- a) *Hawalah*, yaitu pengalihan *iltizam*. Dalam hal ini keharusan membayar hutang kepada orang atau pihak lain. Misalnya, pihak pembeli mengalihkan pembayaran kepada pihak bank, kemudian pihak bank menagihnya atau dengan mengurangi tabungannya secara langsung.
- b) *Kafalah* (mengumpulkan, menjamin dan menanggung), yaitu jaminan yang diberikan oleh pihak penanggung kepada pihak ketiga untuk memenuhi kewajiban pihak kedua atau pihak yang ditanggung. Dalam hal ini terjadi pengalihan *iltizam*.
- c) *Taqashi*, yaitu suatu keadaan dimana orang berpiutang terhalang menagih piutangnya karena ia sendiri berhutang kepada orang yang berpiutang kepada

dirinya. Dalam kondisi ini mereka terbebani dengan iltizam masing-masing.

f. Berakhirnya Akad

Suatu akad dianggap berakhir apabila telah mencapai tujuan, yaitu telah berakhir waktunya atau disebabkan karena *fasakh* (pembatalan) oleh para pihak. Sebab terjadinya *fasakh* yaitu (Gemala Dewi, 2005: 94) :

- 1) Batal (*fasakh*) karena adanya hal-hal yang tidak dibenarkan *syara'*, seperti barang yang diperjualbelikan tidak jelas;
- 2) Dengan sebab adanya *khiyar*, baik *khiyar majelis*, *aib*, *syarat* atau *tadlis*;
- 3) salah satu pihak dengan persetujuan pihak lain membaatalkan akad karena merasa tidak puas atas akad yang baru dilakukan;
- 4) Karena para pihak tidak memenuhi kewajiban yang tercantum dalam akad;
- 5) Karena habisnya waktu dan tidak diperpanjang;
- 6) Karena tidak mendapat izin dari pihak yang berwenang;
- 7) Karena kematian.

4. Tinjauan Umum Mengenai Murabahah

a. Pengertian Murabahah

Al-murabahah adalah kontrak jual beli atas barang tertentu. Dalam transaksi jual beli tersebut penjual harus menyebutkan dengan jelas barang yang diperjualbelikan dan tidak termasuk barang haram. Demikian juga harga pembelian dan keuntungan yang diambil dan cara pembayarannya harus disebutkan dengan jelas (Zainul Arifin, 2002: 22).

Menurut Adiwarwan Karim, murabahah adalah akad jual beli barang dengan menyatakan harga perolehan dan keuntungan (*margin*) yang disepakati oleh penjual dan pembeli (Adiwarman Karim, 2004: 103).

Dalam definisi tersebut terdapat kalimat “keuntungan yang disepakati”, maksudnya adalah si penjual harus memberi tahu si pembeli tentang harga pembelian barang tersebut dan menyatakan jumlah keuntungan yang ditambahkan pada biaya tersebut.

b. Landasan Syariah

Adapun landasan syariah mengenai murabahah yaitu (Wirdyaningsih, 2005 : 132) :

1) Al- Qur'an

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

2) Al- Hadis

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)

5. Tinjauan Umum Mengenai Arbitrase

a. Arbitrase Secara Umum

Arbitrase bukan satu-satunya alternatif penyelesaian sengketa di luar pengadilan tetapi masih ada alternatif lain seperti *negosiasi*, *mediasi*, *konsiliasi*, pencari fakta, peradilan mini (*mini trial*), badan pemutus administrasi, *ombudsman*, pengadilan kasus kecil (*small claim court*), dan pengadilan adat. Suatu penyelesaian sengketa yang baik setidaknya memenuhi prinsip-prinsip sebagai berikut (Munir Fuady, 2000: 34) :

- 1) Harus efisien dari segi waktu;
- 2) Harus hemat biaya;
- 3) Harus dapat diakses oleh para pihak;
- 4) Harus melindungi hak-hak para pihak yang bersengketa;
- 5) Harus dapat menghasilkan keputusan yang adil dan jujur;

- 6) Badan atau orang yang menyelesaikan sengketa haruslah terpercaya di mata masyarakat dan di mata para pihak yang bersengketa;
- 7) Putusannya harus bersifat final dan mengikat;
- 8) Putusannya harus mudah untuk dieksekusi;
- 9) Putusannya harus sesuai dengan perasaan keadilan masyarakat.

Adapun pendapat para sarjana mengenai arbitrase yaitu (A. Rahmat Rosyadi, 2002 : 67) :

- 1) Abdul Kadir Muhammad mengatakan bahwa arbitrase adalah badan peradilan swasta di luar badan peradilan umum yang dikenal khusus di dunia perusahaan. Penyelesaian sengketa di luar pengadilan merupakan kehendak bebas para pihak. Kehendak ini dapat dituangkan dalam perjanjian tertulis yang mereka buat sebelum dan sesudah terjadi sengketa sesuai dengan asas kebebasan berkontrak dalam hukum perdata.
- 2) Subekti menyatakan bahwa arbitrase adalah suatu penyelesaian atau pemutusan sengketa oleh seorang wasit atau para wasit yang berdasarkan persetujuan bahwa mereka akan tunduk kepada atau menaati keputusan yang akan diberikan oleh wasit yang mereka pilih atau tunjuk tersebut.

Dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 pasal 1 ayat 1 disebutkan bahwa arbitrase adalah cara penyelesaian suatu sengketa perdata di luar peradilan umum yang didasarkan pada perjanjian arbitrase yang dibuat secara tertulis oleh para pihak yang bersengketa.

Dari beberapa definisi arbitrase tersebut di atas, dapat ditarik beberapa karakteristik yuridis dari arbitrase, yaitu:

6. Adanya kontroversi antara para pihak;
7. Kontroversi tersebut diajukan kepada arbiter;
8. Arbiter dapat dipilih oleh para pihak atau ditunjuk oleh badan tertentu;

9. Arbiter adalah pihak di luar badan peradilan umum;
10. Dasar pengajuan sengketa ke arbiter adalah perjanjian;
11. Arbiter melakukan pemeriksaan perkara;
12. Setelah memeriksa perkara, arbiter akan memberikan putusan arbitrase tersebut dan mengikat para pihak.

b. Arbitrase Secara Islam

Dalam perspektif Islam arbitrase dapat disepadankan dengan istilah *tahkim*. *Tahkim* berasal dari kata kerja bahasa Arab *hakkama*, yang berarti menjadikan seseorang sebagai pencegah suatu sengketa (Suhrawardi K. Lubis, 2000: 186).

Menurut ilmu *fiqh*, pengertian *tahkim* seperti yang didefinisikan oleh Abu Al-Ainain Abdul Fatah muhammad, *tahkim* diartikan sebagai bersandarnya dua orang yang bertikai kepada seseorang yang mereka ridhoi keputusannya untuk menyelesaikan pertikaian mereka (Suhrawardi K. Lubis, 2000: 186).

Selain kata arbitrase Islam yang berfungsi sebagai lembaga penyelesaian sengketa para pihak seperti yang telah dikemukakan di atas, di dalam Islam juga dikenal istilah *Ash-Shulhu*. Secara harfiah kata *Ash-Shulhu* atau lebih dikenal dengan kata *ishlah* mengandung pengertian “memutus pertengkaran atau perselisihan”. Masing-masing pihak yang mengadakan *ishlah* disebut dengan *mushalih*. Sedangkan objek yang diperselisihkan oleh para pihak disebut *mushalih ‘anhu* (Wirdayaningsih, 2005: 282)

c. Dasar Hukum Arbitrase

1) Dasar hukum nasional

Hukum Indonesia yang masih berlaku mengatur mengenai arbitrase yaitu (A. Rahmat Rosyadi, 2002: 70) :

- a) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Buku Ketiga Bab XVIII Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1851

sampai dengan Pasal 1864 tentang perdamaian merupakan ketentuan umum yang mengatur penyelesaian sengketa alternatif di luar pengadilan umum.

- b) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2004 juncto Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1970 tentang Kekuasaan Kehakiman

Pasal 16 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2004 tentang Kekuasaan Kehakiman menyatakan sebagai berikut:

- (1) Pengadilan tidak boleh menolak untuk memeriksa, mengadili dan memutus suatu perkara yang diajukan dengan dalih bahwa hukum tidak atau kurang jelas, melainkan wajib untuk memeriksa dan mengadilinya.
- (2) Ketentuan sebagaimana dimaksud dalam ayat 1 tidak menutup kemungkinan untuk menyelesaikan perkara perdata secara perdamaian.

- c) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa.

Berdasarkan penjelasan Pasal 3 ayat 1 Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1970 tentang Kekuasaan Kehakiman, yang menyatakan bahwa penyelesaian sengketa di luar pengadilan melalui perdamaian atas dasar perwasitan (arbitrase) tetap diperbolehkan. Hal itulah yang menjadi dasar dibentuknya Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa.

Sebelum kedua undang-undang di atas terbentuk, sebenarnya mengenai arbitrase telah dibentuk sejak zaman kolonial Belanda sebagaimana yang diatur dalam kedua peraturan ini:

- a) Pasal 337 HIR

Pasal tersebut menjadi dasar keberadaan arbitrase di dalam masyarakat. Demikian juga dalam praktek hukum. Pasal ini menegaskan hal-hal sebagai berikut:

- (1) Pihak-pihak yang bersangkutan diperbolehkan menyelesaikan sengketa melalui juru pisah atau arbiter.

- (2) Arbiter diberi fungsi dan kewenangan untuk menyelesaikannya dalam bentuk keputusan.
- (3) Untuk itu baik para pihak maupun arbiter wajib tunduk mematuhi peraturan hukum acara yang berlaku bagi bangsa atau golongan Eropa.

b) Pasal 615-651 *Recht verordering* (Rv)

Pasal-pasal ini menjadi landasan hukum arbitrase sejak zaman kolonial Belanda baik untuk penduduk golongan Bumi Putera, Timur Asing, maupun Eropa. Sebagai pedoman umum aturan arbitrase yang diatur dalam Reglemen Acara Perdata ini meliputi 5 (lima) bagian pokok, yaitu:

- (1) Bagian I (Pasal 615-623) tentang persetujuan arbitrase dan pengangkatan arbiter.
- (2) Bagian II (Pasal 624-630) tentang pemeriksaan di muka badan arbitrase.
- (3) Bagian III (Pasal 631-640) tentang putusan arbitrase.
- (4) Bagian IV (Pasal 641-647) tentang upaya-upaya terhadap putusan arbitrase.
- (5) Bagian V (Pasal 648-651) tentang berakhirnya acara arbitrase.

Dengan disahkan dan diundangkannya Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa, dalam Bab IX ketentuan penutup melalui pasal 81 disebutkan bahwa pada saat undang-undang ini berlaku, ketentuan arbitrase sebagaimana dimaksud pada pasal 615-651 Reglement Acara Perdata (*Reglement Op de Rechtsverordering*, Stb. 1847: 52) dan pasal 337 Reglemen Indonesia Yang Diperbarui (*Het Herziene Indonesich Reglement*, Stb. 1941: 44) serta pasal 705 Reglemen Acara untuk daerah Luar Jawa dan Madura (*Reglement Buitengewesten*, Stb. 1927: 27) dinyatakan tidak berlaku.

2) Dasar Hukum Islam

Adapun dasar hukum Islam mengenai arbitrase yaitu (Wirdyaningsih, 2005 : 282) :

a) Al-Qur'an Surat Al-Hujurat: 9

“Dan jika ada dua golongan dari orang-orang mu'min berperang, maka damaikanlah antara keduanya.”

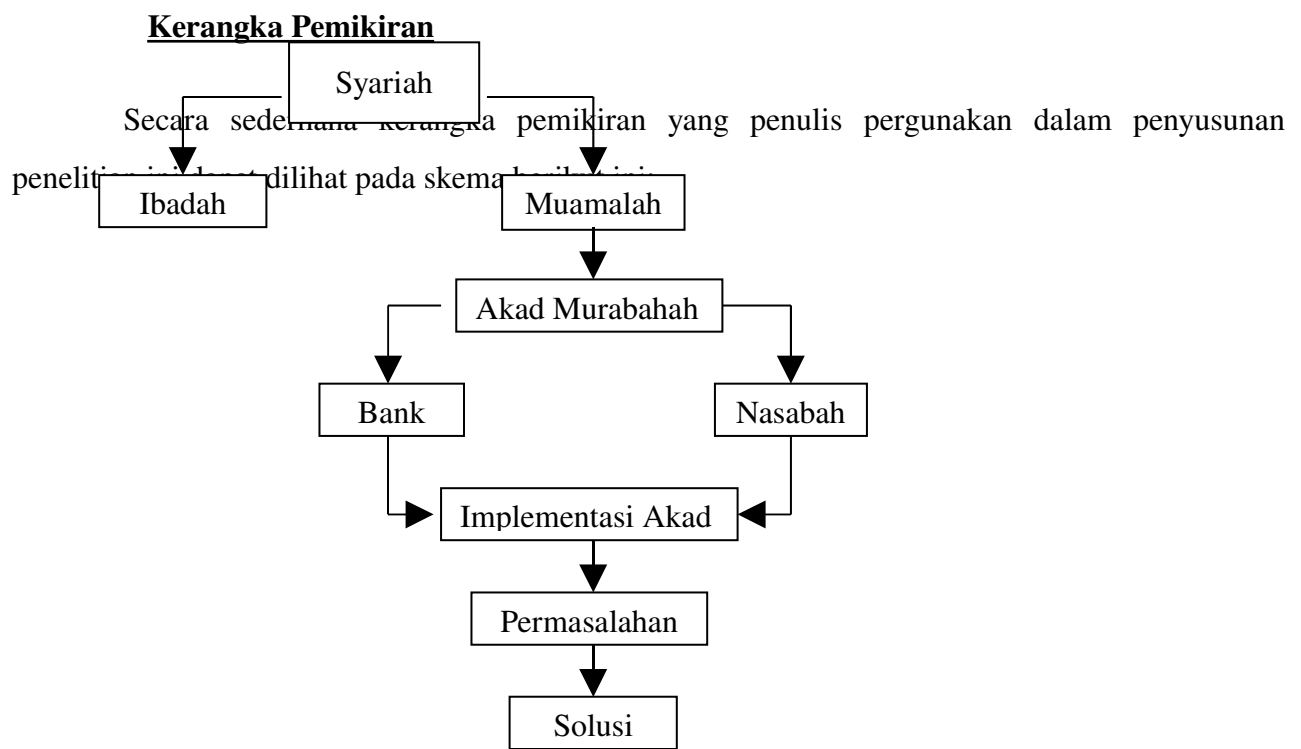
b) As-Sunnah

Rasulullah SAW bersabda, “Perjanjian di antara orang-orang muslim itu boleh, kecuali perjanjian menghalalkan yang haram dan mengharamkan yang halal.”

b) Ijma' ulama

Sayyidina Umar bin Khattab r.a. berkata, “Tolaklah permusuhan hingga mereka berdamai dan selesaikanlah perkara melalui musyawarah karena pemutusan perkara melalui pengadilan mengembangkan kedengkian di antara mereka”

B.



Gambar 1. Kerangka Pemikiran

Hukum Islam (*Syariat*) mengatur segala aspek kehidupan umat manusia. Di dalam syariat tersebut diatur mengenai masalah ibadah dan kegiatan muamalah antara sesama manusia. Hal tersebut dimaksudkan untuk memberikan keteraturan dan keadilan bagi seluruh komponen dan lapisan masyarakat.

Dalam kehidupan sehari-hari masyarakat membutuhkan perumahan atau tempat tinggal sebagai salah satu kebutuhan primer selain pakaian (*sandang*) dan makanan (*pangan*). Karena jumlah populasi manusia yang terus bertambah, maka kebutuhan akan perumahan pun semakin meningkat. Akan tetapi dikarenakan biaya untuk membangun sebuah rumah memerlukan biaya yang besar, banyak masyarakat di Indonesia yang mengalami kesulitan. Apalagi dalam kondisi perekonomian yang tidak kondusif seperti sekarang ini, membuat banyak masyarakat yang membangun rumah yang tidak layak pakai atau dengan cara menghutang.

Karena kebutuhan akan perumahan yang sedemikian besar tersebut, maka sudah selayaknya penyediaan sarana perumahan dikelola dalam skala besar oleh suatu lembaga yang mempunyai sumber dana modal yang memadai. Lembaga yang dapat menyediakan sarana tersebut dia antaranya adalah bank syariah.

Dalam mewujudkan pembangunan sarana perumahan tersebut, bank syariah memiliki beberapa produk yang dipakai oleh masyarakat sebagai nasabah untuk pembiayaan perumahan, antara lain pembiayaan dengan prinsip *murabahah*. Walaupun secara umum pelaksanaan pembiayaan *murabahah* berjalan dengan baik, tetapi terkadang terjadi permasalahan antara pihak

bank dengan pihak nasabah.

Agar pembiayaan murabahah sesuai dengan prinsip-prinsip Islami yang mengedepankan keadilan dan kemaslahatan bagi semua pihak, maka permasalahan tersebut harus diselesaikan sesuai dengan kaidah-kaidah hukum yang mengatur tentang pembiayaan murabahah itu sendiri.

BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

h. Hasil Penelitian

- i. Implementasi akad murabahah dalam pembiayaan pemilikan rumah bersubsidi secara syariah di Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Syariah Surakarta.

Pembiayaan pemilikan rumah bersubsidi secara syariah Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Syari'ah Surakarta adalah pembiayaan pemilikan rumah bersubsidi yang diperuntukkan bagi calon pemohon pembiayaan yang telah memenuhi persyaratan untuk melakukan pembiayaan pemilikan rumah bersubsidi secara syariah Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Syari'ah Surakarta dan dengan tujuan penggunaan untuk membeli rumah atau toko dan jenis rumah tinggal lainnya dan atau berikutan tanah guna dimiliki atau dipergunakan sendiri.

Bentuk subsidi yang diberikan oleh Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Syariah

Surakarta adalah pada pembayaran uang muka. Dengan pemberian subsidi tersebut, maka pemohon pembiayaan pemilikan rumah akan mendapat keringanan dalam membayar uang muka pembiayaan yang besarnya sesuai dengan kesepakatan yang dilakukan antara pemohon pembiayaan dengan pihak Bank Tabungan Negara Syariah Kantor Cabang Surakarta.

Berdasarkan penelitian penulis pada tanggal 24 November 2008 prosedur pembiayaan pemilikan rumah bersubsidi secara syariah Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Syariah Surakarta yaitu:

a. Ketentuan Umum Pembiayaan

48

Maksimal jangka waktu pembiayaan pemilikan rumah bersubsidi secara syariah Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Syariah Surakarta adalah 15 (lima belas) tahun dengan syarat tidak melebihi sisa jangka waktu hak atas tanah minus 1 (satu) tahun.

2) Maksimal Pembiayaan

Maksimal pembiayaan pemilikan rumah bersubsidi secara syariah yang dapat diberikan oleh Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Syariah Surakarta adalah sebesar 80% untuk pemohon pembiayaan non-kolektif dan sebesar 90% untuk pemohon pembiayaan kolektif, besaran tersebut dari harga beli setelah diskon atau nilai transaksi pasar wajar yang dilakukan oleh penilai (*appraisal*). Dalam hal terdapat perbedaan antara keduanya, bank akan mengambil keuntungan terendah.

Dengan ketentuan uang muka pada saat pemohon pembiayaan mengajukan permohonan pembiayaan, pemohon harus menyediakan sejumlah uang yang besarnya ditetapkan oleh bank dan disetujui oleh pemohon yang harus dibayarkan terlebih dahulu oleh pemohon kepada bank. Hal tersebut adalah salah satu syarat yang harus dipenuhi pemohon pembiayaan untuk memperoleh fasilitas pembiayaan murabahah dari bank.

3) Agunan

Obyek agunan adalah tanah dan rumah tinggal lainnya yang dibiayai dengan pembiayaan pemilikan rumah bersubsidi secara syariah Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Syariah Surakarta.

Untuk pemeriksaan agunan dilakukan sebelum akad pembiayaan dan pencairan hasil realisasi dilakukan. Bank diwajibkan untuk melakukan pemeriksaan guna menilai kondisi fisik bangunan, sarana dan prasarana yang penilainnya dapat dilakukan oleh penilai intern bank/ *appraisal* pemeriksaan dimaksudkan untuk menilai kondisi fisik bangunan dengan rekomendasi layak sebagai agunan yang menjadi dasar bagi bank dalam pelaksanaan akad pembiayaan dan pencairan pembiayaan.

4) Asuransi

Untuk nasabah yang akan melakukan pembiayaan pemilikan rumah bersubsidi secara syariah Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Syariah Surakarta diberikan asuransi sebagai berikut :

C. Nasabah dicover dengan asuransi jiwa pembiayaan.

D. Agunan dicover dengan asuransi kebakaran.

E. Khusus untuk daerah-daerah rawan gempa bumi dan bencana alam lain, wajib dicover dengan asuransi.

F. Biaya premi asuransi dibayar dimuka dan dilakukan sekaligus selama masa pembiayaan.

5) Pencairan Pembiayaan

Pencairan pembiayaan hanya dapat dilakukan apabila :

g. Persyaratan yang wajib dipenuhi sebelum akad pembiayaan pemilikan rumah bersubsidi secara syariah Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Syariah Surakarta telah dipenuhi seluruhnya oleh pemohon pembiayaan.

- h. Agunan/jaminan pembiayaan telah dikuasai bank yang dibuktikan dengan akta notaris.
- i. Dana hasil pencairan pembiayaan dapat dipindahbukukan ke rekening giro/tabungan pengembang/penjual setelah dikurangi dana jaminan.
- j. Pencarian dana hanya dapat dilakukan apabila sertifikat dan Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) telah diselesaikan oleh pengembang/notaris sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

6) Perhitungan Margin Keuntungan

Margin keuntungan pembiayaan bersifat tetap dan berlaku sejak akad pembiayaan ditandatangani antara pihak pemohon pembiayaan dengan bank hingga berakhirnya jangka waktu pembiayaan.

Dalam perhitungan margin keuntungan, bank menggunakan perhitungan sistem *flat* (sesuai tabel):

No.	Jangka Waktu	Rasio/Tahun
1.	1 Tahun	7,7502 %
2.	2 Tahun	8,2269 %
3.	3 Tahun	8,6282 %
4.	4 Tahun	9,2252 %
5.	5 Tahun	9,8684 %
6.	6 Tahun	10,1408 %
7.	7 Tahun	10,4537 %
8.	8 Tahun	10,7659 %
9.	9 Tahun	11,1388 %
10.	10 Tahun	11,4291 %
11.	11 tahun	12,1027 %
12.	12 tahun	12,5740 %
13.	13 tahun	13,0261 %
14.	14 tahun	13,6931 %
15.	15 tahun	14,3916 %

Tabel 1 : Perhitungan margin per tahun pembiayaan pemilikan rumah bersubsidi

secara syariah

(Sumber : Pedoman produk penyaluran dana BTN Syari'ah)

Perhitungan margin keuntungan secara *flat* terhadap nilai pokok pinjaman yang bersifat tetap tanpa dipengaruhi menurunnya jumlah nilai pokok pinjaman tersebut.

Angsuran bersifat tetap untuk angsuran pokok dan angsuran margin keuntungan dengan perhitungan angsuran *flat* :

$$A = \frac{Px\{1 + (\%MK \times N)\}}{n \times 12}$$

Keterangan :

A : Angsuran per bulan

P : Maksimal pembiayaan

MK : *Margin* keuntungan

N : Jangka waktu per tahun

n : Jangka waktu per bulan

7) Pembayaran Angsuran Bulanan dan Pengenaan Denda

k. Pembayaran angsuran pertama pembiayaan dilakukan 1 bulan berikutnya setelah tanggal realisasi pembiayaan.

l. Pemohon pembiayaan yang terlambat membayar angsuran bulannya dikenakan denda sebesar 0,5 % per hari dari jumlah tunggakan angsuran bulanan.

8) Pelunasan Pembiayaan Murabahah dipercepat

Nasabah dapat melakukan pelunasan sebelum jangka waktu pembiayaan berakhir (pelunasan dipercepat). Pada saat melakukan pelunasan dipercepat, maka pihak bank dapat memberikan potongan atas margin keuntungan yang belum jatuh tempo. Pemberian potongan akan diatur dalam ketentuan tersendiri sesuai kebijakan Bank.

9) Pengurusan Ijin Mendirikan Bangunan (IMB)

1. Pengurusan Ijin Mendirikan Bangunan per masing-masing nasabah dilakukan oleh pengembang.
2. Ijin Mendirikan Bangunan per masing-masing nasabah harus telah diserahkan pengembang dan telah diterima kantor cabang selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan sejak tanggal akad pembiayaan pemilikan rumah bersubsidi Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Syariah Surakarta.
3. Kantor cabang wajib mengingatkan pengembang secara tertulis selambat-lambatnya 1 (satu) bulan sebelum batas waktu penyerahan Ijin Mendirikan Bangunan.
4. Apabila pengembang tidak dapat menyerahkan Ijin Mendirikan Bangunan atas masing-masing nasabah sesuai dengan yang ditetapkan, maka kantor cabang wajib menyampaikan surat peringatan kepada pengembang untuk menyerahkan Ijin Mendirikan Bangunan selambat-lambatnya 1 (satu) bulan sejak batas waktu penyerahan.

b. Tahap-tahap permohonan pembiayaan

Seperti halnya dalam pemberian pembiayaan biasa, proses pembiayaan pemilikan rumah bersubsidi secara syariah Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Syariah Surakarta melalui prosedur yang harus dijalani oleh kedua belah pihak (yaitu pihak bank dengan pihak pemohon), yang apabila dijabarkan secara lengkap sebagai berikut :

1. Permohonan Pembiayaan

Pemrosesan permohonan pembiayaan dilakukan jika pemohon pembiayaan telah melengkapi segala syarat-syarat yang ditetapkan oleh pihak bank.

C. Ketentuan pembiayaan

- 1) Maksimal pembiayaan sebesar 80% dari harga jual setelah diskon (jika ada).
- 2) Maksimal jangka waktu pembiayaan adalah 15 (lima belas) tahun.

- 3) Akad pembiayaan pada saat rumah layak huni (setelah dibangun).
- 4) Usia pemohon maksimal 55 tahun dan pada saat usia 70 tahun sudah harus lunas.

D. Syarat permohonan pembiayaan

Pembiayaan pemilikan rumah bersubsidi secara syariah Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Syariah Surakarta diberikan kepada pemohon yang memenuhi syarat-syarat sebagai berikut:

1. Warga Negara Indonesia.
2. Telah berusia 21 tahun atau telah menikah.
3. Pada saat pembiayaan lunas usia pemohon tidak melebihi 70 tahun.
4. Memiliki penghasilan yang dapat menjamin kelangsungan pembayaran kewajiban angsuran.
5. Mempunyai pekerjaan tetap (karyawan tetap) atau menjalankan usahanya sendiri (wiraswasta) dengan masa kerja minimal 1 tahun.
6. Tidak memiliki pembiayaan bermasalah baik di Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Syariah Surakarta atau bank lain.
7. Pemohon yang masih berstatus sebagai nasabah di Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Syariah Surakarta untuk jenis kredit apapun, disyaratkan penghasilannya masih cukup untuk membayar kewajiban angsuran.
8. Menyampaikan NPWP pribadi untuk pemohon dengan jumlah pembiayaan Rp 100 juta/ SPT. Untuk pemohon dengan jumlah pembiayaan > Rp 50 juta sampai dengan < Rp 100 juta atau sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

E. Kelengkapan Data Pemohon

Bagi calon pemohon pembiayaan yang berprofesi sebagai karyawan/ pegawai tetap :

1. Mengisi formulir permohonan
2. Foto kopi KTP/ SIM (identitas yang masih berlaku), KK, Surat nikah/ cerai, Pas photo pemohon dan pasangan (suami/istri) yang terbaru.
3. Foto kopi slip gaji/ surat keterangan penghasilan yang disahkan instansi yang berwenang, surat keterangan bekerja dari perusahaan calon pemohon bekerja/SK pengangkatan pegawai.
4. Foto kopi rekening tabungan/giro Batara Syari'ah (rekening bank lain jika diperlukan).
5. Surat kuasa pemotongan gaji untuk pembayaran angsuran kolektif yang telah ditandatangani oleh pimpinan/ bendaharawan instansi (jika ada).

Bagi calon pemohon pembiayaan yang berprofesi sebagai karyawan/ pegawai tidak tetap/ wiraswasta :

- 1) Mengisi formulir permohonan.
- 2) Foto kopi KTP/ SIM (identitas yang masih berlaku), Kartu Keluarga, surat nikah/ cerai, pas photo pemohon dan pasangan (suami/ istri) yang terbaru.
- 3) Surat keterangan penghasilan.
- 4) Foto kopi rekening tabungan/ giro Batara Syari'ah (rekening bank lain jika diperlukan).
- 5) Foto kopi akta perusahaan, ijin usaha, SIUP, TDP, NPWP, Surat Izin Praktek (untuk dokter dll).

F. Biaya pra realisasi

Pemohon pembiayaan dikenakan biaya pemrosesan sebelum akad pembiayaan yang disiapkan dalam tabungan, antara lain :

- 1) 1 bulan angsuran
- 2) Biaya notaris (sebesar Rp 100.000 s/d Rp 125.000)
- 3) *Appraisal* (sesuai kesepakatan pemohon pembiayaan dengan appraisal)
- 4) Premi asuransi (sesuai tarif)
- 5) Premi asuransi kebakaran (sesuai tarif)
- 6) Saldo minimal mengendap (sesuai ketentuan tabungan/giro Batara Syari'ah)
- 7) Biaya administrasi (sebesar 0,75% dari harga beli setelah diskon).

2. Wawancara

Setelah persyaratan lengkap kemudian diadakan wawancara dengan menghadirkan calon pemohon pembiayaan yang dilakukan oleh bagian *Account Officer*. Dengan mempelajari berkas pemohon untuk mengadakan wawancara yang bertujuan untuk :

a. Mempelajari kemampuan membayar kembali

Menilai dan memastikan bahwa pemohon memiliki jumlah pendapatan yang cukup untuk membayar angsuran.

b. Mengetahui kemauan membayar kembali

Menilai dan memastikan bahwa pemohon pembiayaan memang bersungguh-sungguh

dan menunjukkan itikad baik untuk bertanggungjawab terhadap pembayaran pembiayaan.

c. Keandalan angsuran

Menilai dan memastikan bahwa angsuran pembiayaan dapat menutup nilai pembiayaan jika terjadi kemacetan.

3. Penerbitan Daftar Usulan Pemohon (DUP)

Dengan hasil wawancara oleh calon pemohon pembiayaan bagian *Account Officer* berketetapan untuk menerbitkan Daftar Usulan Pemohon (DUP) yang akan digunakan dalam Rapat Komisi Pembiayaan. Berdasarkan Daftar Usulan Pemohon (DUP) kepala seksi mengecek dan menganalisa Daftar Usulan Pemohon (DUP) kemudian dikembalikan lagi kepada Bagian *Account Officer*.

Isi daftar usulan pemohon meliputi hal-hal seperti berikut:

- a. Nomor urut
- b. Kode pemohon
- c. Nama pemohon dan lokasi rumah
- d. Harga rumah
- e. Jumlah yang dimohon
- f. Jangka waktu
- g. Angsuran per bulan
- h. Gaji pemohon
- i. Gaji pasangan pemohon
- j. Alamat Kartu Tanda Penduduk (KTP) atau pekerjaan
- k. Paraf pejabat
- l. Keterangan

4. Rapat Komisi Pembiayaan

Setelah diterbitkan Daftar Usulan Pemohon (DUP) maka dilaksanakan Rapat Komisi Pembiayaan untuk membahas Daftar Usulan Pemohon (DUP) tersebut dan menghasilkan keputusan. Bila ditolak diterbitkan surat penolakan.

Surat penolakan dibuat rangkap 3 yang dibedakan sebagai berikut :

- a. Surat penolakan 1 untuk dikirim ke alamat pemohon
- b. Surat penolakan 2 untuk diberikan kepada bagian Account Officer.
- c. Surat penolakan 3 untuk Developer.

Bila diterima maka bagian *Account Officer* mengeluarkan Surat Penegasan Persetujuan Pemberian Pembiayaan (SP4) yang dibuat rangkap 2 yang dibedakan sebagai berikut :

- a. SP4 1 untuk calon pemohon
- b. SP4 2 untuk Account Officer

5. Realisasi Pembiayaan

Setelah diadakan Rapat Komisi Pembiayaan dan dikeluarkan Surat Penegasan Persetujuan Pemberian Pembiayaan (SP4), petugas mengumumkan hasil rapat dengan tidak memberikan alasan ditolak atau diterima permohonan pembiayaan tersebut. Surat Penegasan Persetujuan Pemberian Pembiayaan (SP4) ditandatangani calon pemohon diatas materai Rp 6.000,00 dan diserahkan kembali ke bank, selanjutnya diadakan realisasi pembiayaan.

Pemohon dan pengembang akan mengadakan akad pembiayaan. Akad pembiayaan adalah suatu perjanjian untuk meminimumkan kemungkinan jika terjadi hal-hal yang sekiranya akan merugikan ketiga belah pihak. Dalam realisasi pembiayaan akan diterbitkan Surat Perjanjian Pembiayaan rangkap 3 dimana akan ditandatangani oleh pemohon pembiayaan dihadapan pejabat Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Syariah Surakarta dan notaris yang ditunjuk dari pemohon. Surat Perjanjian Pembiayaan rangkap 3 akan didistribusikan sebagai berikut :

4. SPK 1 diberikan kepada pemohon
5. SPK 2 diberikan kepada Account Officer

6. SPK 3 diberikan kepada notaris

6. Pelunasan Pembiayaan

Pembayaran pembiayaan pertama dilakukan 1 (satu) bulan berikutnya setelah realisasi pembiayaan, yaitu pemohon pembiayaan menyetorkan kepada bank sebesar angsuran pokok pembiayaan ditambah margin keuntungan selama jangka waktu yang telah disepakati. Untuk pengangsurannya sendiri menggunakan sistem bunga tetap tanpa dipengaruhi oleh besarnya suku bunga bank, sehingga besarnya angsuran tiap bulan selalu sama. Pelunasan pembiayaan didasarkan pada jangka waktu yang telah ditetapkan dan tidak boleh melebihi jangka waktunya. Pembiayaan berakhir pada saat jumlah angsuran sama dengan besarnya pembiayaan oleh bank.

Setelah memenuhi syarat-syarat di atas maka pembiayaan pemilikan rumah bersubsidi secara syariah Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Syariah Surakarta menggunakan akad sebagai berikut menurut prinsip murabahah :

a. Akad *Wakalah* pembiayaan pemilikan rumah bersubsidi secara syariah antara Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Syariah Surakarta dengan pemohon pembiayaan mengenai persetujuan bank dan pemohon pembiayaan yang berisi :

- 1) Bank secara prinsip membeli rumah dari pengembang/penjual berdasarkan pesanan pemohon pembiayaan.
- 2) Bank dengan akad ini memberi kuasa kepada pemohon pembiayaan untuk membeli dan menerima rumah dari pengembang/penjual.
- 3) Pemohon pembiayaan dengan akad ini menyerahkan rumah berikut dokumen-dokumen terkait kepada bank dan bank secara prinsip menerima rumah berikut dokumen-dokumen dimaksud.
- 4) Akad ini sebagai bukti bank secara prinsip telah menerima rumah berikut dokumen-dokumen yang terkait dengan pemohon pembiayaan.

b. Akad pembiayaan pemilikan rumah bersubsidi secara syariah antara Bank

Tabungan Negara Kantor Cabang Syariah Surakarta dengan pemohon pembiayaan.

Bank bertindak selaku pemberi pembiayaan untuk mengadakan akad pembiayaan *murabahah* dengan pemohon pembiayaan berdasarkan ketentuan meliputi : jumlah harga beli, uang muka, margin keuntungan, jumlah harga jual, biaya administrasi, jenis pembiayaan, penggunaan pembiayaan, jangka waktu pembiayaan, jatuh tempo pembiayaan, angsuran tiap bulan, jatuh tempo pembayaran angsuran, denda tunggakan, jenis jaminan, letak jaminan, bukti kepemilikan jaminan, luas bangunan, nama pengembang.

- j. Problematika-problematika implementasi akad murabahah dalam pembiayaan pemilikan rumah bersubsidi secara syariah di Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Syariah Surakarta

Problematika atau permasalahan yang dihadapi oleh pihak Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Syariah Surakarta, yaitu:

- a. Penerima pembiayaan pemilikan rumah bersubsidi syariah terlambat membayarkan angsuran melampaui batas waktu yang telah ditentukan.
 - b. Penerima pembiayaan pemilikan rumah bersubsidi syariah tidak mampu membayar besaran angsuran seperti yang telah disepakati.
- k. Solusi yang digunakan oleh Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Syariah Surakarta untuk menyelesaikan problematika-problematika pembiayaan pemilikan rumah bersubsidi secara syariah di Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Syariah Surakarta

Berdasarkan wawancara dengan Bapak Yahya, selaku Bagian Umum Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Syariah Surakarta pada tanggal 24 November 2008, penulis mendapatkan keterangan bahwa untuk menyelesaikan problem atau permasalahan pembiayaan murabahah bersubsidi ini sesuai dengan prosedur penyelesaian masalah yang tercantum dalam fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia Nomor 47/DSN-MUI/II/2005 tentang Penyelesaian Piutang Murabahah Bagi Nasabah Tidak Mampu Membayar.

Pada awalnya pihak Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Syariah Surakarta

melakukan identifikasi pembiayaan dengan mencari sebab permasalahan yang dialami pihak penerima pembiayaan. Kemudian pihak Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Syariah Surakarta memberi teguran secara tertulis kepada pihak penerima pembiayaan yang melakukan wanprestasi tersebut. Apabila teguran atau peringatan tersebut tidak berhasil, maka pihak Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Syariah Surakarta melakukan musyawarah dengan pihak penerima pembiayaan mengenai kelanjutan pembiayaan. Apabila musyawarah ini juga belum menemui hasil, maka pihak bank dan pihak penerima pembiayaan membawa permasalahan tersebut kepada Badan Arbitrase Syariah Nasional. Sebagai langkah terakhir apabila pihak penerima pembiayaan tidak mematuhi putusan Badan Arbitrase Syariah Nasional, maka Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Syariah Surakarta mengajukan permasalahan tersebut kepada Pengadilan Agama.

I. Pembahasan

- m. Implementasi akad murabahah dalam pembiayaan pemilikan rumah bersubsidi secara syariah di Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Syariah Surakarta

Berdasarkan penelitian yang telah penulis lakukan, implementasi pembiayaan pemilikan rumah bersubsidi secara syariah pada Bank Tabungan Negara Syariah kantor Cabang Surakarta menggunakan dua akad yang disertakan pada saat kedua belah pihak mengadakan kesepakatan. Dua akad tersebut yaitu, akad *al-wakalah* dan akad *al-murabahah*.

Akad *al-wakalah* adalah jasa melakukan tindakan atau pekerjaan mewakili nasabah sebagai pemberi kuasa. Untuk mewakili nasabah melakukan tindakan atau pekerjaan tersebut nasabah diminta untuk mendepositokan dana secukupnya dan bank memperoleh *fee* (Wirduyaningsih, 2005:166).

Dasar hukum dari akad *al-wakalah* yaitu Al-Qur'an Surat Al-Kahfi ayat 19 yang artinya :

Dan demikianlah Kami bangunkan mereka agar mereka saling bertanya di antara mereka sendiri. Berkatalah salah seorang di antara mereka : "Sudah berapa lamakah kamu berada di sini?". Mereka menjawab : "Kita berada di sini sehari atau setengah hari". Berkata (yang lain lagi) : "Tuhan kamu lebih mengetahui berapa lamanya kamu berada di sini. Maka suruhlah salah seorang di antara

kamu pergi ke kota dengan membawa uang perakmu ini, dan hendaklah dia lihat manakah makanan yang lebih baik, maka hendaklah dia membawa makanan itu untukmu, dan hendaklah dia berlaku lemah lembut dan janganlah sekali-kali menceritakan halmu kepada seseorangpun.

Kemudian di dalam sebuah hadits yang diriwayatkan oleh Malik, bahwa Rasulullah SAW mewakilkan kepada Abu Rafi' dan seorang anshar untuk mengawinkan Maimunah r.a. dengan Rasulullah SAW.

Kegiatan *Al-Wakalah* ini diatur dalam fatwa Dewan Syariah Nasional dengan ketentuan (Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia No. 10/DSN-MUI/IV/2000 tentang Wakalah) :

- g. Para pihak yang mengadakan akad *al-Wakalah* harus menyatakan pernyataan *ijab* dan *kabul* yang menunjukkan kehendak mereka dalam mengadakan akad. Karena suatu akad akan menjadi sah apabila didahului pernyataan *ijab* dan *kabul* dari para pihak yang mengadakan akad.
- b Akad *al-Wakalah* yang diikuti dengan imbalan bersifat mengikat dan tidak boleh dibatalkan secara sepihak. Para pihak dilarang untuk melakukan pembatalan akad secara sepihak, dikarenakan dapat merugikan pihak lain dan bertentangan dengan syariah Islam.

Untuk menjadi *Muwakil* (orang yang mewakilkan) harus memenuhi persyaratan sebagai berikut :

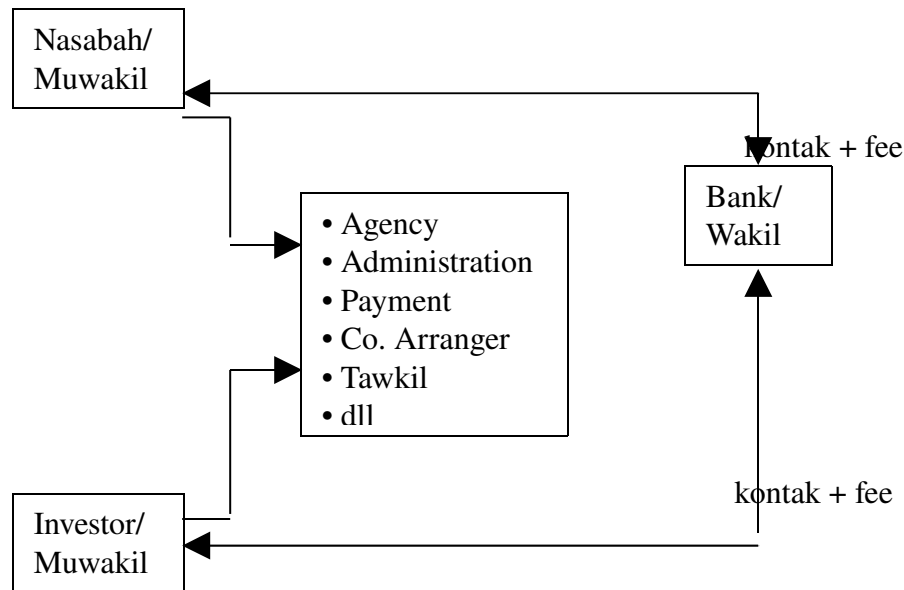
- a. Pemilik sah yang dapat bertindak terhadap sesuatu yang diwakilkan. Orang yang merupakan pemilik sah dari sesuatu yang dimasukkan dalam akad mempunyai kedudukan yang kuat untuk menjadi *muwakil*.
- b. Orang mukallaf atau anak *mumayyiz* dalam batas-batas tertentu.

Sedangkan syarat-syarat untuk menjadi wakil adalah sebagai berikut :

- a. Cakap hukum
- b. Dapat mengerjakan tugas yang diwakilkan kepadanya

c. Wakil adalah orang yang diberi amanat.

Adapun skema dari akad al-wakalah adalah sebagai berikut (Wirduyaningsih, 2005 : 166) :



Gb. Skema akad al-wakalah

Setelah akad *al-wakalah* selesai dilakukan, kemudian dilanjutkan dengan melakukan akad *al-murabahah*. Menurut Wirduyaningsih pengertian akad *al-murabahah* adalah pembiayaan berupa talangan dana yang dibutuhkan nasabah untuk membeli suatu barang atau jasa dengan kewajiban mengembalikan dana talangan tersebut seluruhnya ditambah margin keuntungan bank pada waktu jatuh tempo. Bank memperoleh margin keuntungan berupa selisih harga beli dari pemasok dengan harga jual bank kepada nasabah (Wirduyaningsih, 2005:131).

Dasar hukum *al-murabahah* ini adalah Al-Qur'an Surat Al-Baqarah ayat 275 yang artinya : "...Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba". Kemudian di dalam sebuah hadits yang diriwayatkan oleh Abu Sa'id Al-Khudri r.a. bahwa Rasulullah SAW bersabda : "Sesungguhnya jual beli itu harus dilakukan suka sama suka".

Kegiatan *al-murabahah* di Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Syariah Surakarta ini menyesuaikan dengan fatwa Dewan Syariah Nasional dengan ketentuan umum (Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia No. 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang

Murabahah) :

- a. Bank dan nasabah harus melakukan akad murabahah yang bebas riba.

Sebagaimana yang kita ketahui bahwa akad adalah ikatan atau perjanjian antara dua pihak atau lebih yang bertalian dengan benda tertentu atau suatu manfaat yang diperbolehkan oleh hukum *syara'*. Akad murabahah antara pihak Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Syariah Surakarta dan nasabah selaku penerima pembiayaan dapat dilaksanakan setelah nasabah menyetujui ketentuan-ketentuan dan melengkapi persyaratan serta prosedur yang diberikan oleh pihak Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Syariah Surakarta.

- b. Barang yang diperjualbelikan tidak diharamkan oleh syariah Islam.

Di Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Syariah Surakarta barang yang menjadi obyek murabahah adalah barang yang jelas dan halal, yaitu berupa rumah atau perumahan. Pihak Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Syariah Surakarta membelikan untuk nasabah dengan menunjuk supplier yang ditunjuk oleh bank.

- c. Bank membiayai sebagian atau seluruh harga pembelian barang yang telah disepakati kualifikasinya.

Hal tersebut dilakukan berdasarkan kesepakatan awal sebelum terjadi pembuatan dan penandatanganan akad, sehingga tidak akan terjadi salah paham antara pihak Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Syariah Surakarta dengan nasabah selaku penerima pembiayaan.

- d. Bank membeli barang yang diperlukan nasabah atas nama bank sendiri, dan pembelian ini harus sah dan bebas riba.

Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Syariah Surakarta membelikan barang untuk nasabah atas nama bank sendiri, yang dalam hal ini apabila ada nasabah yang menginginkan pembiayaan pembelian sebuah rumah, maka pihak Bank Tabungan Negara

Kantor Cabang Syariah Surakarta harus menawarkan kepada nasabah untuk membeli kepada *supplier* yang ditunjuk oleh bank.

- e. Bank harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian, misalnya jika pembelian dilakukan secara hutang.

Dalam hal ini pihak Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Syariah Surakarta memberitahukan secara rinci kepada nasabah tentang pembelian obyek murabahah dari *supplier*, sehingga tidak terjadi salah paham di kemudian hari. Pemberitahuan perihal pembelian secara rinci kepada nasabah sesuai dengan apa yang dituntunkan oleh syariat Islam dan merupakan komitmen Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Syariah Surakarta untuk memberikan kenyamanan bagi para nasabahnya.

- f. Bank kemudian menjual barang tersebut kepada nasabah dengan harga jual senilai harga beli ditambah keuntungannya. Dalam kaitan ini bank harus memberitahu secara jujur harga pokok barang kepada nasabah berikut biaya yang diperlukan.

Pihak Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Syariah Surakarta secara jujur memberitahukan kepada nasabah tentang harga pokok dan keuntungan yang disepakati bersama sebelum terjadi penandatanganan akad murabahah.

- g. Nasabah membayar harga barang yang telah disepakati tersebut pada jangka waktu tertentu yang telah disepakati.

Di Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Syariah Surakarta jangka waktu pembayaran yang disepakati dan harus ditepati oleh nasabah adalah pembayaran secara bulanan. Apabila nasabah tidak melakukan pembayaran sesuai dengan kesepakatan dan waktu yang tepat, pihak Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Syariah Surakarta dapat mengenakan denda setiap bulan keterlambatan.

- h. Untuk mencegah terjadinya penyalahgunaan atau kerusakan akad tersebut, pihak bank dapat mengadakan perjanjian khusus dengan nasabah.

Di Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Syariah Surakarta tidak terdapat perjanjian secara khusus, karena dalam menangani masalah kemacetan angsuran oleh

nasabah, Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Syariah Surakarta hanya melakukan pemantauan secara rutin dan teliti.

- i. Jika bank hendak mewakilkan kepada nasabah untuk membeli barang dari pihak ketiga, akad jual beli murabahah harus dilakukan setelah barang, secara prinsip, menjadi milik bank.

Kemudian fatwa Dewan Syariah Nasional tersebut juga mengatur ketentuan murabahah kepada nasabah sebagai berikut:

- a. Nasabah mengajukan permohonan dan perjanjian pembelian suatu barang atau aset kepada bank.

Sebelum mengajukan permohonan dan perjanjian pembelian, terdapat prosedur dan persyaratan tertentu yang harus dipenuhi oleh nasabah dari pihak Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Syariah Surakarta. Di dalam pengajuan permohonan tersebut akan memuat klausul mengenai pembelian barang oleh pihak nasabah dari Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Syariah Surakarta dengan menggunakan akad *al-murabahah*.

- b. Jika bank menerima permohonan tersebut, ia harus membeli terlebih dahulu aset yang dipesannya secara sah dengan *supplier*.

Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Syariah Surakarta akan melanjutkan jalannya prosedur dan survei untuk melihat kesungguhan nasabah dan diakhiri dengan pelaksanaan jual beli oleh kedua belah pihak. Kemudian Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Syariah Surakarta melakukan pembelian barang yang telah dipesan oleh nasabah. Pembelian barang tersebut harus dilakukan secara jelas agar tidak menimbulkan transaksi pembelian yang haram.

- c. Bank kemudian menawarkan aset tersebut kepada nasabah dan nasabah harus menerimanya sesuai dengan perjanjian. Kemudian kedua belah pihak harus membuat kontrak jual beli.

Bank menawarkan aset tersebut kepada nasabah dan nasabah harus menerima sesuai dengan perjanjian yang disepakati. Setelah terjadi penandatanganan di atas meterai dalam akad pembiayaan murabahah menyatakan bahwa akad tersebut mempunyai kekuatan

hukum sehingga kedua belah pihak harus menaati perjanjian tersebut.

- d. Dalam jual beli ini bank diperbolehkan meminta nasabah untuk membayar uang muka pada saat menandatangani kesepakatan awal pemesanan.

Dalam jual beli ini Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Syariah Surakarta diperbolehkan meminta nasabah untuk menandatangani kesepakatan awal pemesanan. Kesepakatan tersebut diikuti dengan pembayaran uang muka dari pihak nasabah kepada pihak Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Syariah Surakarta.

- e. Jika nasabah kemudian menolak membeli barang tersebut, biaya riil bank harus dibayarkan dari uang muka nasabah.

Jika nasabah kemudian menolak membeli barang tersebut, biaya riil harus dibayar dari uang muka tersebut. Dalam hal ini Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Syariah Surakarta tidak pernah mendapat masalah nasabah menolak barang karena barang tersebut pilihan nasabah sendiri.

- f. Jika nilai uang muka kurang dari kerugian yang harus ditanggung oleh bank, bank dapat meminta kembali sisa kerugian kepada nasabah.

Apabila terjadi kerugian jika nasabah menolak membeli barang tersebut, Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Syariah Surakarta dapat meminta kembali tambahan biaya kerugian kepada nasabah apabila uang muka tidak mencukupi kerugian yang ditanggung oleh bank.

- g. Jika uang muka memakai kontrak '*urbun*' sebagai alternatif dari uang muka, maka:

- 8. Jika nasabah memutuskan untuk membeli barang tersebut, ia tinggal membayar sisa harga.

- 9. Jika nasabah batal membeli, uang muka menjadi milik bank maksimal sebesar kerugian

yang ditanggung oleh bank akibat pembatalan tersebut, dan jika uang muka tidak mencukupi nasabah wajib melunasi kekurangannya.

Mengenai jaminan, fatwa Dewan Syariah Nasional tersebut menyebutkan bahwa jaminan dalam murabahah diperbolehkan agar nasabah serius dengan pesannya. Bank dapat meminta kepada nasabah untuk menyediakan jaminan yang dapat dipegang.

Pembiayaan yang diberikan oleh Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Syariah Surakarta mengandung resiko, sehingga dalam pelaksanaannya Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Syariah Surakarta harus memperhatikan asas- asas pembiayaan yang sehat, yaitu antara lain Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Syariah Surakarta tidak diperkenankan memberikan pembiayaan tanpa adanya surat perjanjian tertulis, memberikan pembiayaan kepada usaha yang sejak semula telah diperhitungkan kurang sehat, dan memberikan pembiayaan melampaui batas maksimum pemberian biaya untuk membeli saham.

Untuk mengurangi resiko kerugian dalam pemberian pembiayaan, maka diperlukan jaminan pemberian pembiayaan dalam arti keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan nasabah untuk melakukan prestasi sesuai dengan yang termuat dalam akad. Pasal 23 Undang-Undang Nomor 21 tahun 2008 tentang Perbankan Syariah menentukan bahwa:

Ayat 1 berbunyi:

Bank Syariah dan/ atau Unit Usaha Syariah harus mempunyai keyakinan atas kemauan dan kemampuan calon nasabah penerima fasilitas untuk melunasi seluruh kewajiban pada waktunya, sebelum Bank Syariah dan/ atau Unit Usaha Syariah menyalurkan dana kepada nasabah penerima fasilitas.

Ayat 2 berbunyi:

Untuk memperoleh keyakinan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Bank Syariah dan/ atau Unit Usaha Syariah wajib melakukan penilaian yang saksama terhadap watak, kemampuan, modal, agunan, dan prospek usaha dari calon nasabah penerima fasilitas.

Karena perbankan syariah di Indonesia tunduk kepada hukum positif Indonesia, maka

mengenai jaminan tidak berbeda dengan jaminan pada bank konvensional. Kitab Undang-Undang hukum Perdata tidak memberikan pengertian mengenai jaminan, akan tetapi mengatur tentang jaminan, yaitu Pasal 1131 dan 1132 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Pasal 1131 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata berbunyi: "Segala kebendaan si berutang, baik yang bergerak maupun yang tak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada di kemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatan perseorangan."

Berdasarkan Pasal 1131 Kitab Undang-Undang Hukum perdata tersebut, semua harta kekayaan si berutang dijadikan jaminan bagi semua kewajibannya, yaitu semua hutangnya. Semua harta kekayaan si berutang yaitu mencakup harta yang merupakan benda bergerak maupun yang tidak bergerak. Sedangkan ketentuan di dalam Pasal 1132 menyatakan bahwa jaminan tersebut berlaku apabila krediturnya terdiri dari beberapa orang atau lebih dari satu.

Pasal 1131 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata berbunyi: "Kebendaan tersebut menjadi jaminan bersama-sama bagi semua orang yang mengutangkan padanya; pendapatan penjualan benda-benda itu dibagi-bagi menurut keseimbangan, yaitu menurut besar-kecilnya piutang masing-masing, kecuali apabila di antara para berpiutang itu ada alasan-alasan yang sah untuk didahulukan."

Adanya Pasal 1131 dan pasal 1132 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata ini merupakan suatu perlindungan bagi kreditur yang bersifat umum. Dalam arti bahwa yang menjadi jaminan adalah semua harta debitur. Selain jaminan yang bersifat umum, ada jaminan khusus yang adanya harus diperjanjikan terlebih dahulu secara khusus oleh para pihak. Jaminan khusus dalam hukum perdata dapat dibedakan menjadi beberapa macam, yaitu:

g. Jaminan kebendaan

Yang dimaksud dengan jaminan kebendaan yaitu, jaminan yang berupa hak mutlak atas suatu benda yang mempunyai hubungan langsung atas benda tertentu dari debitur, dapat dipertahankan dari siapapun, selalu mengikuti bendanya, dan dapat dialihkan.

Jaminan yang bersifat kebendaan mempunyai sifat asas prioritas, yaitu suatu asas bahwa hak kebendaan yang terlebih dahulu ada lebih diutamakan daripada hak kebendaan

yang terjadi kemudian. Jaminan kebendaan diatur di dalam Buku II Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Bab XX tentang Gadai dan Bab XXI tentang Hipotik. Kemudian di dalam perkembangannya timbul lembaga jaminan baru yang disebut dengan jaminan Fidusia dan Hak Tanggungan (HT).

h. Jaminan perseorangan

Yang dimaksud dengan jaminan perseorangan yaitu jaminan pihak ketiga yang bertindak untuk menjamin dipenuhinya kewajiban-kewajiban debitur. Jaminan ini menimbulkan hubungan langsung kepada orang tertentu dan hanya dapat dipertahankan oleh debitur terhadap harta kekayaan debitur secara umum.

Praktek jaminan pada pembiayaan perbankan Indonesia yang sering dipakai adalah jaminan jaminan kebendaan, yang meliputi:

a) Hipotik

Yang dimaksud dengan *hipotik* yaitu suatu hak kebendaan atas benda-benda tidak bergerak untuk mengambil suatu penggantian darinya bagi pelunasan suatu perikatan (Pasal 1162 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata).

Untuk jaminan berupa hipotik ini yang digunakan adalah suatu akta otentik mengenai barang tidak bergerak yang dijadikan barang jaminan, seperti disebutkan di dalam Pasal 1171 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berbunyi: "Hipotik hanya dapat diberikan dengan suatu akta akta otentik, kecuali dalam hal-hal yang dengan tegas ditunjuk oleh Undang-Undang."

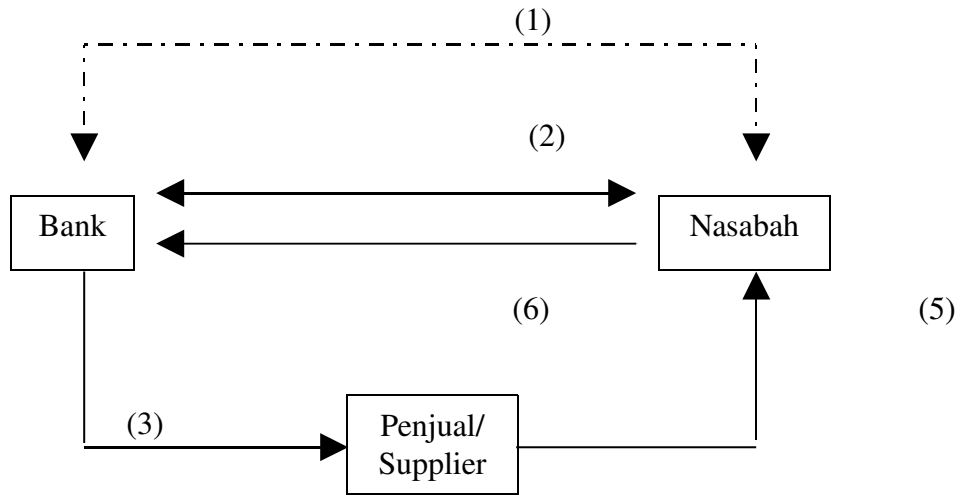
b) Hak Tanggungan

Yang dimaksud dengan Hak Tanggungan yaitu hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah, bersama dengan benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut atau terpisah untuk pelunasan utang tertentu. Hak Tanggungan diatur di dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-benda yang berkaitan dengan tanah (UUHT).

c) Fidusia

Yang dimaksud dengan Fidusia yaitu pemindahan kepemilikan suatu benda secara kepercayaan tanpa penyerahan benda secara nyata. Obyek jaminannya adalah benda bergerak. Fidusia diatur di dalam Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia.

Adapun skema akad murabahah adalah sebagai berikut (Gemala Dewi, 2005:132) :



Keterangan :

- (1) Negosiasi dan persyaratan
- (2) Akad jual beli
- (3) Beli barang
- (4) Kirim
- (5) Terima barang dan dokumen
- (6) Bayar

Gb. Skema akad al-murabahah

- n. Problematika-problematika implementasi akad murabahah dalam pembiayaan pemilikan rumah bersubsidi secara syariah di Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Syariah Surakarta

Di dalam setiap akad sangat dimungkinkan adanya permasalahan antara pihak yang

satu dengan pihak yang lain. Hal ini disebabkan adanya *misunderstanding* atau kesalahpahaman mengenai isi akad dan dapat pula terjadi karena salah satu pihak melakukan wanprestasi.

Dalam pelaksanaan pembiayaan pemilikan rumah bersubsidi secara syariah di Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Syariah Surakarta ini jarang ditemukan problem atau permasalahan, karena pada waktu mengadakan akad pihak bank sudah menjelaskan secara rinci isi dari akad kepada pihak pemohon pembiayaan dan pihak pemohon pembiayaan pun telah memahaminya. Di samping itu pihak bank juga menerapkan prinsip kehati-hatian sesuai yang diamanatkan oleh Pasal 35 ayat 1 Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah.

Pasal 35 Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah berbunyi: "Bank Syariah dan Unit Usaha Syariah dalam melakukan kegiatan usahanya wajib menerapkan prinsip kehati-hatian."

Namun terkadang terdapat juga permasalahan yang membuat pihak bank harus melakukan langkah-langkah untuk menyelesaikannya. Pada umumnya permasalahan yang terjadi diakibatkan karena pihak penerima pembiayaan melakukan wanprestasi. Problematika-problematika yang dihadapi oleh Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Syariah Surakarta dalam implementasi pembiayaan pemilikan rumah bersubsidi secara syariah, yaitu:

- a. Penerima pembiayaan pemilikan rumah bersubsidi syariah terlambat membayarkan angsuran melampaui batas waktu yang telah ditentukan.

Berdasarkan fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia, apabila seorang penerima pembiayaan membayar angsuran melampaui batas waktu yang disepakati, maka dapat dilakukan penjadwalan kembali (*rescheduling*) dengan ketentuan penyelesaiannya sebagai berikut (Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia Nomor 48/DSN-MUI/II/2005 tentang Penjadwalan Kembali Tagihan Murabahah) :

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

- 4) Apabila terjadi perselisihan di antara para pihak, maka diselesaikan melalui Badan Arbitrase Syariah Nasional.
- b. Penerima pembiayaan pemilikan rumah bersubsidi syariah tidak mampu membayar besaran angsuran seperti yang telah disepakati.

Berdasarkan fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia, apabila terjadi seorang penerima pembiayaan tidak mampu melakukan pembayaran angsuran seperti yang telah disepakati, maka tindakan yang dapat dilakukan adalah (Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia Nomor 47/DSN-MUI/II/2005 tentang Penyelesaian Piutang Murabahah Bagi Nasabah yang Tidak Mampu Membayar) :

- 1) Obyek murabahah atau jaminan lainnya dijual oleh pihak penerima pembiayaan atau melalui bank dengan harga pasar yang disepakati.
 - 2) Kemudian pihak penerima pembiayaan melunasi sisa hutangnya kepada bank dari hasil penjualan tersebut.
 - 3) Apabila hasil penjualan melebihi sisa hutang, maka bank mengembalikannya kepada pihak penerima pembiayaan.
 - 4) Apabila hasil penjualan lebih kecil daripada sisa hutang, maka sisa hutang tetap menjadi hutang pihak penerima pembiayaan.
 - 5) Apabila pihak penerima pembiayaan tidak mampu membayar, maka bank dapat membebaskannya.
 - 6) Jika terjadi perselisihan di antara pihak-pihak terkait, maka diselesaikan melalui Badan Arbitrase Syariah Nasional.
- o. Solusi yang digunakan oleh Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Syariah Surakarta untuk menyelesaikan problematika-problematika pembiayaan pemilikan rumah bersubsidi secara syariah

Resiko yang terjadi dari sebuah pembiayaan adalah pengembalian dana pembiayaan yang tertunda atau ketidakmampuan penerima pembiayaan untuk membayar kewajiban yang

telah dibebankan kepadanya. Untuk mengantisipasi hal tersebut, maka pihak bank pemberi pembiayaan harus menganalisa penyebab permasalahannya, agar dapat diketahui solusi apa yang tepat untuk mengatasi permasalahan tersebut.

Menurut Muhammad, di dalam bukunya ia mengatakan, hal-hal yang harus dilakukan oleh bank pemberi pembiayaan apabila terdapat suatu pembiayaan yang bermasalah adalah (Muhammad, 2002: 267) :

- a. Menganalisa penyebab kemacetan.
 - 1) Aspek internal
 - (a) Peminjam kurang cakap dalam usaha tersebut;
 - (b) Manajemen yang tidak baik atau kurang rapi;
 - (c) Laporan keuangan yang tidak lengkap;
 - (d) Penggunaan dana yang tidak sesuai dengan perencanaan;
 - (e) Dana yang diberikan tidak cukup untuk menjalankan usaha.
 - 2) Aspek eksternal.
 - (a) Aspek pasar yang kurang mendukung;
 - (b) Kemampuan daya beli masyarakat yang kurang;
 - (c) Kebijakan pemerintah yang tidak sesuai dengan kondisi pasar;
 - (d) Pengaruh lain di luar usaha;
 - (e) Iktikad yang tidak baik dari peminjam.
- b. Menggali potensi peminjam.
- c. Melakukan perbaikan akad.
- d. Memberikan pinjaman ulang.

- e. Penundaan pembayaran.
- f. Memperkecil angsuran dengan memperpanjang waktu pembayaran (*rescheduling*)
- g. Memperkecil margin keuntungan atau bagi hasil (*reconditioning*).

Adapun proses penanganan pembiayaan yang bermasalah dilakukan sesuai dengan kolektabilitas pembiayaan tersebut, yaitu (Muhammad, 2002: 268) :

- 1) Pembiayaan dalam kategori lancar, penanganan dilakukan dengan cara:
 - a. Pemantauan usaha nasabah;
 - b. Pembinaan usaha nasabah dengan pelatihan.
- 2) Pembiayaan dalam kategori potensial bermasalah (dua bulan keterlambatan), penanganan dilakukan dengan cara:
 - a. Pembinaan nasabah;
 - b. Pemberitahuan dengan surat teguran I (pertama);
 - c. Kunjungan ke lapangan;
 - d. Upaya preventif dengan melakukan *rescheduling*, atau penjadwalan kembali jangka waktu angsuran. Juga dapat dilakukan dengan *reconditioning*, atau memperkecil margin keuntungan atau bagi hasil.
- 3) Pembiayaan dalam kategori kurang lancar (tiga bulan keterlambatan), penanganan dilakukan dengan cara:
 - a. Membuat surat teguran II (kedua);
 - b. Kunjungan lapangan;
 - c. Upaya *rescheduling* dan *reconditioning*.
- 4) Pembiayaan dalam kategori diragukan atau macet, penanganan dilakukan dengan cara:

- a. *Rescheduling*;
- b. *Reconditioning*;
- c. Dilakukan pengalihan atau pembiayaan ulang dalam bentuk pinjaman *Qardhul Hasan*.

Apabila langkah-langkah sebagaimana yang tersebut di atas telah dilakukan tetapi pihak penerima pembiayaan tidak segera melakukan pembayaran angsuran, maka pihak bank harus melakukan penyitaan terhadap barang yang dijadikan sebagai jaminan pembiayaan. Dalam melakukan penyitaan, hendaklah dilakukan dengan cara-cara yang santun sesuai yang diajarkan dalam Islam, seperti:

- a. Simpati, yaitu sopan, menghargai dan fokus ke tujuan penyitaan.
- b. Empati, yaitu menyelami keadaan nasabah penerima pembiayaan, membangkitkan kesadarannya untuk melunasi angsuran pembiayaan.

Apabila cara-cara tersebut tidak membuat nasabah penerima pembiayaan segera melunasi hutangnya, maka pihak bank dapat menempuh cara (Muhammad, 2002: 269) :

- c. Menjual barang jaminan dengan cara lelang.
- d. Menyita barang yang senilai dengan nilai pinjaman

Di dalam menyelesaikan problem atau permasalahan dengan pihak penerima pembiayaan, pihak bank tabungan Negara syariah kantor cabang surakarta selalu mengedepankan penyelesaian secara perdamaian atau disebut juga *ash-shulhu* atau disebut pula *ishlah*. Perdamaian dalam syariah Islam sangat dianjurkan, sebab dengan adanya perdamaian di antara para pihak, maka akan terhindarlah kehancuran silaturahmi dan sekaligus permusuhan di antara para pihak akan dapat diakhiri.

Ash-Sulhu atau *ishlah* secara harfiah mengandung pengertian “ memutuskan pertengkaran atau perselisihan”. Menurut Sayyid Sabiq, *ishlah* dirumuskan sebagai berikut : “Suatu jenis akad untuk mengakhiri perlawanan atau perselisihan antara dua orang yang berlawanan”. Dalam prakteknya kemudian penyelesaian sengketa dengan metode seperti ini dikenal dengan istilah arbitrase.

Masing-masing pihak yang mengadakan *ishlah* dalam syariah Islam diistilahkan dengan dengan *mushalih*. Sedangkan objek yang diperselisihkan oleh para pihak disebut dengan *mushalih 'anhu*. Dan perbuatan yang dilakukan oleh salah satu pihak terhadap pihak lain untuk mengakhiri perselisihan dinamakan *mushalih 'alaihi* (Wirdayaningsih, 2005 : 282).

Penyelesaian permasalahan para pihak dalam pembiayaan murabahah di Bank Tabungan negara Kantor Cabang Syariah Surakarta ini menggunakan fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia. Fatwa tersebut digunakan sebagai dasar penyelesaian permasalahan melalui Badan Arbitrase Syariah. Pasal 1 ayat 12 Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah menyebutkan, bahwa prinsip syariah adalah prinsip hukum Islam dalam kegiatan perbankan berdasarkan fatwa yang dikeluarkan oleh lembaga yang memiliki kewenangan dalam menetapkan fatwa di bidang syariah, yang dalam hal ini adalah Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia.

Tahap-tahap yang dilakukan oleh Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Syariah Surakarta dalam melakukan penyelesaian pembiayaan melalui Badan Arbitrase Syariah Nasional yaitu (Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa) :

- (1) Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Syariah Surakarta mengajukan surat permohonan yang kemudian didaftarkan dalam register di Badan Arbitrase Syariah Nasional setelah pihak Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Syariah Surakarta membayar biaya pendaftaran, administrasi dan/atau pemeriksaan. Surat permohonan memuat:
 - a) Nama lengkap dan tempat tinggal atau tempat kedudukan para pihak, yang dalam hal ini adalah pihak Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Syariah Surakarta dan pihak penerima pembiayaan.
 - b) Suatu uraian singkat tentang duduk sengketa permasalahan, yaitu bahwa pihak penerima pembiayaan telah melakukan akad pembiayaan pemilikan rumah bersubsidi secara syariah dengan pihak Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Syariah Surakarta sehingga pihak penerima pembiayaan berhutang sejumlah tertentu dan berjanji akan melunasinya dalam jangka waktu tertentu. Namun setelah waktu habis pihak penerima

pembiayaan tidak dapat melunasinya. Sedangkan upaya-upaya penyelamatan dan penyelesaian secara damai atau musyawarah mufakat telah dilakukan dan tidak tercapai.

- c) Apa yang dituntut, yaitu pihak Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Syariah Surakarta menuntut agar pihak penerima pembiayaan melunasi pembiayaan yang masih tertunggak.
- (2) Selanjutnya Ketua Badan Arbitrase Nasional segera menetapkan dan menunjuk arbiter yang akan memeriksa dan memutus sengketa, sekaligus menyampaikan salinan surat permohonan dan disertai perintah untuk memberikan jawabannya secara tertulis paling lama 30 (tiga puluh) hari sejak diterimanya salinan surat permohonan dan surat panggilan.
 - (3) Pihak penerima pembiayaan dapat mengajukan gugatan balik dalam jawabannya paling lambat pada hari sidang pertama. Di lain pihak Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Syariah Surakarta dapat mengajukan jawaban yang diikuti dengan tambahan tuntutan selama hal itu masih dalam yurisdiksi Badan Arbitrase Nasional dan berhubungan erat dengan pokok perkara.
 - (4) Pemeriksaan dilakukan di tempat kedudukan Badan Arbitrase Nasional kecuali ada persetujuan kedua belah pihak, pemeriksaan dapat dilakukan di tempat lain, serta dilakukan secara tertutup dengan memberikan kesempatan yang sama kepada para pihak. Kemudian dilanjutkan dengan mendengar keterangan saksi-saksi. Acara pemeriksaan ini dilakukan dengan tetap mengupayakan perdamaian.
 - (5) Jika pemeriksaan telah cukup, maka arbiter akan menutup pemeriksaan dan menetapkan hari sidang untuk mengucapkan putusan.
 - (6) Lembar asli atau salinan otentik putusan Badan Arbitrase Syariah Nasional diserahkan dan didaftarkan ke Pengadilan Agama dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari sejak putusan diucapkan.

Penyelesaian masalah pembiayaan melalui Pengadilan Agama dilakukan apabila pihak penerima pembiayaan tidak melaksanakan putusan badan Arbitrase Syariah Nasional secara sukarela. Oleh karena itu Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Syariah Surakarta dapat

mengajukan permohonan pelaksanaan eksekusi harta jaminan ke Pengadilan Agama. Selanjutnya Pengadilan Agama akan memberi teguran kepada pihak penerima pembiayaan agar dalam jangka waktu 8 (delapan) hari melunasi hutang pembiayaan.

Apabila teguran dipatuhi, maka pelaksanaan eksekusi dibatalkan. Tetapi apabila pihak penerima pembiayaan tidak mematuhi, maka ketua Pengadilan Negeri mengeluarkan surat perintah untuk melakukan eksekusi harta jaminan melalui Balai Lelang Negara. Kemudian hasil penjualan lelang tersebut digunakan untuk melunasi pembiayaan yang belum terbayar.

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa, Badan Arbitrase Syariah Nasional dapat digunakan oleh para pihak untuk menyelesaikan sengketa di bidang ekonomi syariah. Yang menjadi perdebatan selama ini adalah pengadilan manakah yang berwenang melakukan eksekusi atas putusan Badan Arbitrase Syariah Nasional tersebut.

Apabila melihat Undang-Undang No. 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa, yang berwenang menjadi lembaga eksekutorial adalah Pengadilan Negeri. Pasal 61 undang-undang tersebut menyebutkan dalam hal para pihak tidak melaksanakan putusan arbitrase secara sukarela, putusan dilaksanakan berdasarkan perintah Ketua Pengadilan Negeri atas permohonan salah satu pihak yang bersengketa. Ketentuan ini berlaku bagi putusan Badan Arbitrase Nasional Indonesia (BANI), BAMUI yang kemudian berubah menjadi Badan Arbitrase Syariah Nasional (BASYARNAS) dan lembaga arbitrase lainnya baik yang kelembagaan maupun arbiter individual.

Untuk mengatasi perdebatan ini maka Mahkamah Agung mengeluarkan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 08 Tahun 2008 tertanggal 10 Oktober 2008. Surat Edaran Mahkamah Agung ini memiliki dasar yang kuat, yaitu Pasal 55 ayat 1 Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah yang berbunyi: "Penyelesaian sengketa Perbankan Syariah dilakukan oleh pengadilan dalam lingkungan Peradilan Agama." Pasal tersebut menegaskan persoalan ekonomi syariah merupakan kewenangan Pengadilan Agama, sehingga yang mempunyai wewenang untuk melakukan eksekusi putusan Badan Arbitrase Syariah Nasional adalah Pengadilan Agama.

BAB IV
PENUTUP
KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

Perbankan syariah memiliki peranan yang penting dalam kehidupan perekonomian masyarakat. Peranan tersebut di antaranya adalah memenuhi kebutuhan masyarakat akan tempat tinggal atau perumahan yang layak. Maka sudah sepantasnyalah dalam menjalankan aktivitasnya selalu mengedepankan prinsip-prinsip syariah dan peraturan yang berlaku untuk menjamin keadilan bagi pihak bank dan bagi pihak penerima pembiayaan. Banyak pengamat mengatakan bahwa perbankan syariah mempunyai prospek yang bagus dan cerah di masa depan apabila dijalankan secara profesional. Wujud profesionalitas tersebut ditunjukkan oleh Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Syariah Surakarta dengan selalu memberikan pelayanan yang terbaik bagi para nasabah, yang salah satunya melalui pembiayaan kepemilikan rumah bersubsidi secara syariah dan selalu mengikuti peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Berdasarkan pada pembahasan yang telah penulis uraikan pada bab-bab terdahulu, maka kesimpulan yang dapat diambil penulis adalah sebagai berikut:

1. Di Indonesia kegiatan bermuamalah khususnya di bidang perbankan Islam diatur dalam peraturan perundang-undangan. Pengaturan dalam perundang-undangan ini menunjukkan apresiasi masyarakat dan juga pemerintah kepada ekonomi Islam di bidang perbankan. Mereka mempunyai keakinan bahwa ekonomi Islam, khususnya bidang

perbankan syariah, mempunyai prospek yang cerah di kemudian hari. Untuk itu harus diatur dalam suatu peraturan khusus.

Di samping itu, pengaturan tersebut juga bertujuan memberikan rasa keadilan kepada para pihak yang terlibat di dalamnya, sehingga menumbuhkan rasa aman dan nyaman dalam bermuamalah. Hukum positif di Indonesia yang saat ini mengatur bidang perbankan syariah ini yaitu Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah. Undang-undang ini mengatur segala aspek perbankan syariah, termasuk di dalamnya akad murabahah yang digunakan pihak bank dan pihak penerima pembiayaan untuk melakukan pembiayaan pemilikan rumah bersubsidi secara syariah.

Dalam pembiayaan pemilikan rumah bersubsidi secara syariah, Pihak Bank Tabungan Negara Syariah Kantor Cabang Surakarta dan pihak penerima pembiayaan terlebih dulu membuat akad *wakalah* yang pada intinya menyatakan bahwa pihak penerima pembiayaan menyetujui pihak bank menjadi wakil bagi pihak penerima pembiayaan untuk membeli rumah dari pengembang atau penjual. Kemudian setelah itu pihak Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Syariah Surakarta dan pihak penerima pembiayaan membuat akad *murabahah* yang berisi bahwa pihak penerima pembiayaan menyetujui untuk membeli rumah dari pihak bank untuk membeli rumah secara angsuran.

2. Di dalam pelaksanaan akad pembiayaan yang dilakukan oleh Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Syariah Surakarta dengan pihak penerima pembiayaan dapat terjadi permasalahan. Permasalahan atau problematik tersebut pada umumnya terjadi karena adanya iktikad yang tidak baik dari pihak penerima pembiayaan. Dikatakan demikian karena pihak Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Syariah Surakarta pada waktu akan mengadakan akad pembiayaan sudah memberi penjelasan

secara terperinci isi dari akad kepada pihak penerima pembiayaan.

Permasalahan yang terjadi di dalam implementasi akad murabahah dalam pembiayaan pemilikan rumah bersubsidi secara syariah pada bank Tabungan Negara Kantor Cabang Syariah Surakarta pada umumnya terdiri dari 2 (dua) macam, yaitu:

- a) Penerima pembiayaan pemilikan rumah bersubsidi secara syariah terlambat membayarkan angsuran sehingga melampaui batas waktu yang disepakati.
 - b) Penerima pembiayaan pemilikan rumah bersubsidi secara syariah tidak mampu membayar besaran angsuran seperti yang telah disepakati.
3. Untuk menyelesaikan permasalahan yang terjadi antara pihak bank dan pihak penerima pembiayaan, pihak Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Syariah Surakarta menempuh prosedur yang sudah ditentukan. Prosedur yang pertama yaitu dengan memberikan teguran secara tertulis kepada pihak penerima pembiayaan yang melakukan wanprestasi dan mengenakan denda tertentu agar pihak penerima pembiayaan lebih disiplin dalam memenuhi kewajibannya, yaitu membayar angsuran pembiayaan setiap bulannya kepada pihak bank.

Prosedur yang kedua yaitu apabila teguran dan denda tersebut tidak diindahkan oleh pihak penerima pembiayaan, maka pihak bank bank mengundang pihak penerima pembiayaan untuk melakukan musyawarah mengenai kelanjutan pembiayaan, apakah akan dilanjutkan ataukah diakhiri. Apabila pembiayaan diakhiri, maka obyek pembiayaan atau agunan dijual oleh pihak bank untuk melunasi sisa hutang pihak penerima pembiayaan. Prosedur yang ketiga, apabila melalui musyawarah tersebut masih belum dapat ditemui penyelesaian juga, maka para pihak dapat mengajukan masalah tersebut kepada Badan

Arbitrase Syariah Nasional. Pengajuan masalah kepada Badan Arbitrase Syariah Nasional ini diatur berdasarkan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa. Kemudian berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 08 Tahun 2008, Pengadilan Agama di mana para pihak berdomisili mempunyai kewenangan untuk melakukan eksekusi atas putusan Badan Arbitrase Syariah Nasional tersebut.

B. Saran

Dengan melihat hasil penelitian dan kesimpulan, penulis mencoba memberikan saran sebagai berikut :

1. Berkaitan dengan implementasi akad murabahah dalam pembiayaan pemilikan rumah bersubsidi secara syariah, pihak Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Syariah Surakarta harus tetap memperhatikan prosedur pembiayaan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Pemberian pembiayaan tersebut dilakukan dengan berpegang pada fatwa Dewan Syariah nasional Majelis Ulama Indonesia tentang pembiayaan murabahah sebagai prinsip syariah yang disebutkan dalam Pasal 1 ayat 12 Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah.
2. Berkaitan dengan problematika implementasi akad murabahah dalam pembiayaan pemilikan rumah bersubsidi secara syariah, pihak Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Syariah Surakarta tetap memberikan penjelasan mengenai prosedur pembiayaan secara terperinci kepada pihak penerima pembiayaan.
3. Berkaitan dengan solusi yang dilakukan oleh Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Syariah Surakarta dalam implementasi akad murabahah dalam pembiayaan pemilikan rumah bersubsidi secara syariah, pihak

Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Syariah Surakarta tetap memperhatikan prosedur penyelesaian permasalahan pembiayaan apabila terjadi permasalahan yang tidak dapat dihindari.

Prosedur tersebut didahului dengan musyawarah antara pihak Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Syariah Surakarta dengan pihak penerima pembiayaan. Kemudian apabila proses musyawarah tidak mencapai kesepakatan mengenai penyelesaian permasalahan, maka dapat dilakukan upaya islah melalui lembaga penyelesaian sengketa, yang dalam hal ini adalah Badan Arbitrase Syariah Nasional. Upaya terakhir apabila dalam proses islah tersebut tidak ditemukan penyelesaian adalah mengajukan permasalahan tersebut ke Pengadilan Agama.

DAFTAR PUSTAKA

Literatur

- Adiwarman Karim. 2004. *Bank Islam: analisis fiqih dan keuangan*. Edisi Kedua. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.
- A. Rahmat Rosyadi. 2002. *Arbitrase Dalam Perspektif Hukum Islam dan Hukum Positif*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.
- Gemala Dewi. 2005. *Hukum Perikatan Islam di Indonesia*. Edisi Pertama. Jakarta: Kencana Prenada Media Group.
- H.B. Sutopo. 2006. *Metodologi Penelitian Kualitatif*. Edisi Kedua. Surakarta: Universitas Sebelas Maret.
- Karnaen Perwataatmadja. 1992. *Apa dan Bagaimana Bank Islam*. Yogyakarta: Dana Bhakti Wakaf.
- Malayu S.P. Hasibuan. 2002. *Dasar-dasar Perbankan*. Jakarta: Bumi Aksara.
- M. Ali Hasan. 2003. *Berbagai Macam Transaksi dalam Islam*. Edisi Kesatu. Cetakan Kesatu. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.
- Muhammad. 2002. *Kebijakan Fiskal dan Moneter Dalam Ekonomi Islam*. Yogyakarta: Salemba Empat.
- Muhammad Syafi'i Antonio. 2001. *Bank Syariah dari Teori ke Praktik*. Jakarta: Gema Insani Press.
- M. Yahya Harahap. 1991. *Arbitrase*. Jakarta: Pustaka Kartini.
- Munir Fuady. 2003. *Hukum Perbankan Modern*. Bandung: PT. Citra Aditya Bhakti.
- Soerjono Soekanto. 1986. *Pengantar Penelitian Hukum*. Cetakan Ketiga. Jakarta: UI-Press.
- Suhrawardi K. Lubis. 2000. *Hukum Ekonomi Islam*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Sutan Remy Sjahdeini. 2005. *Perbankan Islam dan Kedudukannya dalam Tata*

Hukum Perbankan Indonesia. Jakarta: PT. Pustaka Utama Graf

Warkum Soemitro. 2004. *Asas-asas Perbankan Islam dan Lembaga-l
Terkait*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.

Wirduyaningsih, dkk. 2005. *Bank dan Asuransi Islam di Indonesia*. Edisi Kesatu.
Cetakan Kesatu. Jakarta: Kencana.

Zeinal Arifin. 2002. *Dasar-dasar Manajemen Bank Syariah*. Cetakan Kesatu

Peraturan Perundang-undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (*Burgerlijk Wetboek*).

Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan.

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

Undang-Undang Nomor 23 Tahun 1999 tentang Bank Indonesia.

Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah.

Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian
Sengketa.

Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1989 tentang Pengadilan Agama.

Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2006 tentang Perubahan Atas Undang-Undang
Nomor 7 Tahun 1989 tentang Pengadilan Agama.

Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 08 Tahun 2008 tentang Eksekusi Putusan
Badan Arbitrase Syariah.

Fatwa

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

Fatwa Dewan Syariah Nasional No. 17/DSN-MUI/IX/2000 tentang Sanksi Atas
Nasabah Mampu Yang Menunda-nunda Pembayaran.

Fatwa Dewan Syariah Nasional No. 47/DSN-MUI/II/2005 tentang Penyelesaian Piutang Murabahah Bagi Nasabah Tidak Mampu Membayar.

Fatwa Dewan Syariah Nasional No. 43/DSN-MUI/VIII/2004 tentang Ganti Rugi (Ta'widh).

Fatwa Dewan Syariah Nasional No. 48/DSN-MUI/II/2005 tentang Penjadwalan Kembali Tagihan Murabahah.

Internet

<http://www.btn.co.id/properti_artikel> (10 April 2008 pukul 10.00).