KONTRAK BISNIS SYARIAH

Buku Perkuliahan Program S-1
Program Studi Muamalah
Fakultas Syariah dan Ekonomi Islam
UIN Sunan Ampel Surabaya

Penulis :
Dr. Fatmah, ST. MM.

Supported by :
Government of Indonesia (GoI) and
Islamic Development Bank (IDB)

UIN SUNAN AMPEL
S U R A B A Y A

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

KATA PENGANTAR
REKTOR UIN SUNAN AMPEL

Merujuk pada PP No. 55/2007 dan Kepmendiknas No. 16/2007, Kepmendiknas No. 232/U/2000 tentang Penyusunan Kurikulum Pendidikan Tinggi dan Penilaian Hasil Belajar Mahasiswa, Kepmendiknas No. 045/U/2002 tentang Kurikulum Inti Pendidikan Tinggi, dan KMA No. 353/2004 tentang Pedoman Penyusunan Kurikulum Pendidikan Tinggi, UIN Sunan Ampel akan menerbitkan buku perkuliahan sebagai upaya pengembangan kurikulum dan peningkatan profesionalitas dosen.

Untuk mewujudkan penerbitan buku perkuliahan yang berkualitas, UIN Sunan Ampel bekerjasama dengan *Government of Indonesia* (GoI) dan *Islamic Development Bank* (IDB) telah menyelenggarakan *WorkshoponWriting Textbooksfor Specialization Courses*dan *Workshop on Writing Textbooksfor Vocational Courses*bagi dosen UIN Sunan Ampel, sehingga masing-masing dosen dapat mewujudkan karya ilmiah yang dibutuhkan oleh para mahasiswa-mahasiswinya.

Buku perkuliahanyang berjudulKontrak Bisnis Syariahini merupakan salah satu di antara buku-buku yang disusun olehpara dosen pengampu mata kuliah program S-1 program studiMuamalah Fakultas Syariah dan Ekonomi Islam UIN Sunan Ampelsebagai panduan pelaksanaan perkuliahan selama satu semester. Dengan terbitnya buku ini diharapkan perkuliahan dapat berjalan secara aktif, efektif, kontekstual dan menyenangkan, sehingga dapat meningkatkan kualitas lulusan.

Kepada *Government of Indonesia* (GoI) dan *Islamic Development Bank* (IDB) yang telah memberi *support* atas terbitnya buku ini, tim fasilitator dan penulis yang telah berupaya keras dalam mewujudkan penerbitan buku ini, kami sampaikan terima kasih. Semoga buku perkuliahan ini bermanfaat bagi perkembangan pembudayaan akademik di UIN Sunan Ampel Surabaya.

Rektor
UIN Sunan Ampel Surabaya

Prof. Dr. H. Abd. A'la, M.Ag.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

PRAKATA

Puji syukurkita panjatkan kepada Allah SWT berkat karunia-Nya, buku perkuliahanKontrak Bisnis Syariahini bisa hadir sebagai rujukan mahasiswa untuk dapat mengetahui dan memahami transaksi kontrak bisnis Islami.

Buku perkuliahan inidisusun sebagai salah satu sarana pembelajaran pada mata kuliah Kontrak Bisnis Syariah. Secara rinci buku ini memuat sepuluh (10) paket penting meliputi:1)Konsep Dasar Akad Syariah; 2) Klasifikasi Akad; 3) Format Kontrak Bisnis Syariah; 4) Akad Pertukaran: Murabahah; 5) Akad Pertukaran: Ijarah; 6) Akad Percampuran: Mudharabah; 7) Akad Percampuran: Musyarakah; 8)Akad Produk Jasa: Wakalah; 9) Pelaksanaan Kontrak; dan 10) Penyelesaian Sengketa.

Akhirnya, penulis ucapkan terima kasih sebesar-besarnya kepada semua pihak yang telah turut membantu dan berpartisipasi demi tersusunnya buku perkuliahan Kontrak Bisnis Syariah ini. Kritik dan saran kami tunggu guna penyempurnaan buku ini.

Penulis

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

PEDOMAN TRANSLITERASI

Transliterasi Tulisan Arab-Indonesia Penulisan Buku Perkuliahan "Kontrak Bisnis Syariah" adalah sebagai berikut.

No	Arab	Indonesia	Arab	Indonesia
1.	ا	`	ط	t}
2.	ب	b	ظ	z}
3.	ت	t	ع	‘
4.	ث	th	غ	gh
5.	ج	j	ف	f
6.	ح	h}	ق	q
7.	خ	kh	ك	k
8.	د	d	ل	l
9.	ذ	dh	م	m
10	ر	r	ت	n
11	ز	z	و	w
12	س	s	ه	h
13	ش	sh	ء	`
14	ص	s}	ي	y
15	ض	d}		

Untuk menunjukkan bunyi panjang (madd) dengan cara menuliskan tanda coretan di atas a>, i>, dan u> (,اي dan و). Bunyi hidup dobel (diftong) Arab ditransliterasikan dengan menggabung dua huruf "ay" dan "au" seperti layyinah, lawwamah. Untuk kata yang berakhiran ta' marbutah dan berfungsi sebagai sifat (modifier) atau *mud}a>f ilayh* ditranliterasikan dengan "ah", sedang yang berfungsi sebagai mud}a>f ditransliterasikan dengan "at".

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

DAFTAR ISI

PENDAHULUAN

Halaman Judul
Kata PengantarRektor
Prakata
Pedoman Transliterasi
Daftar Isi
Satuan Acara Perkuliahan

ISI PAKET

Paket 1 : Konsep Dasar Akad Syariah
Paket 2 : Klasifikasi Akad
Paket 3 : Format Kontrak Bisnis Syariah
Paket 4 : Akad Pertukaran: Murabahah
Paket 5 : Akad Pertukaran: Ijarah
Paket 6 : Akad Percampuran: Mudharabah
Paket 7 : Akad Percampuran: Musyarakah
Paket 8 : Akad Produk Jasa: Wakalah
Paket 9 : Pelaksanaan Kontrak
Paket 10 : Penyelesaian Sengketa

PENUTUP

Sistem Evaluasi dan Penilaian
Daftar Pustaka
CVPenulis

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

SATUAN ACARA PERKULIAHAN

1. Identitas

Nama Mata kuliah : Kontrak Bisnis Syariah
Jurusan/Program Studi : Muamalah
Bobot : 2 sks
Waktu : 2 x 50 menit/ Pertemuan
Kelompok Matakuliah : -

2. Deskripsi

Mata kuliah ini membahas tentang teknik menulis kontrak bisnis di lembaga keuangan syariah (khususnya perbankan syariah).

3. Urgensi

Setelah menyelesaikan mata kuliah ini diharapkan mahasiswa mampu memahami dan menjelaskan masalah-masalah kontrak bisnis syariah dan penerapannya dalam bentuk akta perjanjian.

4. Kompetensi Dasar, Indikator, dan Materi

No	KD	Indikator	Materi
1	Kemampuan memahami konsep dasar akad syariah	Mahasiswa mampu: 1) Menjelaskan pengertian akad 2) Mengidentifikasi asas-asas akad syariah 3) Menjelaskan rukun dan syarat akad.	Konsep Dasar Pendidikan Akad Syariah 1) Pengertian akad, 2) Asas-asas akad syariah, 3) Pembentukan akad
2	Kemampuan memahami klasifikasi akad	Mahasiswa mampu: 1) Menjelaskan klasifikasi akad berdasarkan jenis akad 2) Menjelaskan klasifikasi akad berdasarkan konsekuensi hukum	KlasifikasiAkad 1) Klasifikasi berdasarkan jenis akad, 2) Klasifikasi berdasarkan konsekuensi

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

		3) Menjelaskan klasifikasi akad dalam bisnis syariah	hukum, 3) Klasifikasi akad dalam bisnis syariah.
3 4	Kemampuan memahami format kontrak bisnis syariah	Mahasiswa mampu: 1) Menjelaskan dasar hukum kontrak bisnis syariah 2) Menjelaskan komposisi dan susunan akta kontrak bisnis syariah 3) Membuat klausul-klausul kontrak bisnis syariah	Format Kontrak Bisnis Syariah 1) Dasar hukum kontrak bisnis syariah 2) Komposisi dan susunan akta kontrak bisnis syariah 3) Klausul-klausul kontrak bisnis syariah
5	Kemampuan memahami konsep dan aplikasi akad pertukaran untuk produk murabahah	Mahasiswa mampu: 1) Menjelaskan pengertian murabahah 2) Menjelaskan dasar hukum murabahah 3) Menjelaskan rukun dan syarat murabahah 4) Menjelaskan ketentuan dalam murabahah 5) Menjelaskan skema pembiayaan murabahah 6) Memahami dan membuat kontrak pembiayaan murabahah	Akad Pertukaran: Murabahah 1) Pengertian murabahah 2) Dasar hukum murabahah 3) Rukun dan syarat murabahah 4) Ketentuan dalam murabahah 5) Skema pembiayaan murabahah 6) Aplikasi kontrak pembiayaan murabahah

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

6	Kemampuan memahami konsep dan aplikasi akad pertukaran untuk produk ijarah	Mahasiswa mampu: 1) Menjelaskan pengertian ijarah 2) Menjelaskan dasar hukum ijarah 3) Menjelaskan rukun dan syarat ijarah 4) Menjelaskan ketentuan dalam ijarah 5) Menjelaskan skema pembiayaan ijarah 6) Memahami dan membuat kontrak pembiayaan ijarah	Akad Pertukaran: Ijarah 1) Pengertian ijarah 2) Dasar hukum ijarah 3) Rukun dan syarat ijarah 4) Ketentuan dalam ijarah 5) Skema pembiayaan ijarah 6) Aplikasi kontrak pembiayaan ijarah
7	**U T S**		
8	Kemampuan memahami konsep dan aplikasi akad percampuran untuk produk mudharabah	Mahasiswa mampu: 1) Menjelaskan pengertian mudharabah 2) Menjelaskan dasar hukum mudharabah 3) Menjelaskan rukun dan syarat mudharabah 4) Menjelaskan ketentuan dalam mudharabah 5) Menjelaskan skema pembiayaan mudharabah 6) Memahami dan membuat kontrak pembiayaan mudharabah	Akad Percampuran: Mudharabah 1) Pengertian mudharabah 2) Dasar hukum mudharabah 3) Rukun dan syarat mudharabah 4) Ketentuan dalam mudharabah 5) Skema pembiayaan mudharabah 6) Aplikasi kontrak pembiayaan mudharabah

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

9	Kemampuan memahami konsep dan aplikasi akad percampuran untuk produk musyarakah	Mahasiswa mampu: 1) Menjelaskan pengertian musyarakah 2) Menjelaskan dasar hukum musyarakah 3) Menjelaskan rukun dan syarat musyarakah 4) Menjelaskan ketentuan dalam musyarakah 5) Menjelaskan skema pembiayaan musyarakah 6) Memahami dan membuat kontrak pembiayaan musyarakah	Akad Percampuran: Musyarakah 1) Pengertian musyarakah 2) Dasar hukum musyarakah 3) Rukun dan syarat musyarakah 4) Ketentuan dalam musyarakah 5) Skema pembiayaan musyarakah 6) Aplikasi kontrak pembiayaan musyarakah
10	Kemampuan memahami konsep dan aplikasi akad produk jasa untuk produk wakalah	Mahasiswa mampu: 1) Menjelaskan pengertian wakalah 2) Menjelaskan dasar hukum wakalah 3) Menjelaskan rukun dan syarat wakalah 4) Menjelaskan ketentuan dalam wakalah 5) Menjelaskan skema pembiayaan wakalah 6) Memahami dan membuat kontrak wakalah	Akad Produk Jasa: Wakalah 1) Pengertian wakalah 2) Dasar hukum wakalah 3) Rukun dan syarat wakalah 4) Ketentuan dalam wakalah 5) Skema wakalah 6) Aplikasi kontrak wakalah
11	Kemampuan memahami pelaksanaan kontrak	Mahasiswa mampu: 1) Memahami prestasi 2) Memahami wanprestasi 3) Memahami pembelaan debitur yang dituduh wanprestasi	Pelaksanaan Kontrak: 1) Prestasi 2) Wanprestasi 3) Pembelaan debitur yang dituduh wanprestasi

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

12 13	Kemampuan memahami penyelesaian sengketa	Mahasiswa mampu: 1) Memahami penyelamatan dan penyelesaian pembiayaan bermasalah 2) Memahami penyelesaian sengketa melalui lembaga peradilan dan di luar peradilan	Penyelesaian Sengketa: 1) Penyelamatan dan penyelesaian pembiayaan bermasalah 2) Penyelesaian sengketa melalui lembaga peradilan dan di luar peradilan
14	**U A S**		

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Paket 1

KONSEP DASAR AKAD SYARIAH

Pendahuluan

Perkuliahan pada paket ini difokuskan pada konsep dasar akad syariah. Kajian dalam paket ini meliputi pengertian akad, asas-asas akad syariah, dan pembentukan akad. Paket ini sebagai pengantar paket-paket sesudahnya, sehingga paket ini merupakan paket yang paling dasar.

Dalam paket 1 ini, mahasiswa akan mengkaji pengertian akad menurut beberapa ahli hukum Islam, mengidentifikasi asas-asas dari suatu perjanjian, hingga memahami perangkat hukum perjanjian dalam syariah Islam yang menjadi rukun dan syarat terbentuknya akad. Dengan dikuasainya dasar-dasar dari Paket 1 ini diharapkan dapat menjadi modal bagi mahasiswa untuk mempelajari paket selanjutnya.

Penyiapan media pembelajaran dalam perkuliahan ini sangat penting. Perkuliahan ini memerlukan media pembelajaran berupa LCD dan laptop. Penggunaan multi media dalam perkuliahan ini diharapkan dapat mengoptimalisasi pencapaian kompetensi dasar dan indikator yang telah ditargetkan.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Rencana Pelaksanaan Perkuliahan

Kompetensi Dasar

Mahasiswa memahami konsep dasar akad syariah.

Indikator

Pada akhir perkuliahan mahasiswa diharapkan dapat :

1. Menjelaskan pengertian akad
2. Mengidentifikasi asas-asas akad syariah
3. Menjelaskan rukun dan syarat akad

Waktu

2 x 50 menit

Materi Pokok

1. Pengertian akad
2. Asas-asas akad syariah
3. Pembentukan akad

Kegiatan Perkuliahan

Kegiatan Awal (15 menit)

1. Menjelaskan kompetensi dasar
2. Menjelaskan indikator
3. Menjelaskan langkah kegiatan perkuliahan paket ini
4. Brainstorming dengan mencermati slide contoh akad pembiayaan di bank syariah

Kegiatan Inti (70 menit)

1. Membagi mahasiswa dalam 3 kelompok

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

2. Masing-masing kelompok mendiskusikan sub tema :
   Kelompok 1 : Pengertian akad
   Kelompok 2 : Asas-asas akad syariah
   Kelompok 3 : Pembentukan akad
3. Presentasi hasil diskusi dari masing-masing kelompok
4. Selesai presentasi setiap kelompok, kelompok lain memberikan klarifikasi
5. Penguatan hasil diskusi dari dosen
6. Dosen memberi kesempatan kepada mahasiswa untuk menanyakan sesuatu yang belum dipahami atau menyampaikan konfirmasi

Kegiatan Penutup (10 menit)

1. Menyimpulkan hasil perkuliahan
2. Memberikan dorongan psikologis/saran/nasehat
3. Refleksi hasil perkuliahan oleh mahasiswa

Kegiatan Tindak Lanjut (5 menit)

1. Memberi tugas latihan
2. Mempersiapkan perkuliahan selanjutnya

Lembar Kegiatan

Membuat kata kunci dari contoh akad pembiayaan di bank syariah.

Tujuan

Mahasiswa dapat membuat dan menjelaskan kata kunci untuk membangun pemahaman tentang Konsep Dasar Akad Syariah.

Bahan dan Alat

Kertas plano, spidol berwarna, dan solasi.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Langkah Kegiatan

1. Pilihlah seorang ketua kelompok dan penulis hasil kerja !
2. Diskusikan materi yang telah ditentukan dengan anggota kelompok !
3. Tuliskan hasil diskusi dalam bentuk kata kunci dan penjelasan masing-masing kata kunci tersebut !
4. Tempelkan hasil kerja kelompok di papan tulis/dinding kelas !
5. Pilihlah satu anggota kelompok untuk presentasi !
6. Presentasikan hasil kerja kelompok secara bergiliran, dengan waktu ± 5 menit !
7. Berikan tanggapan/klarifikasi dari presentasi !

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Uraian Materi

KONSEP DASAR AKAD SYARIAH

Pengertian Akad

Kata akad (*al-'aqdu*) merupakan bentuk masdar dari *'aqada, yaqidu, aqdan.* Ada juga ahli bahasa yang melafalkannya *'aqida, ya'qudu, 'aqadatan.* Dari kata asal tersebut terjadilah pengembangan dan perluasan arti sesuai dengan konteks pemakaiannya. Misalnya *'aqada* dengan arti menyimpul, membuhul, dan mengikat, atau dengan arti mengikat janji.

Menurut al-Jurjani, bertitik tolak pada kata *'aqd* atau *'uqdah* yang berarti simpul atau buhul seperti yang terdapat pada benang atau tali, maka terjadilah perluasan pemakaian kata *'aqd* pada semua yang dapat diikat dan ikatan itu dapat dikukuhkan. Oleh karena itu, menanamkan ikatan syar'i antara suami dan istri disebut dengan *'uqdatu al-nikah* sedangkan melakukan ikatan antara satu dengan yang lain dalam rangka kegiatan usaha seperti transaksi jual beli dinamakan *'aqdu al-buyu'* dengan menggunakan kata *'aqad atau 'uqdah.*[1]

Secara bahasa akad adalah ikatan antara dua hal, baik ikatan secara nyata maupun ikatan secara maknawi, dari satu segi maupun dari dua segi.[2] Sedangkan menurut ahli hukum Islam, akad dapat diartikan secara umum dan khusus. Pengertian akad secara umum menurut Syafi'iyah, Malikiyah, dan Hanafiyah, yaitu segala sesuatu yang dikerjakan oleh seseorang berdasarkan keinginan sendiri, seperti wakaf, talak, pembebasan atau sesuatu yang pembentukannya membutuhkan keinginan dua orang seperti

---

[1] Kata *'aqada* dalam al-Qur'an ditemukan tujuh kali dalam lima surah dengan berbagai bentuknya, yaitu *'aqadat* dalam surat an-Nisa (4) : 33, *'uquud* pada surat al-Maidah (5) : 1, *'aqadtum* pada surah al-Maidah (5) : 89, *'uqdatun* pada surah al-Baqarah (2) : 235 dan 237, surah Taha (20) : 27, dan *'uqad* pada surah al-Falaq (113) : 4. Dari 7 kata tersebut yang berkaitan dengan mengikat janji terdapat pada surah al-Maidah (5) : 1. Dalam ayat tersebut Tuhan memerintahkan kepada manusia untuk menepati segala bentuk janji, baik janji dengan Allah maupun janji dengan manusia.

[2] Fathurrahman Djamil, *Penerapan Hukum Perjanjian dalam Transaksi di Lembaga Keuangan Syariah* (Jakarta: Sinar Grafika, 2012), 5.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

jual beli, perwakilan dan gadai. Sementara dalam arti khusus diartikan sebagai perikatan yang ditetapkan dengan *ijab qabul* berdasarkan ketentuan *syara'* yang berdampak pada objeknya atau menghubungkan ucapan salah seorang yang berakad dengan lainnya sesuai *syara'* dan berdampak pada objeknya.

Berdasarkan pengertian-pengertian tersebut, Ahmad Azhar Basyir memberikan definisi bahwa akad adalah suatu perikatan antara ijab dan kabul dengan cara yang dibenarkan *syara'* yang menetapkan adanya akibat-akibat hukum pada objeknya.[3]

Rumusan akad di atas mengindikasikan bahwa akad terdiri dari adanya para pihak untuk mengikatkan diri tentang perbuatan yang akan dilakukan dalam satu hal tertentu. Kemudian akad ini diwujudkan melalui :

1. *Ijab dan qabul*.
   Ijab adalah pernyataan pihak pertama mengenai isi perikatan yang diinginkan, sedangkan *qabul* adalah pernyataan pihak kedua untuk menerimanya. *Ijab* dan *qabul* ini diadakan untuk menunjukkan adanya sukarela timbal balik terhadap akad yang dilakukan oleh dua pihak yang bersangkutan.
2. Adanya kesesuaian dengan kehendak syariat.
   Artinya bahwa seluruh akad yang diperjanjikan oleh kedua pihak atau lebih (baik dari objek perjanjian, aktivitas yang dilakukan dan tujuan) dianggap sah apabila sesuai dengan ketentuan hukum Islam.
3. Adanya akibat hukum pada objek akad.
   Setiap transaksi memiliki akibat hukum masing-masing sesuai dengan jenis dan bentuknya. Dalam bentuk transaksi jual beli, maka akibat hukumnya adalah pemindahan kepemilikan dari satu pihak (yang melakukan *ijab*) kepada pihak lain (yang menyatakan *qabul*). Sementara itu bentuk-bentuk sewa, akibat hukumnya adalah terjadinya pengalihan kemanfaatan dari suatu barang atau jasa dari pemilik sewa kepada pengguna sewa, dan begitu seterusnya dalam transaksi-transaksi lain.

---

[3] Dewi Nurul Musjtari, *Penyelesaian Sengketa dalam Praktik Perbankan Syariah* (Yogyakarta: Parama Publishing, 2012), 40-41.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Wa'ad

Dalam perdata Islam, *wa'ad* berarti janji, yaitu *ikhbaran insyail mukhbir ma'rufan lilmustaqbal*, suatu pernyataan yang dimaksud oleh pemberi pernyataan untuk melakukan perbuatan baik di masa depan (*a declaration that the declarer intends to perform a good act in the future*).

Pengertian lain dari janji adalah keinginan yang dikemukakan oleh seseorang untuk melakukan sesuatu, baik perbuatan maupun ucapan, dalam rangka memberi keuntungan bagi pihak lain.[4] Janji hanya bersifat penyampaian suatu keinginan (*ikhbar)* dan tidak mengikat secara hukum, namun mengikat secara moral. Orang yang memberikan janji (*wa'ad*), bila menjalankan janji tersebut merupakan suatu bentuk etika yang baik (*akhlakul karimah*) karena didasarkan pada kontrak kebajikan (*tabarru'*) sebagaimana hibah.

Berkaitan dengan janji (*wa'ad*) ini di kalangan *fuqaha* terdapat empat pandangan, yaitu sebagai berikut :

1. Pendapat *jumhur fuqaha* dari Hanafiyah, Syafi'iyah, Hanabilah, dan satu pendapat dari Malikiyah yang menyatakan bahwa janji adalah kewajiban agama (*mulzimun diyanah*) dan bukan kewajiban hukum formal (*ghair mulzim qadhaan*) karenanya *wa'ad* merupakan akad *tabarru'* (kebajikan/kedermawanan) dan akad *tabarru'* tidaklah *lazimah* (mengikat).
2. Pendapat sebagian ulama, diantaranya Ibn Subrumah (144 H), Ishaq bin Rahawiyah (237 H), Hasan Basri (110 H) dan sebagian pendapat Malikiyah, yang menyatakan bahwa janji itu wajib dipenuhi dan mengikat secara hukum. Hal ini didasarkan pada firman Allah :

   > "Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu mengatakan sesuatu yang tidak kamu lakukan. Amat besar murka Allah bagi orang-orang yang berkata tapi tidak dilaksanakan"
   > (QS. Ash-Shaf (61): 1)

[4] Fathurrahman Djamil, *Penerapan Hukum Perjanjian dalam Transaksi di Lembaga Keuangan Syariah* (Jakarta: Sinar Grafika, 2012), 1-2.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

3. Pendapat sebagian fuqaha Malikiyah yang menyatakan bahwa janji itu mengikat secara hukum apabila perjanjian itu berkaitan dengan suatu sebab, sekalipun sebab tersebut tidak menjadi bagian/disebutkan dari pernyataan janji (*mau'ud*) tersebut. Misalnya suatu ungkapan "jika aku menyelesaikan hutangku maka aku akan meminjamkan ini" atau "aku mau jalan-jalan besok maka pinjamkan binatangmu".

4. Pendapat Malikiyah yang masyhur di antara mereka adalah pendapat Ibn Qasim yang menyatakan bahwa janji itu bersifat mengikat untuk dipenuhi apabila berkaitan dengan sebab, dan sebab tersebut ditegaskan dalam pernyataan janji (*mau'ud fih*) tersebut. Misalnya, jika seseorang membeli seorang budak untuk permintaan seseorang dengan seribu dirham, dia berkata pada si Fulan "saya beli anda dengan seribu dirham" maka terbelilah budak tersebut. Keadaan seperti ini mengikat bagi si Fulan.

Dari pernyataan di atas, mayoritas ulama berpendapat bahwa janji (*wa'ad*) hanya mengikat secara moral/agama (*morally binding/mulzimun diyanah*) dan tidak mengikat secara hukum. Meskipun demikian, dari pandangan ahli hukum di atas, ada yang berpendapat bahwa janji (*wa'ad*) ini tidak hanya mengikat secara moral tetapi juga mengikat secara hukum (*legally binding/mulzimun qadha'an).*

Wa'ad dinilai mengikat secara hukum apabila dalam *wa'ad* tersebut dikaitkan dengan suatu sebab atau adanya pemenuhan suatu kewajiban, baik sebab itu disebutkan dalam pernyataan *wa'ad* atau tidak disebutkan. Pendapat terakhir didasarkan pada QS. As-Shaf (61): 2–3 dan hadits tentang tanda-tanda orang munafik, yang salah satunya adalah apabila dia berjanji dia mengingkari. Pada hadits tersebut kata berjanji/janji merupakan terjemahan dari *wa'ad*. Pendapat pertama dipegang oleh madzhab Hanafi, Syafi'i dan Hambali, sedangkan yang kedua dipegang oleh madzhab Maliki.

Pendapat Maliki di atas yang menyatakan *wa'ad* dapat mengikat secara hukum, tampaknya menjadi argumen yang dijadikan dasar dan disepakati oleh para ulama yang berada dalam perkumpulan ulama fiqh (*Majma al-Fiqh al Islami/The Council of Islamic Fiqh Academy*) pada saat

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

memberikan fatwa berkaitan dengan masalah janji (*wa'ad)* dan *Murabahah* Pesanan Membeli (*Discharging of Promise and Murabahah for the Orderer of Purchase*), yang dilaksanakan pada Muktamar kelima di Kuwait pada tanggal 1-6 Jumadil Ula 1409 H atau bertepatan dengan tanggal 10-15 Desember 1988 M, dengan ungkapan sebagai berikut.

> *According to sharia, a promise (made unilaterally by the purchase orderer or the seller), is morally binding on the promisor, unless there is a valid excuse. It is however legally binding if made conditional upon the fulfillment of an obligation, and the promise has already incurred expenses on the basis of such promise. The binding nature of the promise means that it should be either fulfilled or a compensation be paid for damages caused due to the unjustifiable non fulfilling of the promise.*

Menurut syariah, suatu janji (*wa'ad)* atas dasar pesanan atau perintah seseorang, bersifat mengikat secara moral bagi yang berjanji, kecuali ada alasan yang sah menurut syar'i (*udzur*). Meskipun demikian janji dapat mengikat secara hukum apabila janji tersebut memuat pemenuhan suatu kewajiban, dan yang menerima janji telah mengeluarkan pengeluaran/ biaya (*expenses*) atas dasar janji tersebut. Sifat mengikat dari janji tersebut maksudnya wajib dipenuhi atau keharusan adanya kompensasi pembayaran atas kerusakan/kerugian yang timbul dari janji tersebut.

Dasar yang menyebabkan *wa'ad* tersebut mengikat secara hukum adalah ketika *wa'ad* tersebut secara fungsional di dalamnya memuat klausul-klausul atau materi pemenuhan suatu kewajiban yang merupakan kesepakatan dari para pihak yang melakukan *wa'ad.*

Berdasarkan definisi di atas, dalam hukum Islam yang digunakan untuk melakukan hubungan hukum di antara para pihak sehingga mempunyai kekuatan hukum adalah kata akad. Kata ini bersifat umum, yaitu segala hubungan hukum yang menimbulkan adanya hak dan kewajiban di antara sesama manusia, baik objeknya menyangkut masalah kekayaan/harta maupun bukan harta/kekayaan.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Dengan demikian, akad dalam pandangan Islam merupakan hubungan hukum yang menyangkut semua objek akad dan tidak membedakan asal-usul akad selama akad tersebut dibenarkan oleh hukum Islam. Oleh karena itu, istilah akad dapat mencakup pengertian perikatan dan juga perjanjian. Namun apabila dicermati lebih mendalam, nampaknya akad merupakan perikatan yang lahir dari perjanjian, karena akad menimbulkan hubungan hukum yang memberikan hak dan meletakkan kewajiban kepada para pihak yang membuat perjanjian, serta mengikat bagi para pihak yang bersangkutan.

Adapun suatu pernyataan dari seseorang untuk mengerjakan atau tidak mengerjakan sesuatu dan tidak ada sangkut pautnya dengan kemauan pihak lain, dapat dipersamakan dengan kata *wa'ad*. Kata *wa'ad* bisa dipersamakan dengan istilah persetujuan atau *Memorandum of Understanding* (MoU). Kata *wa'ad* diidentikkan dengan MoU, antara lain digunakan oleh Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia ketika mendefinisikan arti *wa'ad*. Menurut Fatwa DSN, *wa'ad* adalah kesepakatan atau janji dari satu pihak (lembaga keuangan syariah) kepada pihak lain (nasabah) untuk melaksanakan sesuatu yang dituangkan kedalam dokumen *Memorandum of Understanding*.

Asas-asas Akad Syariah

Sebagaimana dalam hukum perjanjian menurut KUH Perdata yang mengenal asas kebebasan berkontrak, asas personalitas, dan asas itikad baik, sedangkan dalam hukum adat mengenal asas terang, tunai dan riil, dalam hukum Islam juga mengenal asas-asas hukum perjanjian sebagai berikut[5] :

1. *Al-Hurriyah* (Kebebasan)

Asas ini merupakan prinsip dasar dalam hukum perjanjian Islam, dalam artian para pihak bebas dalam membuat suatu perjanjian atau akad (*freedom of making contract*). Bebas dalam menentukan objek akad dan

[5] Dewi Nurul Musjtari, *Penyelesaian Sengketa dalam Praktik Perbankan Syariah* (Yogyakarta: Parama Publishing, 2012), 47.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

bebas menentukan dengan siapa ia akan membuat perjanjian, serta bebas menentukan bagaimana cara menentukan penyelesaian sengketa jika terjadi di kemudian hari.

Asas kebebasan berkontrak dalam Islam dibatasi oleh ketentuan syariah Islam. Akad dibuat tidak boleh ada unsur paksaan, kekhilafan dan penipuan. Dasar hukum mengenai asas ini tertuang dalam QS. Al-Baqarah ayat 256, yang artinya :

> "Tidak ada paksaan untuk (memasuki) agama (Islam), sesungguhnya telah jelas jalan yang benar daripada jalan yang sesat, ..."

Adanya kata-kata tidak ada paksaan ini, berarti Islam menghendaki dalam hal perbuatan apapun harus didasari oleh kebebasan untuk bertindak, sepanjang itu benar dan tidak bertentangan dengan nilai-nilai syariah.

Konsep kebebasan (*al*-hurriyah) ini dalam KUH Perdata dinamakan asas kebebasan berkontrak dan asas kepastian hukum (*pacta sunt survanda*). Menurut asas tersebut, segala perjanjian yang dibuat dengan sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya (pasal 1338 KUH Perdata). Kebebasan berkontrak mengandung makna bahwa orang bebas mengadakan perjanjian baru di luar perjanjian bernama yang diatur dalam KUH Perdata dan bahkan isinya menyimpang dari perjanjian bernama. Berdasarkan asas kebebasan berkontrak, setiap orang memiliki kebebasan untuk mengadakan perjanjian dengan isi yang bagaimanapun juga sepanjang tidak bertentangan dengan perundangan yang berlaku, ketertiban umum dan kesusilaan yang baik.

2. *Al-Musawah* (Persamaan atau Kesetaraan)

Asas ini mengandung pengertian bahwa para pihak mempunyai kedudukan (*bargaining position*) yang sama, sehingga dalam menentukan *term and condition* dari suatu akad setiap pihak mempunyai kesetaraan atau kedudukan yang seimbang. Dasar hukum mengenai asas persamaan ini tertuang di dalam ketentuan QS. Al-Hujurat ayat 13 yang artinya :

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

> "Hai manusia, sesungguhnya Kami menciptakan kamu dari seorang laki-laki dan seorang perempuan dan menjadikan kamu berbangsa-bangsa dan bersuku-suku supaya kamu saling mengenal. Sesungguhnya orang yang paling mulia di antara kamu di sisi Allah ialah orang yang paling bertaqwa di antara kamu. Sesungguhnya Allah Maha Mengetahui lagi Maha Mengenal"

Berdasarkan ketentuan tersebut, Islam menunjukkan bahwa semua orang mempunyai kedudukan yang sama di depan hukum (*equality before the law*), sedangkan yang membedakan kedudukan antara orang yang satu dengan yang lainnya di sisi Allah SWT adalah tingkat ketaqwaannya.

Asas persamaan atau kesetaraan (*al-musawah*) sering dinamakan juga asas keseimbangan para pihak dalam perjanjian. Sebagaimana asas *equality before the law*, maka kedudukan para pihak dalam perjanjian adalah seimbang (*equal*). Meskipun demikian secara faktual terdapat keadaan dimana salah satu pihak memiliki kedudukan yang lebih tinggi dibandingkan yang lain, seperti hubungan pemberi fasilitas dan penerima fasilitas, adanya perjanjian-perjanjian baku (*standard contract*) yang memaksa pihak lain seolah-olah tidak memiliki pilihan selain *take it or leave it*. Hukum Islam mengajarkan bahwa *standard contract* itu tetap sifatnya hanya merupakan usulan atau penyajian ('*ardh al-syuruth*) dan bukan bersifat final yang harus dipatuhi pihak lainnya (*fardh al-syuruth*).

Pentingnya pelaksanaan asas ini, meskipun secara faktual hal-hal di atas terjadi, dalam perkembangannya diakui bahwa perlu ada ketentuan untuk melindungi pihak yang kedudukannya lebih lemah.

Dalam peraturan perundang-undangan Indonesia, yaitu dalam UU No.8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, antara lain melarang adanya ketentuan baku/klausul baku yang merugikan konsumen. Dalam pasal 18 UU No. 8 Tahun 1999 antara lain diatur sebagai berikut :

a. Pelaku usaha dalam menawarkan barang dan/atau jasa yang ditujukan untuk diperdagangkan dilarang membuat atau mencantumkan klausul baku pada setiap dokumen dan/atau perjanjian apabila :
   1. Menyatakan pengalihan tanggungjawab pelaku usaha.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

2. Menyatakan bahwa pelaku usaha berhak menolak penyerahan kembali barang yang dibeli konsumen.
3. Menyatakan tunduknya konsumen pada peraturan yang berupa aturan baku, tambahan, lanjutan dan/atau pengubahan lanjutan yang dibuat sepihak oleh pelaku usaha dalam masa konsumen memanfaatkan jasa yang dibelinya.
4. Menyatakan bahwa konsumen memberi kuasa pada pelaku usaha untuk pembebanan hak tanggungan, hak gadai, atau hak jaminan terhadap barang yang dibeli oleh konsumen secara angsuran.

b. Pelaku usaha dilarang mencantumkan klausul baku yang letak atau bentuknya sulit terlihat atau tidak dapat dibaca secara jelas, atau yang pengungkapannya sulit dimengerti.

c. Setiap klausul baku yang telah ditetapkan oleh pelaku usaha pada dokumen atau perjanjian yang memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan (2) dinyatakan batal demi hukum.

3. *Al-'Adalah* (Keadilan)

Pelaksanaan asas ini dalam suatu akad menuntut para pihak untuk melakukan yang benar dalam pengungkapan kehendak dan keadaan, dan memenuhi semua kewajibannya. Akad harus senantiasa mendatangkan keuntungan yang adil dan seimbang, serta tidak boleh mendatangkan kerugian bagi salah satu pihak. Dasar hukum mengenai asas keadilan ini tertuang di dalam ketentuan QS. Al-'Araf ayat 29 yang artinya :

"Katakanlah: Tuhanku menyuruh menjalankan keadilan. Dan (katakanlah): Luruskanlah muka (diri)mu di setiap sembahyang dan sembahlah Allah dengan mengikhlaskan ketaatanmu kepada-Nya. Sebagaimana Dia telah menciptakan kamu pada permulaan (demikian pulalah kamu akan kembali kepada-Nya)"

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

4. *Al-Ridhaiyyah* (Kerelaan/Konsensualisme)

Asas ini menyatakan bahwa segala transaksi yang dilakukan harus atas dasar kerelaan antara masing-masing pihak, tidak boleh ada unsur paksaan, tekanan dan penipuan. Dasar hukum adanya asas kerelaan dalam pembuatan akad terdapat dalam QS. An-Nisa' ayat 29 yang artinya :

> "Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama suka di antara kamu, dan janganlah kamu membunuh dirimu, sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu"

Kata "suka sama suka" menunjukkan bahwa dalam hal membuat akad, khususnya di lapangan perniagaan harus senantiasa didasarkan pada asas kerelaan atau kesepakatan para pihak secara bebas.

Asas *al-ridhaiyyah* ini dalam KUH Perdata sering dinamakan asas konsensualisme atau asas konsensuil. Asas ini termuat dalam pasal 1320 KUH Perdata mengenai syarat sahnya perjanjian, dan merupakan penjabaran lebih kanjut dari asas kebebasan berkontrak. Asas konsensualisme menganut paham bahwa perjanjian lahir pada saat tercapai kesepakatan para pihak. Dengan perkataan lain, perjanjian itu sah apabila tercapai kata sepakat (*consensus*) mengenai hal-hal yang pokok dan tidaklah diperlukan suatu formalitas.

Pada umumnya perjanjian-perjanjian itu adalah bersifat *konsensuil*, misalnya perjanjian jual-beli, tukar-menukar, dan sewa-menyewa. Pasal 1458 KUH Perdata menyatakan jual beli dianggap telah terjadi seketika setelah terjadi kata sepakat mengenai barang dan harganya, meskipun barang itu belum diserahkan dan harganya belum dibayar.

Namun ada kalanya peraturan perundang-undangan menetapkan suatu formalitas bagi pembuatan suatu perjanjian, seperti harus dibuat secara tertulis dengan *akta notaril* dengan ancaman batalnya batalnya perjanjian apabila tidak dipenuhi syarat formil tersebut (*perjanjian formil*).

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

5. *Ash-Shidq* (Kejujuran dan Kebenaran)

Agama Islam melarang manusia melakukan kebohongan dan penipuan, karena dengan adanya kebohongan dan penipuan sangat berpengaruh pada keabsahan akad. Akad yang di dalamnya mengandung kebohongan atau penipuan memberikan hak pada pihak lain untuk menghentikan proses pelaksanaan akad tersebut. Dasar hukum adanya asas kejujuran dan kebenaran dalam pembuatan akad terdapat dalam QS. Al-Ahzab ayat 70 yang artinya :

> "Hai orang-orang yang beriman, bertakwalah kamu kepada Allah dan katakanlah perkataan yang benar"

6. *Al-Kitabah* (Tertulis)

Setiap akad hendaknya dibuat secara tertulis, karena demi kepentingan pembuktian jika di kemudian hari terjadi sengketa. QS. Al-Baqarah ayat 282-283 mengisyaratkan agar akad yang dilakukan benar-benar berada dalam kebaikan bagi semua pihak, bahkan dalam pembuatan akad hendaknya juga disertai dengan adanya saksi-saksi (*syahadah*), *rahn* (gadai, untuk kasus tertentu) dan prinsip tanggungjawab individu.

> "Hai 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. Dan janganlah penulis enggan menuliskannya sebagaimana Allah mengajarkannya, maka hendaklah ia menulis, dan hendaklah orang yang berhutang itu mengimlakkan (apa yang akan ditulis itu), dan hendaklah ia bertakwa kepada Allah Tuhannya, dan janganlah ia mengurangi sedikitpun daripada hutangnya. jika yang berhutang itu orang yang lemah akalnya atau lemah (keadaannya) atau dia sendiri tidak mampu mengimlakkan, maka hendaklah walinya mengimlakkan dengan jujur. Dan persaksikanlah dengan dua orang saksi dari orang-orang lelaki (di antaramu). Jika tak ada dua oang lelaki, maka (boleh) seorang lelaki dan dua orang perempuan dari saksi-saksi yang kamu ridhai, supaya jika seorang lupa maka yang seorang mengingatkannya. janganlah saksi-saksi itu enggan

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

(memberi keterangan) apabila mereka dipanggil; dan janganlah kamu jemu menulis hutang itu, baik kecil maupun besar sampai batas waktu membayarnya. Yang demikian itu, lebih adil di sisi Allah dan lebih menguatkan persaksian dan lebih dekat kepada tidak (menimbulkan) keraguanmu. (Tulislah muamalahmu itu), kecuali jika muamalah itu perdagangan tunai yang kamu jalankan di antara kamu, maka tidak ada dosa bagi kamu, (jika) kamu tidak menulisnya. Dan persaksikanlah apabila kamu berjual beli; dan janganlah penulis dan saksi saling sulit menyulitkan. Jika kamu lakukan (yang demikian), maka sesungguhnya hal itu adalah suatu kefasikan pada dirimu. Dan bertakwalah kepada Allah; Allah mengajarmu; dan Allah Maha Mengetahui segala sesuatu"
(QS. Al-Baqarah: 282)

"Jika kamu dalam perjalanan (dan bermuamalah tidak secara tunai) sedang kamu tidak memperoleh seorang penulis, maka hendaklah ada barang tanggungan yang dipegang (oleh yang berpiutang). Akan tetapi jika sebagian kamu mempercayai sebagian yang lain, maka hendaklah yang dipercayai itu menunaikan amanatnya (hutangnya) dan hendaklah ia bertakwa kepada Allah Tuhannya; dan janganlah kamu (para saksi) menyembunyikan persaksian. dan barangsiapa yang menyembunyikannya, Maka Sesungguhnya ia adalah orang yang berdosa hatinya; dan Allah Maha Mengetahui apa yang kamu kerjakan"
(QS. Al-Baqarah: 283)

Kedua ayat di atas mengisyaratkan agar akad yang dilakukan benar-benar berada dalam kebaikan bagi semua pihak yang melakukan akad, sehingga akad tersebut harus dibuat secara tertulis (*kitabah*). Asas *kitabah* ini terutama dianjurkan untuk transaksi dalam bentuk tidak tunai (kredit).

7. *Al-Manfaat* (Kemanfaatan)

Asas manfaat maksudnya adalah bahwa akad yang dilakukan para pihak bertujuan untuk mewujudkan kemaslahatan bagi mereka dan tidak boleh menimbulkan kerugian (*mudharat*) atau keadaan memberatkan (*masyaqqah*). Kemanfaatan ini antara lain berkenaan dengan objek akad. Islam mengharamkan akad yang berkaitan dengan hal-hal yang bersifat

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

mudharat/mufsadhat, seperti jual beli benda-benda yang diharamkan atau benda-benda yang tidak bermanfaat apalagi membahayakan. Dengan kata lain barang atau usaha yang dijadikan objek akad dibenarkan (*halal*) dan baik (*thayyib*). Dasar dari objek yang bermanfaat antara lain :

> "Hai sekalian manusia, makanlah yang halal lagi baik dari apa yang terdapat di bumi, dan janganlah kamu mengikuti langkah-langkah syaitan; Karena Sesungguhnya syaitan itu adalah musuh yang nyata bagimu"
> **(QS. Al-Baqarah (2): 168)**

> "Maka makanlah yang halal lagi baik dari rezki yang telah diberikan Allah kepadamu; dan syukurilah nikmat Allah, jika kamu Hanya kepada-Nya saja menyembah"
> **(QS. An-Nahl (16): 114)**

Pembentukan Akad

Akad yang terjadi dalam hukum Islam dibentuk oleh rukun dan syarat-syarat yang harus dilaksanakan oleh kedua belah pihak. Rukun akad adalah *ijab* dan *kabul*. *Ijab* adalah pernyataan pihak pertama yang menetapkan kesepakatannya bertransaksi dengan pihak kedua, baik dalam proses penyerahan objek akad maupun dalam penerimaannya. Adapun *kabul* adalah jawaban dari kedua belah pihak yang menyatakan saling menerima dengan ikatan yang dilakukan berpegang penuh pada prinsip saling merelakan atau dalam bahasa Al-Qur'an disebut sebagai prinsip *at-taradhin*.[6]

Menurut ulama, selain Hanafiyah, *ijab* adalah pernyataan yang keluar dari orang yang menyerahkan benda, baik dikatakan oleh orang pertama atau kedua, sedangkan *kabul* adalah pernyataan dari orang yang menerima barang. Dengan demikian, pihak penjual menyatakan *ijab*, sedangkan pihak pembeli menyatakan *kabul*.

---

[6] Wawan Muhwan Hariri, *Hukum Perikatan: Dilengkapi Hukum Perikatan dalam Islam* (Bandung: CV Pustaka Setia, 2011), 244.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Pembentukan akad dipenuhi oleh unsur-unsur sebagai berikut :

1. Kesepakatan Untuk Mengikat Diri (*Shighat Akad*)

Shighat akad adalah sesuatu yang disandarkan dari dua pihak yang berakad yang menunjukkan isi hati keduanya tentang terjadinya suatu akad, yang ditunjukan secara lisan, tulisan, perbuatan, dan isyarat. Unsur-unsur dimaksud disebut dengan *ijab* dan *kabul.*

Pernyataan kehendak berupa *ijab* dan *kabul* dalam hukum perjanjian Islam dapat melalui :[7]

a. Pernyataan kehendak dengan ucapan

Dalam pandangan hukum perjanjian Islam pernyataan kehendak yang paling penting melalui pengetahuan kita terhadap kehendak sejati dari ucapan seseorang karena inilah yang paling banyak terjadi. Ucapan dapat terjadi dalam akad antara pihak-pihak yang saling berhadapan langsung, seperti orang berjual beli dalam toko, dan dapat pula terjadi antara pihak yang tidak berhadapan langsung (berjauhan) dengan menggunakan sarana telekomunikasi seperti telepon.

Gambar 1.1 Perjanjian Pembiayaan di Bank Syariah

[7] Syamsul Anwar, *Hukum Perjanjian Syariah: Studi tentang Teori Akad dalam Fikih Muamalat* (Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2010), 136.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

b. Pernyataan kehendak melalui utusan dan tulisan

Para pihak yang melakukan perundingan untuk membuat perjanjian (akad) tidak mesti selalu berada di tempat yang sama. Mungkin mereka berada di tempat yang berjauhan sehingga tidak mungkin dilakukan komunikasi secara tatap muka. Untuk menyatakan kehendak dalam keadaan berjauhan ini dapat dilakukan dengan mengirim utusan atau mengirim surat (melalui korespondensi) dan lain-lain.

Penyampaian *ijab* melalui utusan (*ar-rasul*) bentuknya adalah bahwa seseorang mengutus orang lain kepada pihak kedua untuk menyampaikan penawarannya secara lisan. Tugas utusan dalam hal ini hanyalah sekedar menyampaikan pesan dan kehendak pihak pertama secara apa adanya.

Apabila ia telah menyampaikan kehendak pengutus kepada pihak mitra janji dan pihak mitra janji itu menerima *ijab* tersebut (menyatakan kabulnya) pada majelis tempat penyampaian ijab itu, maka menurut hukum perjanjian Islam terjadi suatu perjanjian.

Di samping utusan, seseorang yang berada di tempat berbeda dan berjauhan dapat menyampaikan penawarannya melalui tulisan (misalnya surat). Apabila ia menyampaikan ijabnya kepada pihak lain melalui tulisan (seperti surat) dan pihak lain itu menyatakan penerimaannya pada majelis diterimanya surat itu, maka terjadi akad.

c. Pernyataan kehendak dengan isyarat

Pernyataan kehendak untuk membuat perjanjian dapat pula dilakukan melalui isyarat dengan ketentuan bahwa isyarat itu dapat dipahami dalam arti jelas maksudnya dan tegas menunjukkan kehendak untuk membuat perjanjian. Hanya saja dalam hukum Islam penggunaan isyarat ini diperselisihkan di antara berbagai mazhab. Ada yang tampak lebih menganggapnya sebagai pengecualian, artinya baru bisa digunakan apabila cara lain tidak dapat dipakai.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

d. Pernyataan kehendak secara diam-diam (*at-ta'athi*)

Mazhab-mazhab hukum Islam berbeda pandangan mengenai pernyataan kehendak untuk membuat akad secara diam-diam. Yang dimaksud dengan pernyataan kehendak secara diam-diam adalah bahwa para pihak tidak menggunakan kata-kata, tulisan atau isyarat untuk menyatakan kehendaknya, melainkan dengan cara melakukan perbuatan langsung untuk menutup suatu perjanjian. Misalnya, seseorang di stasiun kereta api, pergi ke tempat penjual rokok lalu mengambil sebungkus rokok, kemudian membayar harganya dan penjual menerima uang itu, kemudian si pembeli pergi meninggalkan penjual rokok dengan membawa sebungkus rokok tanpa antara keduanya terjadi dialog apa pun.

Dalam hukum Islam, akad yang terjadi dengan cara demikian disebut akad *at-ta'athi*, yang berarti mengambil dan memberi, maksudnya seseorang mengambil barang dan memberikan uang tanpa mengucapkan suatu perkataan.

e. Diam (*as-sukut*) sebagai pernyataan kehendak

Pernyataan kehendak dengan cara-cara seperti dikemukakan terdahulu sesungguhnya merupakan perbuatan aktif, meskipun dilakukan secara diam-diam. Ini berbeda halnya dengan diam (*as-sukut*) yang merupakan sikap pasif, yakni tidak berbuat.

Pada dasarnya diam tidak merupakan pernyataan kehendak. Namun dalam hal tertentu, diam dapat juga diartikan sebagai pernyataan kehendak. Diam yang tidak merupakan pernyataan kehendak ini berlaku terhadap *ijab* (penawaran) karena penawaran tidak mungkin dipahami dari semata-mata diam. Lain halnya dengan *kabul* (penerimaan). Dengan melihat kepada situasi yang ada, dalam beberapa hal, *kabul* dapat disimpulkan dan dipahami dari sikap diam.

Arti dari bagian akhir dari kaidah ini dalam kaitannya dengan *sighat akad* adalah bahwa dalam beberapa hal sikap diam seseorang dapat dianggap sebagai *kabul*, yaitu (1) apabila sebelumnya sudah ada suatu hubungan transaksi ke mana *ijab* dikaitkan, (2) apabila *ijab* berisi penawaran yang

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

semata-mata menguntungkan orang kepada siapa *ijab* diajukan, dan (3) apabila pembeli diam terhadap klausul yang terdapat dalam daftar harga setelah ia menerima barang dan mengetahui klausul tersebut.

Dari apa yang telah dikemukakan dapat dilihat bahwa pernyataan kehendak untuk melahirkan suatu perjanjian dalam hukum Islam pada dasarnya dapat dilakukan dengan menggunakan cara apa pun yang jelas maksudnya menunjukkan kepada kehendak pembuat akad.

2. Subjek Akad (*Al-'Aqid*)

Ijab dan *qabul* yang telah dibicarakan, tidak mungkin terwujud tanpa adanya pihak-pihak yang melakukan akad. Oleh karena itu, pihak-pihak yang melakukan akad merupakan faktor utama pembentukan suatu perjanjian. Cakupan subjek akad ini, *fiqh* pada awalnya lebih menunjukkan kepada perseorangan dan tidak dalam bentuk badan hukum. Namun sesuai dengan perkembangan, subjek akad ini tidak saja berupa perorangan (*al-ahwal al-syakhsiyah/natuurlijk person*), tetapi juga berbentuk badan hukum (*al-syakhsiyah al-i'tibariyyah* atau *al-syakhsiyah al-hukmiyyah/rechpersoon*).[8] Menurut *fiqh*, dalam subjek akad perorangan, tidak semua orang dipandang cakap mengadakan akad. Ada yang sama sekali dipandang tidak cakap, ada yang dipandang cakap mengenai sebagian tindakan dan tidak cakap sebagian lainnya, dan ada pula yang dipandang cakap melakukan segala macam tindakan.

a. *Al-Aqid* (orang yang akad)

Al-Aqid adalah orang yang melakukan akad. Orang kesatu dan orang kedua sebagai pihak-pihak yang akan melakukan perserikatan.

Orang yang melaksanakan akad disyaratkan pandai berakad atau ahli. Oleh karena itu, ia harus dewasa, berakal, dan merdeka. Bagi yang belum

[8] Dalam ketentuan yang ada, badan hukum biasanya diartikan sebagai "… segala sesuatu yang berdasarkan tuntutan kebutuhan masyarakat yang oleh hukum diakui dengan pendukung hak dan kewajiban" atau "segala sesuatu yang menurut hukum dapat mempunyai hak dan kewajiban."

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

dewasa harus atas seizin walinya. Akan tetapi, bagi anak yang sudah mampu membedakan suatu benda yang manfaat atau mudarat bagi dirinya dapat melakukan akad tanpa diikuti walinya. Orang yang ahli dalam berakad dibagi menjadi dua macam, yaitu *ahli wujud* (*ahli wajib*) dan *ahli 'ada* (pemenuhan atau pelaksanaan kewajiban).

1. *Ahli Wajib*, yaitu kepantasan atau kelayakan seseorang untuk menetapkan suatu keharusan yang menjadi haknya.

   Ahli Wajib dibagi tiga, yaitu: (1) *Ahli wajib* kurang, yaitu yang pantas hanya menerima hak bagi dirinya, misalnya bayi yang masih dalam kandungan ibunya; (2) *Ahli wajib* kurang kepantasan, yaitu menerima haknya tidak memerlukan *kabul*, misalnya *nasab* kepada bapaknya, menerima waris dari keluarganya, menerima wasiat, dan menerima wakaf; dan (3) *Ahli wajib* sempurna, yaitu kepantasan menerima haknya sejak dilahirkan dengan diwakili walinya apabila belum dewasa.

2. *Ahli 'Ada*, yaitu kelayakan seseorang untuk memenuhi kewajiban yang telah ditetapkan hukum Islam, seperti shalat, puasa, dan haji. Dengan demikian, orang gila, anak kecil, hamba sahaya, dan orang yang hidupnya selalu melakukan pemborosan tidak termasuk *ahli 'ada*.

   Ahli 'ada terbagi dua, yaitu: (1) *Ahli 'ada* kurang, yaitu kepantasan seseorang untuk memenuhi sebagian kewajiban dan tidak pantas untuk memenuhi kewajiban lainnya. Ahli yang termasuk golongan ini adalah anak yang berusia tujuh tahun sampai usia balig. Anak seperti ini hanya disebut *mumayyiz*; (2) *Ahli 'ada* sempurna, yaitu orang yang telah mencapai usia balig.

Hal-hal yang menghalangi ahli terbagi atas dua, yaitu:

1. Halangan alamiah atau halangan samawi, misalnya gila dan ketiduran. Halangan ini berada di luar kekuasaan dan kemampuan manusia; dan

2. Halangan yang dibuat oleh manusia, misalnya mabuk dan berutang.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

b. *Al-Wilayah* (kekuasaan)

Al-Wilayah artinya penguasaan terhadap urusan atau kemampuan mengurus dan menegakkan perkara yang diperjanjikan. Artinya kemampuan subjek akad dalam melaksanakan akad dan memberdayakan benda-benda yang diakadkan.

Perbedaan antara *ahli* dan *al-wilayah*, antara lain *ahli* adalah kepantasan seseorang untuk berhubungan dengan akad, sedangkan *al-wilayah* adalah kepantasan seseorang untuk melaksanakan akad.

Berdasarkan keberadaan *ahli* dan *al-wilayah*, akad memiliki tiga keadaan, yaitu:

1. Jika yang berakad termasuk *ahli* yang sempurna dan memiliki *al-wilayah*, akad tersebut sahih;

2. Jika yang berakad tidak termasuk *ahli* yang sempurna dan tidak memiliki *al-wilayah*, akad tersebut dipandang batal, seperti akad orang gila;

3. Jika yang berakad termasuk *ahli* yang sempurna, tetapi tidak memiliki *al-wilayah*, akad tersebut dipandang *al-fudhul* (didiamkan dan tidak memiliki hak)

Al-wilayah terbagi atas dua macam, yaitu:

1. Asli (*al-asliyah*) orang yang akad memiliki kekuasaan berakad untuk dirinya. Orang ini disyaratkan harus balig, berakal, dan normal.

2. Pengganti (*an-niyabah*), seseorang diberikan kekuasaan oleh orang lain atau mengurusi urusan orang lain. Pengganti terbagi dua, yaitu: (a) Pilihan (*al-ikhtiyariyah*); dan (b) Paksaan (*al-ijbariyah*), penyerahan kekuasaan berdasarkan ketentuan syara' yang bertujuan untuk kemaslahatan, seperti kekuasaan bapak, kakek, atau orang yang diberi wasiat untuk mengurus anak kecil. *Al-ijbariyah* pun dapat berbentuk penguasaan atas dirinya atau penguasaan atas hartanya.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

3. Objek Akad (*Mahal Aqd*)

Dalam hukum perjanjian Islam rukun ketiga akad adalah adanya objek akad (*mahallul 'aqd*). Hal ini, seperti dalam semua sistem hukum, adalah wajar sekali karena objek tersebut yang menjadi sasaran yang hendak dicapai oleh para pihak melalui penutupan akad. Apabila tidak ada objek, tentu akadnya menjadi sia-sia dan percuma. Tidak mungkin para pihak dapat melaksanakan prestasinya bilamana prestasi itu tidak ada dan tidak jelas.[9]

Dalam hukum perjanjian Islam objek akad dimaksudkan sebagai suatu hal yang karenanya akad dibuat dan berlaku akibat-akibat hukum akad. Objek akad dapat berupa benda, manfaat benda, jasa atau pekerjaan, atau suatu yang lain yang tidak bertentangan dengan syariah. Benda meliputi benda bergerak dan tidak bergerak maupun benda berbadan dan benda tak berbadan.

Misalnya, akad jual beli rumah objeknya adalah benda, yaitu berupa rumah dan uang harga penjualannya yang juga merupakan benda. Akad sewa-menyewa objeknya adalah manfaat barang yang disewa, akad pengangkutan objeknya adalah jasa pengangkutan. Imbalannya, yang bisa berupa benda (termasuk uang), manfaat atau jasa, juga merupakan objek akad. Jadi dalam akad jual beli rumah, misalnya, menurut hukum Islam bukan hanya rumahnya saja yang merupakan objek akad, tetapi imbalannya yang berupa uang atau berupa lainnya juga merupakan objek akad jual beli.

Para ahli hukum Islam mensyaratkan beberapa syarat pada objek akad, yaitu :

1. Objek akad dapat diserahkan atau dapat dilaksanakan

Objek akad disyaratkan harus dapat diserahkan apabila objek tersebut berupa barang seperti dalam akad jual beli, atau dapat dinikmati atau diambil manfaatnya apabila objek itu berupa manfaat benda seperti dalam sewa-menyewa benda (*ijarah al-manafi'*). Apabila objek akad berupa

[9] Syamsul Anwar, *Hukum Perjanjian Syariah: Studi tentang Teori Akad dalam Fikih Muamalat* (Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2010), 190.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

suatu perbuatan seperti mengajar, melukis, mengerjakan suatu pekerjaan, maka pekerjaan itu harus mungkin dan dapat dilaksanakan.

2. Objek akad harus tertentu atau dapat ditentukan

Syarat kedua objek akad adalah bahwa objek tersebut tertentu atau dapat ditentukan. Objek akad itu tertentu artinya diketahui dengan jelas oleh para pihak sedemikian rupa sehingga tidak menimbulkan sengketa. Apabila objek itu tidak jelas secara mencolok sehingga dapat menimbulkan persengkataan, maka akadnya tidak sah. Ketidakjelasan kecil (sedikit) yang tidak membawa kepada persengkataan tidak membatalkan akad. Ahli-ahli hukum Hanafi menjadikan akad kebiasaan dalam masyarakat sebagai ukuran menentukan menyolok atau tidaknya suatu ketidakjelasan.

3. Objek akad dapat ditransaksikan menurut syarak

Suatu objek dapat ditransaksikan dalam hukum Islam apabila memenuhi kriteria-kriteria berikut :

a. Tujuan objek tersebut tidak bertentangan dengan transaksi, dengan kata lain sesuatu tidak dapat ditransaksikan apabila transaksi tersebut bertentangan dengan tujuan yang ditentukan untuk sesuatu tersebut;

b. Sifat atau hakikat dari objek itu tidak bertentangan dengan transaksi, dengan kata lain sesuatu tidak dapat ditransaksikan apabila sifat atau hakikat sesuatu itu tidak memungkinkan transaksi;

c. Objek tersebut tidak bertentangan dengan ketertiban umum.

4. Tujuan Akad (*Maudhu' Al-'Aqd*)

Maudhu' al 'aqd adalah tujuan utama untuk apa akad itu dilakukan. Menurut ulama fiqh, tujuan dari suatu akad harus sejalan dengan kehendak syara', sehingga apabila tujuannya bertentangan dengan syara' maka berakibat pada ketidakabsahan dari akad yang dibuat dan karena itu tidak menimbulkan akibat hukum.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Sedangkan mengenai syarat sahnya suatu akad secara umum dapat dikemukakan sebagai berikut :[10]

1. **Tidak menyalahi hukum syariah yang disepakati adanya**

   Perjanjian yang diadakan oleh para pihak itu bukanlah perbuatan yang bertentangan dengan hukum atau perbuatan yang melawan hukum syariah, sebab perjanjian yang bertentangan dengan ketentuan hukum syariah adalah tidak sah, dan dengan sendirinya tidak ada kewajiban bagi masing-masing pihak untuk menempati atau melaksanakan perjanjian tersebut, atau dengan perkataan lain apabila isi perjanjian itu merupakan perbuatan yang melawan hukum (hukum syariah), maka perjanjian yang diadakan dengan sendirinya batal demi hukum.

   Dasar hukum tentang kebatalan suatu perjanjian yang melawan hukum ini dapat merujuk pada ketentuan hukum yang terdapat dalam Hadist Rasulullah saw yang artinya :

   "Segala bentuk persyaratan yang tidak ada dalam kitab Allah adalah *bathil*, sekalipun seribu syarat".

2. **Harus sama *ridha* dan ada pilihan**

   Perjanjian yang diadakan oleh para pihak haruslah didasarkan kepada kesepakatan kedua belah pihak, yaitu masing-masing pihak *ridha*/rela akan isi perjanjian tersebut, jadi harus merupakan kehendak bebas masing-masing pihak, berarti tidak boleh ada paksaan dari pihak yang satu kepada pihak yang lain, dengan sendirinya perjanjian yang diadakan tidak mempunyai kekuatan hukum apabila tidak didasarkan kepada kehendak bebas pihak-pihak yang mengadakan perjanjian.

3. **Harus jelas dan gamblang**

   Sesuatu yang diperjanjikan oleh para pihak harus jelas tentang apa yang menjadi isi perjanjian, sehingga tidak mengakibatkan terjadinya

---

[10] Dewi Nurul Musjtari, *Penyelesaian Sengketa dalam Praktik Perbankan Syariah* (Yogyakarta: Parama Publishing, 2012), 46.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

kesalahpahaman di antara para pihak tentang apa yang telah mereka perjanjikan di kemudian hari.

Pihak yang mengadakan perjanjian atau yang mengikatkan diri dalam perjanjian, pada saat pelaksanaan/penerapan perjanjian haruslah mempunyai interpretasi yang sama tentang apa yang telah mereka perjanjikan, baik terhadap isi maupun akibat yang ditimbulkan oleh perjanjian itu.

Syarat-syarat Akad

Berdasarkan unsur-unsur akad sebagaimana disebutkan di atas, para *fuqaha* menjelaskan bahwa ada beberapa syarat akad, yaitu syarat terjadinya akad (*syuruth al-in'iqad*), syarat sah (*syuruth al-shihhah*), syarat pelaksanaan (*syuruth an-nafadz*), dan syarat keharusan (*syuruth al-luzum*). Tujuan dari adanya syarat-syarat tersebut adalah untuk menghindari terjadinya perselisihan (*al-munaza'at*) dan terciptanya kemaslahatan bagi para pihak yang melakukan akad.[11]

1. Syarat terjadinya akad (*syuruth al-in'iqad*)

Syarat terjadinya akad adalah segala sesuatu yang disyaratkan untuk terjadinya akad yang sesuai dengan syara'. Apabila tidak memenuhi, syarat tersebut akan menjadi batal. Syarat ini terbagi dua, yaitu yang bersifat umum (*'ammah*) dan yang bersifat tertentu (*khassah*). Yang dimaksud bersifat umum yaitu rukun-rukun yang harus ada pada setiap akad, seperti orang yang berakad, objek akad, objek tersebut bermanfaat, dan tidak dilarang oleh syara'. Yang dimaksud bersifat khusus, yaitu syarat-syarat yang harus ada pada sebagian akad dan tidak disyaratkan pada bagian lainnya, seperti syarat harus adanya saksi pada akad nikah (*'aqd al-jawaz*) dan keharusan penyerahan barang/objek akad pada *al-'uqud al-'ainiyah*.

---

[11] Fathurrahman Djamil, *Penerapan Hukum Perjanjian dalam Transaksi di Lembaga Keuangan Syariah* (Jakarta: Sinar Grafika, 2012), 40.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

2. Syarat sah akad (*syuruth al-shihhah*)

Syarat sah akad adalah segala sesuatu yang disyaratkan syara' untuk menjamin keabsahan akad (*litartibi atsaril aqdi*). Apabila dampak akad tersebut tidak dipenuhi, maka akadnya dinilai rusak (*fasid*) dan karenanya dapat dibatalkan. Pada umumnya setiap akad mempunyai kekhususan masing-masing pada syarat sahnya akad. Namun menurut ulama Hanafiyah, syarat sahnya akad tersebut apabila akad tersebut terhindar dari enam hal berikut :

a. *Al-jahalah* (ketidakjelasan tentang harga, jenis, dan spesifikasinya, waktu pembayaran atau lamanya opsi, dan penanggung atau yang bertanggungjawab)
b. *Al-ikrah* (keterpaksaan)
c. *At-tauqit* (pembatasan waktu)
d. *Al-gharar* (ada unsur ketidakjelasan atau fiktif)
e. *Al-dharar* (ada unsur kemudharatan)
f. *Al-syartul fasid* (syarat-syaratnya rusak, seperti pemberian syarat pada pembeli untuk menjual kembali barang yang dibelinya tersebut kepada penjual dengan harga yang lebih murah).

3. Syarat pelaksanaan akad (*syuruth an-nafadz*)

Dalam pelaksanaan akad ada dua syarat, yakni kepemilikan (*al*-milk) dan kekuasaan/kewenangan (*al-wilayah*). Kepemilikan adalah sesuatu yang dimiliki oleh seseorang sehingga ia bebas melakukan aktivitas dengan apa yang dimilikinya tersebut sesuai dengan aturan syara'.

Adapun kekuasaan/kewenangan adalah kemampuan seseorang untuk mendayagunakan yang dimilikinya sesuai dengan ketetapan syara', baik secara langsung oleh dirinya sendiri (*ashliyah*) maupun sebagai kuasa dari orang lain (*wakil*). Seorang *fudhuli* (pelaku tanpa kewenangan), seperti menjual barang milik orang lain tanpa izinnya, adalah sah tindakannya, tetapi akibat hukum tindakan tersebut tidak dapat dilaksanakan akibat adanya *maukuf*, yaitu tergantung kepada ratifikasi pemilik barang. Apabila pemilik kemudian mengizinkan, akibat hukum tindakan tersebut dapat dilakukan tanpa membuat akad baru.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

4. Syarat keharusan (*syuruth al-luzum*)

Dasar dalam akad adalah kepastian. Di antara syarat kepastian (*luzum*) adalah terhindarnya dari beberapa opsi (*khiyar*), seperti *khiyar syarat*, *khiyar aib*, dan lainnya. Jika masih terdapat syarat opsi ini dalam transaksi, maka akad tersebut belum memiliki kepastian (*luzum*) dan karenanya akad tersebut menjadi batal.

Rangkuman

Dari berbagai paparan di atas, maka pada bagian ini dapat dikerucutkan dalam beberapa kesimpulan sebagai berikut :

1. Pengertian akad adalah suatu perikatan antara ijab dan kabul dengan cara yang dibenarkan *syara'* yang menetapkan adanya akibat-akibat hukum pada objeknya.
2. Sebagaimana dalam hukum perjanjian menurut KUH Perdata yang mengenal asas kebebasan berkontrak, asas personalitas, dan asas itikad baik, sedangkan dalam hukum adat mengenal asas terang, tunai dan riil, dalam hukum Islam juga mengenal asas-asas hukum perjanjian (1) *Al-hurriyah* (kebebasan); (2) *Al-musawah* (persamaan atau kesetaraan); (3) *Al-adalah* (keadilan); (4) *Al-ridha* (kerelaan); (5) *Ash-shidiq* (kebenaran atau kejujuran); (6) *Al-kitabah* (tertulis); dan (7) *Al-manfaat* (kemanfaatan).
3. Akad yang terjadi dalam hukum Islam dibentuk oleh rukun dan syarat-syarat yang harus dilaksanakan oleh kedua belah pihak. Rukun akad adalah *ijab* dan *kabul*. *Ijab* adalah pernyataan pihak pertama yang menetapkan kesepakatannya bertransaksi dengan pihak kedua, baik dalam proses penyerahan objek akad maupun dalam penerimaannya. Adapun *kabul* adalah jawaban dari kedua belah pihak yang menyatakan saling menerima dengan ikatan yang dilakukan berpegang penuh pada prinsip saling merelakan atau dalam bahasa Al-Qur'an disebut sebagai prinsip *at-taradhin*.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Latihan

Jawablah pertanyaan-pertanyaan di bawah ini !

1. Apa yang Anda ketahui tentang akad ?
2. Apa perbedaan antara akad dengan *wa'ad* ?
3. Apa rukun dan syarat akad ?
4. Apa yang dimaksud dengan asas-asas di bawah ini :
   a. *Al-hurriyah*
   b. *Al-musawah*
   c. *Al-adalah*
   d. *Al-ridha*
   e. *Ash-shidiq*
   f. *Al-kitabah*
   g. *Al-manfaat*
5. Jelaskan persamaan asas-asas tersebut dengan yang diatur oleh KUH Perdata !

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Paket 2

KLASIFIKASI AKAD

Pendahuluan

Perkuliahan pada paket ini difokuskan pada klasifikasi akad. Kajian dalam paket ini meliputi klasifikasi berdasarkan jenis akad, klasifikasi berdasarkan konsekuensi hukum, dan klasifikasi akad dalam bisnis syariah. Paket ini merupakan pengantar untuk meningkatkan kemampuan mahasiswa-mahasiswi dalam mengklasifikasikan macam-macam akad.

Dalam paket 2 ini, mahasiswa akan mengkaji macam-macam akad berdasarkan pengklasifikasiannya. Dengan dikuasainya dasar-dasar dari Paket 2 ini diharapkan dapat menjadi modal bagi mahasiswa untuk mempelajari paket selanjutnya.

Penyiapan media pembelajaran dalam perkuliahan ini sangat penting. Perkuliahan ini memerlukan media pembelajaran berupa LCD dan laptop. Penggunaan multi media dalam perkuliahan ini diharapkan dapat mengoptimalisasi pencapaian kompetensi dasar dan indikator yang telah ditargetkan.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Rencana Pelaksanaan Perkuliahan

Kompetensi Dasar

Mahasiswa memahami klasifikasi akad.

Indikator

Pada akhir perkuliahan mahasiswa diharapkan dapat :

1. Menjelaskan klasifikasi akad berdasarkan jenis akad
2. Menjelaskan klasifikasi akad berdasarkan konsekuensi hukum
3. Menjelaskan klasifikasi akad dalam bisnis syariah

Waktu

2 x 50 menit

Materi Pokok

1. Klasifikasi berdasarkan jenis akad
2. Klasifikasi berdasarkan konsekuensi hukum
3. Klasifikasi akad dalam bisnis syariah

Kegiatan Perkuliahan

Kegiatan Awal (15 menit)

1. Menjelaskan kompetensi dasar
2. Menjelaskan indikator
3. Menjelaskan langkah kegiatan perkuliahan paket ini
4. Brainstorming dengan mencermati slide gambar bagan klasifikasi akad

Kegiatan Inti (70 menit)

1. Membagi mahasiswa dalam 3 kelompok
2. Masing-masing kelompok mendiskusikan sub tema :

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Kelompok 1 : Klasifikasi berdasarkan jenis akad
Kelompok 2 : Klasifikasi berdasarkan konsekuensi hukum
Kelompok 3 : Klasifikasi akad dalam bisnis syariah

3. Presentasi hasil diskusi dari masing-masing kelompok
4. Selesai presentasi setiap kelompok, kelompok lain memberikan klarifikasi
5. Penguatan hasil diskusi dari dosen
6. Dosen memberi kesempatan kepada mahasiswa untuk menanyakan sesuatu yang belum dipahami atau menyampaikan konfirmasi

Kegiatan Penutup (10 menit)

1. Menyimpulkan hasil perkuliahan
2. Memberikan dorongan psikologis/saran/nasehat
3. Refleksi hasil perkuliahan oleh mahasiswa

Kegiatan Tindak Lanjut (5 menit)

1. Memberi tugas latihan
2. Mempersiapkan perkuliahan selanjutnya

Lembar Kegiatan

Membuat penjelasan dari gambar bagan klasifikasi akad.

Tujuan

Mahasiswa dapat menjelaskan bagan klasifikasi akad untuk membangun pemahaman tentang Klasifikasi Akad.

Bahan dan Alat

Kertas plano, spidol berwarna, dan solasi.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Langkah Kegiatan

1. Pilihlah seorang ketua kelompok dan penulis hasil kerja !
2. Diskusikan materi yang telah ditentukan dengan anggota kelompok !
3. Tuliskan hasil diskusi dalam bentuk penjelasan gambar bagan klasifikasi akad yang diberikan !
4. Tempelkan hasil kerja kelompok di papan tulis/dinding kelas !
5. Pilihlah satu anggota kelompok untuk presentasi !
6. Presentasikan hasil kerja kelompok secara bergiliran, dengan waktu ± 5 menit !
7. Berikan tanggapan/klarifikasi dari presentasi !

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

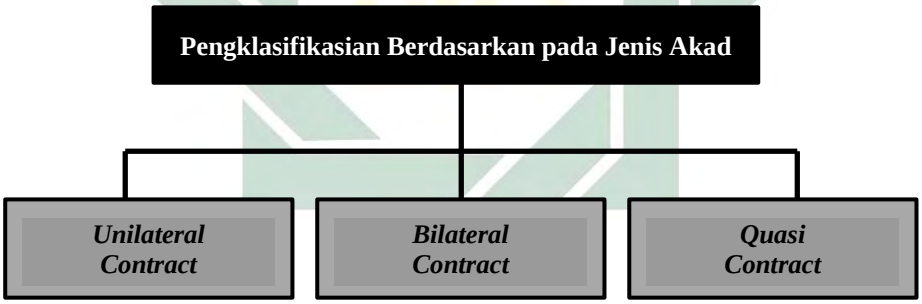
Uraian Materi

KLASIFIKASI AKAD

Akad dibagi menjadi beberapa macam sesuai dengan tinjauan sifat pembagiannya, yaitu dapat ditinjau dari jenis akad, konsekuensi hukum, dan klasifikasi akad dalam bisnis syariah.

Klasifikasi Berdasarkan Jenis Akad

Pengklasifikasian akad mengacu pada jenis akad dapat dibagi dalam tiga kategori utama, seperti pada bagan berikut.[11]



Gambar 2.1 Bagan Klasifikasi Akad Berdasarkan Jenis Akad

Akad Unilateral

Akad unilateral adalah bentuk akad yang dibuat oleh pihak pertama dengan tujuan dan harapan bahwa pihak lain dalam akad akan menerimanya. Dengan perkataan lain, sebuah akad unilateral hanya mengikat satu orang yang membuat akad itu sampai akad itu diterima oleh pihak lain, dan ketika akad itu diterima, masing-masing pihak sama-sama terikat dalam akad.

---

[11] Veithzal Rivai, dkk., *Islamic Transaction Law in Business: Dari Teori ke Praktik* (Jakarta: Bumi Aksara, 2011), 43.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Hal ini biasa diterapkan dalam transaksi seperti hadiah/upah (*Al-jualah*) dimana seseorang menawarkan hadiah tertentu kepada mereka yang memberikan hasil yang besar. Dalam akad *Al-jualah*, penawar diikat oleh penawaran unilateral sampai pihak lain menerima penawaran itu. Ketika penawaran itu diterima, masing-masing pihak diikat oleh akad mereka. Perjanjian multilateral seperti hibah, *wasiyyat*, pinjaman *qardh hasan*, dan lain-lain.

Akad Bilateral

Akad bilateral menuntut paling sedikit dua pihak, yaitu pihak pertama membuat penawaran dan pihak yang lain harus menerima. Kesepakatan masing-masing pihak harus dinyatakan yang berkaitan pada tujuan yang sama. Tujuan dari akad harus mampu memberi keuntungan bagi masing-masing pihak dalam akad. Ide utama dari akad bilateral dalam hukum Islam adalah membangun relasi yang legal, memiliki hak dan kewajiban yang jelas.

Perbedaan antara akad bilateral dan unilateral bergantung pada apakah yang ditawarkan harus menerima penawaran dan mengikat orang yang ditawarkan pada akad. Jika mengikat, maka orang yang ditawarkan harus memenuhi akad tersebut, maka akad tersebut disebut akad bilateral.

Akad Quasi

Akad quasi secara *nature* bukan sebuah akad. Meskipun, implikasi yang ditimbulkan memiliki kewajiban yang sama dengan akad. Akad quasi adalah kewajiban, yang tidak dibuat dari perjanjian tertulis

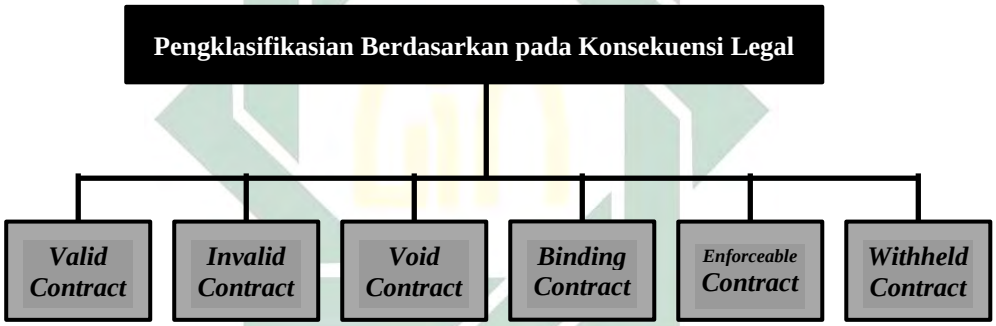
Contoh, tindakan memperbaiki transaksi salah bayar uang, jika satu pihak salah mengerti fakta yang ada, membayar pihak lain sejumlah uang tertentu yang ia tidak berhak, menurut hukum, penerima yang salah ini berkewajiban untuk mengembalikan uangnya. Oleh karena itu, akad quasi,

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

kewajiban dipaksakan di bawah prinsip Islam, dalam hal memulihkan hak orang lain.

Klasifikasi Berdasarkan Konsekuensi Hukum

Pengklasifikasian dari akad mengacu ke konsekuensi legal dapat diilustrasikan pada bagan berikut.[12]



Gambar 2.2 Bagan Klasifikasi Akad Berdasarkan Konsekuensi Legal

Valid Contract (*Sahih*)

Akad yang sah didefinisikan sebagai sebuah akad yang secara esensi mengacu pada prinsip Islam dan secara substansi memiliki kekuatan hukum. Dengan perkataan lain, akad sah mengikat pihak dalam akad secara seimbang. Akad bisa sah, jika memiliki 3 kondisi seperti di bawah ini:

1. Semua elemen yang diwajibkan oleh hukum harus lengkap.
2. Tambahan kondisi harus dipenuhi.
3. Tujuan dari akad dan isinya harus sesuai dengan prinsip Islam.

[12] Ibid, 45.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Nature dari akad yang sah yaitu setiap pihak adalah orang yang secara legal memiliki kemampuan dalam memenuhi syarat akad yang ditawarkan yakni orang yang menawarkan dan orang yang ditawarkan mengakui Islam. Sebagai tambahan, akad yang sah adalah pertukaran yang dilakukan dengan niat yang murni dari kedua belah pihak, untuk membuat ikatan secara sah. Kesimpulannya, akad yang sah adalah ketika penawaran dan penerimaan sesuai dengan tuntutan Islam.

Invalid or Deficient Contract (*Fasid*)

Akad yang tidak sah adalah persetujuan yang benar dan adil secara substansi, tetapi tidak benar dalam penjelasan. Substansi dari akad mengacu ke penawaran, penerimaan, dan tujuannya. Akad yang tidak sah, memiliki elemen yang esensi tetapi tidak memenuhi semua kondisi yang dibutuhkan.

Contoh, masalah harga pada barang, jika pada akad penjualan untuk barang tertentu yang ditawarkan dan diterima tidak menyebutkan harga, maka akad akan menjadi *fasid.*

Void Contract (*Batil*)

Akad yang dibatalkan adalah akad yang substansi dan penjelasannya tidak sesuai dengan Islam. Dengan perkataan lain, elemen yang penting dan kondisi yang penting melawan hukum Islam. Dalam peradilan Islam, sesuatu yang dilarang oleh Islam, tidak boleh diperdagangkan dan tidak bisa menjadi objek dalam akad. Contoh akad yang dibatalkan misalnya penjualan dan pembelian barang curian.

Hal yang sama juga, seperti halnya tidak sah untuk penjualan dan pembelian atas barang curian, maka pengiriman barang dengan akad pengembalian barang di kemudian hari disertai dengan penambahan bunga juga terlarang dalam Islam.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Binding Contract (*Lazim*)

Klasifikasi perjanjian ini tidak ada cacat baik dalam hal substansi maupun penjelasan. Akad *lazim* bisa diklasifikasikan ke dalam dua kategori dan didasarkan pada konsekuensi legal.

1. *Irrevocable Contract*, adalah akad yang tidak dapat dibatalkan. Pada akad ini, setiap pihak tidak punya hak untuk membatalkan setiap bagian akad jika akad ini dibuat oleh kedua belah pihak. Contoh, akad pernikahan.

2. *Revocable Contract*, adalah akad yang dapat dibatalkan. Pada akad ini, ada hak untuk membatalkan akad yang ada. Ada dua alasan yang menyebabkan akad menjadi tidak mengikat. Pertama, ada *nature* dari akad. *Nature* dari akad mengizinkan ketidakbergantungan kedua pihak seperti *wakalah* (*agency partnership*). Alasan kedua adalah pilihan dalam akad untuk mencegah dari keterikatan.

Enforceable Contract (*Nafidh*)

Akad *nafidh* adalah akad yang tidak memasukkan hak pada pihak ketiga. Akad ini tidak diijinkan terlambat dan harus memberikan dampak segera.

Withheld Contract (*Mawquf*)

Akad *mawquf* adalah akad yang secara substansi dan penjelasan adalah sah, tetapi dalam menjalankan ada pihak yang tidak memenuhi tujuan dari akad. Akad *mawquf* sebagai penjualan adalah tidak bergantung seperti akad *fuduli*. *Fuduli* berarti seseorang yang membuat pelepasan properti tanpa memperhatikan apakah pemiliknya menaati syariah Islam.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Klasifikasi Akad dalam Bisnis Syariah

Islam mengizinkan perdagangan dan bisnis dan akad-akad yang diterapkan dalam istilah muamalat dalam syariah Islam. Muamalat adalah akad sipil dan seluruh akad sipil dapat digunakan dalam perbankan dan keuangan Islam.

Akad Pertukaran[13]

Pengertian Pertukaran

Secara bahasa, tukar (*mu'awadhat*) berarti bertukar atau berganti (*mubadalah*), yaitu memperoleh sesuatu dengan memberikan sesuatu yang lain (*wadha'a al-syai' fi muqabalatil akhar liya'taadhu hadza ladaidzaka*). Menurut kamus besar bahasa Indonesia, pertukaran adalah perbuatan bertukar atau mempertukarkan yang satu dengan yang lain. Secara istilah *al-mu'awadhat* adalah segala aktivitas pertukaran harta/aset baik dalam bentuk *real asset* atau *non-real asset* (*jami'u anwa'ul mubadalat sawaun akanat hadzihil mubadalatu tatimmu bainal maal wa maal, au'ain wa 'ain, au 'ain wa manfaah*). Dengan demikian, yang dimaksud pertukaran dalam tulisan ini adalah proses atau perbuatan memperoleh sesuatu dengan memberikan sesuatu (*iribathu baina wa akhar*).

Objek dari pertukaran dapat berupa benda ('*ain*) atau jasa (*manfaah*). Apabila objek pertukaran tersebut berupa sebuah benda dengan benda dinamakan tukar menukar (*mubadalat*), apabila pertukarannya berupa benda dengan uang disebut jual beli (*al bai wal syira'*), dan apabila pertukaran tersebut berupa uang/harga dengan manfaat benda atau keahlian maka disebut dengan sewa-menyewa atau upah-mengupah (*ijarah/ujrah/umulah*). Dalam kajian hukum Islam, pertukaran ini merupakan kajian yang berkaitan dengan transaksi tukar-menukar (*al-mabadalah/al mu'awadhah*), jual beli (*al-bai'*), dan sewa-menyewa (*al-ijarah*).

---

[13] Fathurrahman Djamil, *Penerapan Hukum Perjanjian dalam Transaksi di Lembaga Keuangan Syariah* (Jakarta: Sinar Grafika, 2012), 73.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Persyaratan Terjadinya Akad Pertukaran

Untuk terealisirnya suatu akad pertukaran perlu didukung persyaratan tertentu yang menjamin terlaksananya akad. Persyaratan ini meliputi adanya objek akad, waktu akad, dan harga dari objek akad.

1. Objek pertukaran

Yang dimaksud dengan objek akad adalah sesuatu yang dapat menjadi hak milik seseorang atau sesuatu yang dapat diambil manfaatnya. Dalam *fiqh*, objek akad ini sering disebut dengan istilah *mal* atau harta. Di kalangan *fuqaha* terdapat perbedaan dalam menentukan cakupan pengertian harta. Sebagian ulama mengatakan harta hanya pada objek yang nampak dan jelas dan dapat disimpan. Sebagian lagi menyatakan tidak hanya terbatas pada objek yang jelas dan dapat disimpan, tetapi juga termasuk manfaat dari suatu benda. Pendapat pertama banyak digunakan oleh *fuqaha Hanafiyah*, sedangkan pendapat kedua banyak digunakan oleh *Fuqaha Syafi'iyah* dan *Hanabilah*. Bahkan pendapat kedua menambahkan bahwa sesuatu itu dapat dikatakan harta manakala hal tersebut dapat dinilai dengan uang atau memiliki nilai uang.

Dengan mengacu pada pendapat kedua, maka *mal* adalah segala sesuatu yang menjadi hak milik seseorang dan dapat diambil manfaatnya baik dalam bentuk nyata (*tangible*) maupun dalam bentuk tidak nyata (*intangible*). Dengan kata lain, segala sesuatu berarti semua benda baik yang nyata maupun abstrak, termasuk hak-hak merupakan pengertian benda.

Dalam konteks pertukaran, objek dari pertukaran ini dapat berupa benda tertentu yang sudah pasti keberadaannya atau dapat segera diperoleh manfaatnya ('*ayn/real asset*) dan benda yang tidak tertentu atau objek yang masih merupakan kewajiban (*dayn/financial asset*). Dengan kata lain, benda (*mal*) dapat dikategorikan dalam bentuk *ayn* (*real asset*) dan *dayn* (*financial asset*). Benda (*mal*) yang berbentuk *ayn* (*real asset*) dapat berupa barang dan jasa. Sedangkan bentuk *dayn* (*financial asset*) dapat terdiri dari uang dan surat berharga.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

2. Pembagian objek pertukaran

Selanjutnya, pertukaran dilihat dari objek yang ditukarkan dapat diidentifikasi ke dalam empat jenis, yaitu pertukaran suatu barang tertentu dengan barang lainnya (*'ayn bil 'ayn*) yang disebut dengan *bai' al-muqayyadah*, pertukaran barang tertentu dengan suatu harga/utang (*'ayn bil dayn*) yang disebut dengan *bai' al-muthlaqah*, pertukaran nilai uang dengan nilai uang (*dayn bil dayn*) yang disebut dengan *sharf*, dan pertukaran nilai uang dengan suatu barang tertentu (*dayn bil 'ayn*) yang disebut dengan *salam*.

Pertukaran *'ayn bil 'ayn*

Dalam pertukaran ini, para *fuqaha* menjelaskan bahwa jenis barangnya bisa berbeda atau sama. Apabila jenis barangnya berbeda seperti pembayaran upah pekerja yang dibayar berupa beras, maka pertukaran tersebut dianggap tidak ada masalah. Namun bila jenisnya sama, dalam *fiqh* dibedakan antara *'ayn* yang terlihat secara kasat mata berbeda mutunya dengan *'ayn* yang terlihat secara kasat mata tidak berbeda mutunya sehingga tidak dapat dibedakan. Untuk *'ayn* yang terlihat secara kasat mata berbeda mutunya, seperti pertukaran kambing dengan kambing, maka hal ini diperkenankan. Sedangkan untuk *'ayn* yang terlihat secara kasat mata tidak berbeda mutunya, seperti terigu dengan terigu, maka dalam hal ini tidak diperbolehkan dilakukan pertukaran kecuali dalam pertukaran tersebut memenuhi syarat yaitu adanya kesamaan jumlah (*sawa-an bi sawa-in/same quantity*), kesamaan kualitas (*mistlan bi mistlin/same quality*), dan kesamaan waktu penyerahan (*yadan bi yadin/same time of delivery*). Di antara barang-barang sejenis yang secara kasat mata tidak dapat dibedakan mutunya kecuali dengan adanya kesamaan jumlah, kuantitas dan kualitas serta waktu penyerahan yang sama, antara lain didasarkan pada hadits yang diriwayatkan oleh Abu Said Al-Khudri ra. bahwa Rasulullah SAW bersabda:

> "Emas hendaklah dibayar dengan emas, perak dengan perak, gandum dengan gandum, tepung dengan tepung, kurma dengan kurma, garam dengan garam, bayaran harus dilakukan secara tunai (*mitslan bi mitslin - yadan bi yadin*). Barangsiapa memberi

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

> tambahan atau meminta tambahan, sesungguhnya ia telah berurusan dengan riba. Penerima dan pembeli sama-sama salah"
> **(HR. Muslim No. 2971 dalam Kitab Al-Masaqqah)**

Hadits lain adalah sebagaimana diriwayatkan oleh Abdurrahman bin Abu Bakar bahwa ayahnya berkata:

> "Rasulullah SAW melarang penjualan emas dengan emas, perak dengan perak, kecuali sama beratnya (*sawaan bi sawain*), dan membolehkan kita menjual emas dengan perak dan begitu juga sebaliknya sesuai dengan keinginan kita"
> **(HR. Bukhari No. 2034 dalam Kitab Al-Buyu')**

Pertukaran *'ayn bil dayn*

Dalam pertukaran *'ayn bil dayn* yang dibedakan adalah jenis *'ayn* nya. Apabila *'ayn* nya adalah barang, maka pertukaran *'ayn* dengan *dayn* itu disebut jual beli (*al-ba'i*) sedangkan bila *'ayn* nya adalah jasa, maka pertukaran itu disebut sewa-menyewa atau upah-mengupah (*al-ijarah* atau *ujrah*).

Jual beli merupakan suatu transaksi yang diperintahkan, tetapi tidak semua transaksi jual beli dapat dibenarkan. Transaksi jual beli yang mengandung unsur eksploitasi, kecurangan, penipuan, dan ketidakadilan termasuk transaksi yang dilarang.

Sedangkan *ijarah* bila diterapkan untuk mendapatkan manfaat barang disebut sewa-menyewa, dan apabila diterapkan untuk mendapatkan manfaat orang (tenaga/keahlian) disebut upah-mengupah. *Ijarah* dapat dibedakan menjadi dua, yaitu *Ijarah* yang pembayarannya tergantung pada pembayaran yang disewa disebut *ju'alah/succes fee* dan *Ijarah* yang pembayarannya tidak tergantung pada kinerja yang disewa disebut *ujrah*, gaji, dan sewa. Dalam perkembangannya, *ijarah* juga digunakan untuk memiliki barang yang disewa dengan pembayaran di akhir periode, yang disebut dengan *ijarah muntahiya bi tamlik* atau *ijarah wa iqtina.*

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Pertukaran *dayn bil dayn*

Dalam pertukaran *dayn bil dayn*, para *fuqaha* juga membedakan antara *dayn* yang berupa uang dengan *dayn* yang tidak berupa uang, yang sering disebut dengan surat berharga. Pada zaman sekarang uang tidak lagi terbuat dari emas atau perak, sehingga uang ini adalah uang kartal yang terdiri atas uang kertas dan uang logam. Yang membedakan antara uang kertas dengan surat berharga adalah uang dinyatakan sebagai alat bayar resmi oleh pemerintah, sehingga setiap warga negara wajib menerima uang sebagai alat bayar, sedangkan surat berharga hanya diterima secara terbatas bagi mereka yang mau menerimanya.

Pertukaran *dayn bil 'ayn*

Adapun pertukaran *dayn bil 'ayn* seperti pada jual beli *salam*, yaitu suatu pembelian komoditi yang penyerahan barangnya ditangguhkan (*dayn*) dengan pembayaran yang dilakukan di muka. Bentuk objek yang keempat ini akan lebih jelas pada penjelasan pertukaran dari sisi waktu.

3. Waktu pembayaran

Dari segi metode dan waktu pembayaran, transaksi pertukaran dapat dilakukan secara tunai atau pembayaran pada saat itu juga (*naqdan/cash*), atau dapat dibayar kemudian/secara tangguh bayar (*muajjal/ghair naqdan/deferred payment*), baik dibayar secara angsuran (*instalment/ taqsith*) selama waktu tangguh atau dibayar pada akhir waktu tangguh (*lumpsum/muajjal*), atau secara tangguh serah (*deferred delivery/bai' salam*). Jual beli tangguh serah dibedakan lagi atas pembayaran lunas sekaligus di muka (*bai' salam*) dan pembayaran secara cicilan dengan syarat harus lunas sebelum barang diserahkan (*bai' istishna*).

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

4. Harga atau keuntungan

Dari segi cara menentukan harga dalam transaksi pertukaran, dapat dilihat dari keuntungan yang akan diambil dari transaksi tersebut dan penentuan waktu pembayaran. Dilihat dari segi harga atau keuntungan yang disetujui dalam akad pertukaran khususnya jual beli, terdapat 4 bentuk dalam menetapkan harga dan keuntungan, yaitu sebagai berikut :

1. Menetapkan keuntungan di atas harga perolehan atau harga beli yang disebut dengan *bai' al-murabahah*.

2. Tidak menetapkan keuntungan, tetapi menjual sebesar harga pokok pembelian yang disebut dengan *bai' al-tauliyah*.

3. Tidak mengambil keuntungan karena menjual di bawah harga beli (*discount*), mengingat sudah turun nilainya, disebut dengan *bai' al wadhi'ah/al-khasarah*.

4. Tidak menjelaskan harga pembelian namun menentukan keuntungan yang disetujui kedua pihak yang berakad, disebut dengan *bai' al-musawamah*.

Sementara itu, apabila dilihat dari segi sifat harganya terutama dari segi pembayarannya apakah secara pasti sejak awal atau sebaliknya dapat dikategorikan kepada tiga bagian besar, yaitu sebagai berikut :

1. Harga ditentukan oleh penawar dan diterima oleh yang menawarkan. Ini merupakan transaksi jual beli normal sebagaimana pada *musawamah, murabahah, salam* atau *istishna*.

2. Harga ditentukan oleh pembeli kemudian diterima oleh penjual. Penjual dalam hal ini tidak dibatasi oleh penawaran pembeli lainnya, tetapi sebaliknya penawaran dibatasi oleh harga tertinggi dari perspektif pembeli atau *bidder*. Bentuk ini disebut dengan *bay' al-muzayadah* atau *bay' manyazid* atau jual beli didasarkan pada harga lelang. Dalam transaksi ini harga akan menjadi pasti hanya oleh penawar yang paling tinggi melalui proses penawaran.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

3. Harga dalam transaksi jual beli dibagi ke dalam dua tingkat, yaitu pembayaran kedua ditunda berdasarkan keputusan akhir dari pembeli untuk melanjutkan akad atau tidak. Hal ini terjadi pada *bai' al-'arabun*, dimana pembeli setuju untuk menawar suatu komoditi dan membayarnya dengan sejumlah uang di muka. Jika ia memutuskan untuk membeli komoditi tersebut, jumlah pembayaran akan dikurangi dari harga penawaran. Akan tetapi, jika ia menurunkan atau membatalkan pembelian komoditi, pembayaran di muka didenda atau ditebus ke penjual.

Prinsip-prinsip Pertukaran

1. Pertukaran Yang Diperkenankan

Al-Qur'an menyatakan bahwa meskipun kepemilikan absolut dan hakiki dari kekayaan adalah Allah, tetapi sama sekali tidak mengabaikan hak seseorang untuk memiliki harta yang mereka inginkan. Ajaran Islam memberikan kemerdekaan dan kebebasan pada manusia untuk melakukan transaksi apa saja, sehingga memperoleh kekayaan selama dibenarkan oleh syara'. Kekayaan dianggap sesuatu yang penting dan berharga sehingga tidak dapat diganggu gugat oleh orang lain kecuali dengan jalan yang dibenarkan.

Oleh karena itu, penghormatan terhadap harta sebagaimana pada hak hidup dan kehormatan merupakan bagian dari kewajiban agama. Al-Qur'an melarang semua tindakan memperoleh harta dengan cara yang tidak halal. Pengakuan Al-Qur'an atas harta benda yang dimiliki seseorang merupakan pengakuan dan penegasan atas haknya yang eksklusif untuk mengambil keputusan yang penting berhubungan dengan harta yang dimilikinya. Pemilik harta bisa menggunakan, menjual dan menukar kekayaan yang dimilikinya. Al-Qur'an menyatakan dengan tegas bahwa berdagang atau transaksi pertukaran adalah halal.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Mengenai pertukaran ini, Al-Quran bukan hanya mengizinkan dan mendorong untuk menjalankannya dengan penuh semangat dan optimisme. Legalitas tersebut memberikan implikasi bahwa seseorang bebas untuk melakukan transaksi apa saja selama berada dalam batasan yang diizinkan syara'. Di samping itu, untuk mengembangkan usaha yang dilakukan, maka dianjurkan untuk melakukan kerjasama atau bermitra dengan pihak-pihak lain dengan saling memberi manfaat dan memberi keuntungan. Hal tersebut merupakan aplikasi dari prinsip kebebasan. Aplikasi lain dari prinsip kebebasan di antaranya dalam hak mendapatkan kekayaan, melakukan berbagai transaksi pertukaran, dan melakukan kerjasama usaha.

Berbagai ayat Al-Quran telah menjelaskan pentingnya berlaku adil dalam pertukaran. Keadilan berkaitan pula dengan asas kesamaan dan merupakan lawan dari asas kezaliman. Salah satu bentuk kezaliman adalah mencabut hak kemerdekaan orang lain dan tidak memenuhi kewajiban yang menjadi tanggungjawabnya. Prinsip keadilan ini bila diterapkan dalam perilaku usaha khususnya dalam pertukaran, ada yang berbentuk perintah dan ada yang bersifat perlindungan. Di antara yang bersifat perintah ialah berperilaku jujur pada saat melakukan timbangan atau takaran, pada saat menentukan harga, dan memenuhi janji yang dibuatnya. Pertukaran yang dilakukan harus terhindar dari praktik yang menyebabkan pihak-pihak lain dirugikan baik kurang jumlahnya, jelek kualitasnya, maupun tidak tepat waktu penyerahannya.

Penentuan harga pada dasarnya adalah diserahkan pada kekuatan pasar, yaitu kekuatan permintaan dan penawaran, secara rela sama rela sehingga tercipta harga yang sepadan (*the prize of the equivalen*). Meskipun demikian, apabila ada upaya untuk mengacaukan harga di pasaran sehingga ada pihak lain yang dirugikan atas perilakunya tersebut, maka hal tersebut bertentangan dengan keadilan dan dia bersifat zalim.

Beberapa bentuk sikap zalim dalam harga yang pernah dilakukan orang-orang jahiliyah dahulu di antaranya *talaqqi rukban, najasy, ihtikar, tadlis/ghabn,* dan *taghrir*. Begitu pula penerapan keadilan dalam pertukaran, Al-Qur'an memberikan arahan agar transaksi yang dilakukan,

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

terutama transaksi yang tidak tunai atau adanya jatuh tempo waktu, dilakukan secara tertulis, ada saksi-saksi, ada jaminan, dan dilakukan dengan penuh tanggungjawab (**QS. Al-Baqarah (2): 282-283**).

Di samping itu, prinsip lain yang tidak kalah pentingnya dalam melakukan pertukaran adalah perilaku para pihak yang mendasarkan pada upaya saling memberi manfaat dan menghindari *mudharat* (*jalbun maslihah wa dar ul mafasid*). Segala pertukaran yang merusak atau mengganggu kehidupan masyarakat tidak dibenarkan, seperti perjudian, penjualan narkotika, prostitusi, dan sebagainya. Dengan demikian pertukaran harus membawa manfaat kepada pihak lainnya. Kemanfaatan itu baik berkaitan dengan objek transaksi pertukaran yang dibenarkan syara' maupun sikap dari para pihak yang saling menyenangkan dan memberi kemudahan bagi pihak lainnya.

2. Pertukaran Yang Dilarang

Dalam urusan muamalah, semua hal diperbolehkan kecuali ada dalil yang melarangnya. Ini berarti ketika suatu transaksi baru muncul dan belum dikenal sebelumnya dalam hukum Islam, maka transaksi tersebut dianggap dapat diterima, kecuali terdapat implikasi dari dalil Qur'an dan Hadist yang melarangnya, baik secara eksplisit maupun implisit. Dengan demikian, dalam bidang muamalah, semua transaksi dibolehkan kecuali yang diharamkan.

Ada tiga faktor yang dapat menyebabkan terlarangnya sebuah transaksi, yaitu:[14]

a. Haram zat-nya (*haram li-dzatihi*)

   Terlarangnya sebuah transaksi yang disebabkan karena objek yang ditransaksikan juga dilarang (haram)

b. Haram selain zat-nya (*haram li-ghairihi*)

[14] Adiwarman Azwar Karim, *Islamic Banking: Fiqh and Financial Analysis* (Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2005), 30.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Terlarangnya sebuah transaksi yang disebabkan karena melanggar prinsip kerelaan antara dua belah pihak (*an taradin minkum*) dan prinsip *la tazhlimuna wa la tuzhlamun*, yakni jangan menzalimi dan jangan dizalimi.

c. Tidak sah (lengkap) akadnya

Terlarangnya sebuah transaksi yang disebabkan karena akad atas transaksi itu tidak sah atau tidak lengkap.

Selengkapnya mengenai gambaran ringkas penyebab dilarangnya sebuah transaksi dapat dilihat pada gambar berikut.

Gambar 2.3 Klasifikasi Haram

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Riba

Riba secara bahasa bermakna *ziyadah* (tambahan). Dalam pengertian lain, secara linguistik, riba juga berarti tumbuh dan membesar. Adapun menurut istilah teknis, riba berarti pengambilan tambahan dari harta pokok atau modal secara batil. Meskipun ada beberapa pendapat dalam menjelaskan riba, namun secara umum terdapat benang merah yang menegaskan bahwa riba adalah pengambilan tambahan, baik dalam transaksi jual beli maupun pinjam-meminjam secara batil atau bertentangan dengan prinsip muamalah dalam Islam.[15]

Mengenai hal ini, Allah SWT mengingatkan dalam firman-Nya:

يَٰٓأَيُّهَا ٱلَّذِينَ ءَامَنُواْ لَا تَأۡكُلُوٓاْ أَمۡوَٰلَكُم بَيۡنَكُم بِٱلۡبَٰطِلِ إِلَّآ أَن تَكُونَ تِجَٰرَةً عَن تَرَاضٖ مِّنكُمۡۚ وَلَا تَقۡتُلُوٓاْ أَنفُسَكُمۡۚ إِنَّ ٱللَّهَ كَانَ بِكُمۡ رَحِيمٗا ٢٩

> ”Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang *batil* (tidak benar), kecuali dalam perdagangan yang berlaku atas dasar suka sama suka di antara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu. Sungguh, Allah Maha Penyayang kepadamu.”
> **(QS. an-Nisa’: 29)**

Dalam kaitannya dengan pengertian *al-bathil* dalam ayat tersebut, Ibnu al-Arabi al-Maliki dalam kitabnya, *Ahkam Al-Qur’an*, menjelaskan:

> ”Pengertian riba secara bahasa adalah tambahan, namun yang dimaksud riba dalam ayat Qur’an yaitu setiap penambahan yang diambil tanpa adanya satu transaksi pengganti atau penyeimbang yang dibenarkan syariah.”

---

15 Fatmah, *Bank Syariah dan Lembaga Keuangan Syariah Bukan Bank: Analisis Historis, Teoretis, dan Praktis* (Surabaya: Unesa University Press, 2008), 34.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Yang dimaksud dengan transaksi pengganti atau penyeimbang yaitu transaksi bisnis atau komersial yang melegitimasi adanya penambahan tersebut secara adil, seperti transaksi jual beli, gadai, sewa, atau bagi hasil proyek. Dalam transaksi sewa, si penyewa membayar upah sewa karena adanya manfaat sewa yang dinikmati, termasuk menurunnya nilai ekonomis suatu barang karena penggunaan si penyewa. Mobil misalnya, sesudah dipakai maka nilai ekonomisnya pasti menurun jika dibandingkan sebelumnya. Dalam hal jual beli, si pembeli membayar harga atas imbalan barang yang diterimanya. Demikian juga dalam proyek bagi hasil, para peserta perkongsian berhak mendapat keuntungan karena di samping menyertakan modal juga turut serta menanggung kemungkinan risiko kerugian yang bisa saja muncul setiap saat.

Dalam ilmu *fiqih*, dikenal tiga jenis riba yaitu sebagai berikut:

RIBA FADL

Riba Fadl disebut juga *riba buyu'*, yaitu riba yang timbul akibat pertukaran barang sejenis yang tidak memenuhi kriteria sama kualitasnya (*mistlan bi mistlin*), sama kuantitasnya (*sawa-an bi sawa-in*) dan sama waktu penyerahannya (*yadan bi yadin*). Pertukaran semisal ini mengandung *gharar*, yaitu ketidakjelasan bagi kedua pihak akan nilai masing-masing barang yang dipertukarkan. Ketidakjelasan ini dapat menimbulkan tindakan zalim terhadap salah satu pihak, kedua pihak, dan pihak-pihak lain.

Dalam perbankan, *riba fadl* dapat ditemui dalam transaksi jual beli valuta asing yang tidak dilakukan dengan cara tunai (*spot*).

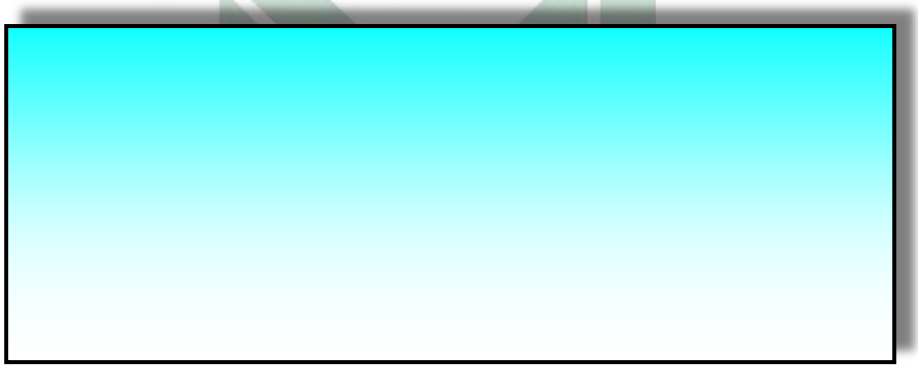
RIBA NASI'AH

Riba Nasi'ah disebut juga *riba duyun* yaitu riba yang timbul akibat utang-piutang yang tidak memenuhi kriteria untung muncul bersama risiko (*al ghunmu bil ghurmi*) dan hasil usaha muncul bersama biaya (*al-*

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

kharaj bi dhaman). Transaksi semisal ini mengandung pertukaran kewajiban menanggung beban, hanya karena berjalannya waktu.

Nasi'ah adalah penangguhan penyerahan atau penerimaan jenis barang *ribawi* yang dipertukarkan dengan jenis barang *ribawi* lainnya. *Riba Nasi'ah* muncul karena adanya perbedaan, perubahan atau tambahan antara barang yang diserahkan kemudian. Jadi, *al-ghunmu* (untung) muncul tanpa adanya *al-ghurmi* (risiko), hasil usaha (*al-kharaj*) muncul tanpa adanya biaya (*dhaman*); *al-ghunmu* dan *al-kharaj* muncul hanya dengan berjalannya waktu. Padahal dalam bisnis selalu ada kemungkinan untung dan rugi. Memastikan sesuatu di luar wewenang manusia adalah bentuk kezaliman. Padahal justru itulah yang terjadi dalam *riba nasi'ah*, yakni terjadi perubahan sesuatu yang seharusnya bersifat *uncertain* (tidak pasti) menjadi *certain* (pasti). Pertukaran kewajiban menanggung beban (*exchange of liability*) ini, dapat menimbulkan tindakan zalim terhadap salah satu pihak, kedua pihak, dan pihak-pihak lain.



Gambar 2.4 Riba Nasi'ah

RIBA JAHILIYAH

Riba Jahiliyah adalah utang yang dibayar melebihi dari pokok pinjaman, karena si peminjam tidak mampu mengembalikan dana pinjaman pada waktu yang telah ditetapkan. *Riba Jahiliyah* dilarang karena terjadi pelanggaran kaidah "*Kullu Qardin Jarra Manfa'atan fahua Riba*" (setiap pinjaman yang mengambil manfaat adalah riba). Memberi pinjaman

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

adalah transaksi kebajikan (*tabarru'*), sedangkan meminta kompensasi adalah transaksi bisnis (*tijarah*). Jadi, transaksi yang dari semula diniatkan sebagai transaksi kebajikan tidak boleh diubah menjadi transaksi yang bermotif bisnis.

Dari segi penundaan waktu penyerahannya, *riba jahiliyah* tergolong *Riba Nasi'ah*; dari segi kesamaan objek yang dipertukarkan, tergolong *Riba Fadl*. Tafsir Qurtuby menjelaskan:

> "Pada zaman Jahiliyah para kreditur, apabila utang sudah jatuh tempo, akan berkata kepada para debitur: "Lunaskan utang Anda sekarang, atau Anda tunda pembayaran itu dengan tambahan". Maka pihak debitur harus menambah jumlah kewajiban pembayaran utangnya dan kreditur menunggu waktu pembayaran kewajiban tersebut sesuai dengan ketentuan baru"
>
> **(Tafsir Qurtubi, 2/ 1157)**

Dari definisi riba, sebab (*illat*) dan tujuan (*hikmah*) pelarangan riba, maka dapat diidentifikasi praktik perbankan konvensional yang tergolong riba. *Riba fadl* dapat ditemui dalam transaksi jual beli valuta asing yang tidak dilakukan secara tunai. *Riba nasi'ah* dapat ditemui dalam transaksi pembayaran bunga kredit dan pembayaran bunga tabungan/deposito/giro. *Riba jahiliyah* dapat ditemui dalam transaksi kartu kredit yang tidak dibayar penuh tagihannya.

Gharar

Gharar atau disebut juga *taghrir* adalah situasi dimana terjadi *incomplete information* karena adanya *uncertainty to both parties* (ketidakpastian dari kedua belah pihak yang bertransaksi). Dalam *tadlis*, yang terjadi adalah pihak A tidak mengetahui apa yang diketahui pihak B (*unknown to one party*). Sedangkan dalam *gharar*, baik pihak A maupun pihak B sama-sama tidak memiliki kepastian mengenai sesuatu yang ditransaksikan (*uncertain to both parties*). Jadi *gharar* ini terjadi bila kita

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

mengubah sesuatu yang seharusnya bersifat pasti (*certain*) menjadi tidak pasti (*uncertain*).[16]

Gambar 2.5 Gharar

ILUSTRASI

Transaksi ijon adalah transaksi yang dilarang dalam Islam karena mengandung *gharar*. Dalam kasus ijon, pihak A menyatakan akan membeli buah yang belum tampak di pohon dari pihak B seharga Rp X. Dalam hal ini terjadi ketidakpastian mengenai berapa kuantitas buah yang dijual, karena memang tidak disepakati sejak awal. Bila panennya 100 kg, harganya Rp X. Bila panennya 50 kg, harganya Rp X pula. Bila tidak panen, harganya Rp X juga.

Dari ilustrasi di atas, ketika keadaannya telah jelas (di masa yang akan datang saat panen tiba), salah satu pihak (penjual atau pembeli) akan merasa terzalimi, walaupun pada awalnya tidak demikian.

Tadlis

Tadlis merupakan penipuan atas adanya kecacatan dari barang yang diperjualbelikan. *Tadlis* ini bisa dari penjual atau pembeli. *Tadlis* dari penjual berupa merahasiakan cacat barang dan mengurangi kualitas atau

[16] Ibid, 31

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

kuantitas barang tetapi seolah-olah tidak berkurang. *Tadlis* dari pembeli berupa alat pembayaran yang tidak sah.

Dalam Ekonomi Islam, kondisi ideal dalam pasar, yaitu penjual dan pembeli memiliki informasi yang sama terhadap objek atau barang yang diperjualbelikan, sehingga terjadi kerelaan dari masing-masing pihak (*antaradhin minkum*). Pada saat terjadi ketimpangan informasi pada objek yang diperjualbelikan, maka besar kemungkinan akan terjadi penipuan. Maka *tadlis* ini dilarang. *Tadlis* bisa terjadi pada kuantitas barang, misalnya menjual baju bekas sebanyak satu kontainer. Karena jumlahnya banyak dan tidak mungkin untuk menghitung satu persatu, penjual berusaha untuk mengurangi jumlah barang yang dikirim kepada pembeli, maka hal ini disebut *tadlis* jumlah atau kuantitas. *Tadlis* pada kualitas adalah menyembunyikan cacat atau kualitas barang. Misalnya dalam penjualan mobil bekas.

Ghabn

Al-ghabn menurut bahasa berarti *al-khada'* (penipuan). *Ghabn* adalah membeli sesuatu dengan harga yang lebih tinggi dari harga rata-rata atau dengan harga yang lebih rendah dari harga rata-rata. Larangan penipuan ini didasarkan pada hadits Rasulullah SAW sebagai berikut:

> Imam Bukhari meriwayatkan dari Abdullah bin Umar ra. bahwa ada seorang laki-laki mengatakan pada Nabi SAW bahwa dia telah menipu dalam jual beli, maka beliau bersabda: "Apabila kamu menjual, maka katakanlah: Tidak ada penipuan".

Para ulama membagi *Ghabn* ini menjadi dua bagian, yaitu disebut dengan *Ghabn Fahisy* dan *Ghabn Sughra*. *Ghabn fahisy* merupakan penipuan yang dilakukan secara keji. *Ghabn* ini termasuk *tadlis* dalam harga.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Maysir

Yang dimaksud dengan *maysir* atau perjudian adalah suatu permainan yang menempatkan salah satu pihak harus menanggung pihak lain akibat permainan tersebut. Suatu kegiatan dianggap sebagai *maysir* ketika terjadinya *zero sum game*, yaitu suatu keadaan yang menempatkan suatu pihak atau beberapa pihak menanggung beban pihak lainnya dari permainan yang dilakukannya. Larangan *maysir* ini dilarang Al-Qur'an dalam surat **Al-Maidah (5): 90**

يَٰٓأَيُّهَا ٱلَّذِينَ ءَامَنُوٓاْ إِنَّمَا ٱلۡخَمۡرُ وَٱلۡمَيۡسِرُ وَٱلۡأَنصَابُ وَٱلۡأَزۡلَٰمُ رِجۡسٞ مِّنۡ عَمَلِ ٱلشَّيۡطَٰنِ فَٱجۡتَنِبُوهُ لَعَلَّكُمۡ تُفۡلِحُونَ ٩٠

> Hai orang-orang yang beriman, sesungguhnya (meminum) khamar, berjudi, (berkorban untuk) berhala, mengundi nasib dengan panah, adalah termasuk perbuatan syaitan. Maka jauhilah perbuatan-perbuatan itu agar kamu mendapat keberuntungan.

3. Pertukaran Yang Diperdebatkan

Bai' Al-Dayn (Jual Beli Utang)

Al-dayn merupakan lawan dari *al-'ayn*. *Al-'ayn* adalah suatu objek tertentu atau suatu harta yang nyata dan jelas keberadaannya (*real asset*). *Al-dayn* dipahami sebagai kewajiban seseorang untuk membayar sejumlah kewajiban dari transaksi yang objeknya berupa *al-dayn* atau hutang. Dengan kata lain *Bai' al-dayn* adalah akad pertukaran dalam bentuk jual beli yang objeknya berupa *al-dayn* atau hutang. Cakupan *al-dayn* ini pada awalnya dipahami sebagai kewajiban membayar dari suatu transaksi riil, namun dalam perkembangannya *al-dayn* dinilai sebagai sesuatu yang dianggap sama dengan hutang, yaitu seperti surat berharga.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Jual beli hutang (*Bai' al-dayn*) adakalanya berbentuk menjual hutang pada orang yang memberi hutang sendiri (*madin, debitur*) atau kepada pihak lain (*ghairu madin*, bukan debitur). Adakalanya jual beli hutang dilakukan secara langsung (*cash, fil hal*) atau dengan cara ditangguhkan (*muajjal*). Para ulama membolehkan transaksi *al-dayn* ini dengan syarat dilakukan secara langsung dan dengan harga yang sama. Apabila jual beli *al-dayn* ini dilakukan secara tangguh atau tempo (*muajjal*) dianggap sebagai transaksi yang dilarang, karena jual beli tersebut dianggap sebagai jual-beli utang piutang yang dilarang oleh Rasulullah SAW, yaitu dengan istilah *bai' al-kali bi al-kali* (menjual piutang dengan piutang). Jual beli ini dilarang berdasarkan hadits yang diriwayatkan oleh Thabrani dari Rafi'i Ibn Khudaij, bahwasanya Rasulullah melarang jual beli piutang dengan piutang (*naha Rasulullah bai' al-kali bi al-kali*). Meskipun demikian, berkaitan dengan jual beli utang-piutang tersebut untuk tidak melakukan generalisasi penilaian, maka perlu dijelaskan tentang pertukaran uang dengan pertukaran utang-piutang.

a. Pertukaran uang

Para fuqaha menjelaskan bahwa pertukaran uang dengan uang dilihat dari jenisnya dapat dibedakan antara pertukaran uang yang sejenis dan pertukaran uang yang tidak sejenis. Yang dimaksud dengan pertukaran uang sejenis adalah uang yang bentuk dan nilainya sejenis seperti rupiah dengan rupiah atau dolar dengan dolar. Pertukaran uang yang sejenis diperbolehkan dengan syarat uang tersebut ada kesamaan jumlah (*sawa-an bi sawa-in/same quantity*) dan kesamaan waktu penyerahan (*yadan bi yadin/same time of delivery*). Pertukaran uang yang tidak sejenis ini biasanya disebut dengan istilah *sharf/money changer*. Misalnya, pertukaran $500 dengan Rp. 5 juta harus diserahkan pada saat yang sama (*on the spot*). Dengan demikian transaksi *forward, swap,* dan *option* dalam pertukaran valuta asing dilarang karena waktu dan nilai penyerahannya berbeda.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

b. Pertukaran surat berharga

Pertukaran surat berharga sebagai sebuah transaksi jual beli pada dasarnya tidak diperbolehkan. Meskipun demikian para ulama membedakan antara surat berharga yang merupakan representasi dari barang atau jasa dan surat berharga yang bukan merupakan representasi dari barang atau jasa. Bagi surat berharga yang merupakan representasi dari barang atau jasa, sebagian ulama memperbolehkan untuk melakukan transaksi jual beli. Sedangkan surat berharga yang bukan merupakan representasi dari barang atau jasa dilarang untuk melakukan pertukaran.

Menurut madzhab Hanafi dan Zahiri, pertukaran surat berharga yang merupakan representasi dari barang atau jasa diperbolehkan selama penjualan tersebut dilakukan kepada yang berutang (*bai' al-dayn lil madin/sale of debt to the debtor*) dengan adanya kepastian untuk melakukan pembayaran (*mustaqir/confirmed*). Sedangkan apabila tidak ada kepastian untuk membayar (*ghair mustaqir/non confirmed*), maka pertukaran tersebut dilarang.

Di samping itu, ada pendapat beberapa ulama yang berkenaan dengan pertukaran/penjualan surat berharga kepada pihak ketiga (*bai' al-dayn lil ghairu madin/sale of debt to third party*). Di antara pendapat tersebut adalah sebagai berikut:

- Kebanyakan ulama madzhab Hanafi dan Syafi'i, serta beberapa ulama Hanafi dan Zahiri secara tegas tidak memperbolehkan hal tersebut.

- Ibn Taimiyah memperbolehkannya asalkan utang tersebut pasti pembayarannya (*confirmed/mustaqir*).

- Imam Siraj, al-Nawawi, al-Subki, dan Zakaria al-Ansari dari madzhab Syafi'i memperbolehkannya dengan tiga syarat, yaitu: (1) Utang tersebut pasti pembayarannya dengan adanya pengakuan utang atau saksi yang menunjukkan adanya utang; (2) Utang itu bersifat tetap; dan (3) Utang tersebut bukan berasal dari pesanan.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

- Imam Anas bin Malik bin Zarqani membolehkannya dengan delapan syarat. Dari delapan syarat tersebut apabila diringkas sebagaimana disebutkan Ahbah Zuhaili, dapat dibagi pada dua bagian besar, yaitu: (1) Hendaklah utang tersebut merupakan barang yang bisa dijual sebelum diserahkan seperti *qardh* (pinjaman) dan sejenisnya, barang utang tersebut bukan berasal dari jenis makanan, dilakukan pembayarannya secara tunai agar terhindar dari jual utang dengan utang, harga hendaknya berlaku sama, dan tidak dibayar dengan emas bila utang tersebut dalam bentuk emas, dan sebaliknya; dan (2) Orang yang berutang berkemampuan membayar utangnya pada waktu yang telah ditentukan, ada pengakuan utang, orang yang berutang orang yang cakap hukum, dan tidak menimbulkan perselisihan, penganiayaan atau permusuhan.

Dalam aplikasi pemahaman *dayn* ini, para ulama terdapat perbedaan. Sebagian ulama yang tergabung dalam Dewan Syariah Malaysia berpendapat bahwa utang atau *dayn* sama dengan harta benda (*debt/property*). Oleh karena itu, mengingat *dayn* sama dengan *property*, maka perlakuan pada *dayn* bisa dilakukan sebagaimana perlakuan kepada *property*, yaitu bisa dimiliki dan diperjualbelikan sesuai dengan harga pasar, termasuk jual beli dengan harga diskon. Misalnya utang dengan nilai Rp200 juta dapat dijual dengan harga diskon sebesar Rp180 juta.

Sebagaimana ulama lain, termasuk sebagian besar ulama Indonesia yang tergabung dalam Dewan Syariah Nasional, memiliki pendapat tersendiri. Mereka umumnya berpendapat bahwa utang sama dengan uang (*debt = money*). Mengingat utang/*dayn* sama dengan *money*, maka uang hanya boleh dipertukarkan dengan uang senilai uang tersebut.

Bai' al-'Innah

Bentuk jual beli lain yang diperdebatkan adalah *Bai' al-'Innah*. *Bai' al-'Innah* adalah akad jual beli dimana penjual menjual asetnya kepada pembeli dengan janji untuk dibeli kembali oleh pihak penjual terhadap

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

aset yang sama. Dalam bahasa Inggris transaksi ini dinamakan *sale and buy back*. Dalam praktik, *Bai' al-'Innah* dilakukan dengan cara seorang penjual menjual aset kepada si pembeli dengan penjualan secara tunai (*naqdan/cash sale*), dan kemudian si penjual melakukan pembelian kembali atas aset yang telah dijual kepada pembeli tersebut dengan harga lebih tinggi dan pembayaran dilakukan secara tempo waktu (*muajjalah/deferred payment sale*).

Misalnya, seseorang menjual barang kepada pembeli dengan harga satu juta selama setahun, kemudian barang tersebut dibeli kembali oleh penjual dengan harga sembilan ratus ribu kontan. Dengan demikian, dalam *Bai' al-'Innah* ini transaksi dilakukan hanya antara dua belah pihak (penjual dan pembeli) terhadap aset yang sama.

Terdapat dua pendapat ulama terkait *Bai' al-'Innah*. Pertama, mengharamkan. Bagi yang mengharamkan transaksi jual beli ini didasari pada pendapat bahwa *Bai' al-'Innah* termasuk *hilatur riba* (tipu daya untuk menutup-nutupi sistem ribawi) yang biasanya mengantarkan orang pada praktik riba. Menurut mereka, sekalipun jual-beli ini dikemas dengan kemasan *mubah* alias memenuhi unsur jual beli yaitu ada penjual dan pembeli, pihak penjual menyerahkan barang kepada pembeli, pihak pembeli menyerahkan uang kepada pihak penjual, dan begitu pula sebaliknya, namun transaksi ini didasarkan pada asumsi bahwa jual beli ini hanyalah samaran/khayalan/idenya saja. Para pihak pada dasarnya tidak tertarik pada pengalihan kepemilikan aset, tetapi yang terpenting adalah adanya pembayaran tunai antara mereka yang akan dibayar kemudian *mark-up*. Oleh karena itu, menurut pendapat pertama ini, jual dan beli tersebut kembali disebut sebagai *helah* untuk mengelak dari larangan riba, sehingga mayoritas ulama tidak memperbolehkan *Bai' Al-'Innah* dengan alasan niat para pihak tidak sah (*illegal motive of the parties*) menyatu dari keadaan tersebut. Juga berdasarkan kaidah *usuliyah* (*legal maxim*), "segala sesuatu ditentukan oleh niatnya". Pendapat ini dikemukakan oleh Imam Malik dan Abu Hanifah.

Dasar hukum lain yang digunakan adalah hadits Rasulullah SAW sebagai berikut:

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

> Rasulullah SAW melarang dua penjualan dalam satu penjualan.
> **(HR. Ahmad, Turmudzi, dan Nasai)**

Hadits lain adalah sebagai berikut:

> Dari Sammak, dari Abdurrahman bin Abdillah ibn Mas'ud, dari bapaknya, ia berkata: "Rasulullah SAW melarang dua akad dalam satu akad", Sammak berkata: "Maksudnya adalah seseorang yang menjual barang dengan mengatakan kalau tempo harganya sekian dan kalau kontan harganya sekian dan sekian".
> **(HR. Ahmad)**

Sedangkan menurut Imam Syafi'i, Zahiri, dan Ibn Hazm pengikut Imam Hambali, menyatakan bahwa transaksi jual beli dengan adanya perbedaan harga antara kontan dan kredit termasuk *Bai' al-'Innah* adalah boleh. Mereka berpendapat bahwa dalam *Bai' al-'Innah* sudah terpenuhi rukun dari jual beli. Sehingga jual beli tersebut sah. Berkaitan dengan niat yang melatarbelakangi transaksi ini yang dianggap sebagai *helah*, tidak dapat dijadikan dasar untuk mengatakan tidak sahnya transaksi ini dan dianggap sama dengan riba.

Menurut Syafi'i dan Zahiri, ketentuan hukum berkaitan dengan jual beli hanya didasarkan pada ungkapan yang *zahir*/nyata bukan kepada sesuatu yang batin (niat yang tersembunyi). Meskipun demikian, baik Syafi'i maupun Zahiri menilai bahwa *Bai' al-'Innah* dianggap sebagai transaksi yang makruh, sekalipun dianggap sah.

Ibn Hazm berkata:

> "Barangsiapa yang menjual barang dengan harga tertentu, baik kontan maupun kredit dalam jangka waktu yang pendek ataupun panjang, maka para pembeli harus membelinya dengan ketentuan harga yang telah disepakati bersama"

Baik yang kontan maupun yang kredit sama-sama halal, selama dalam akad jual beli tersebut tidak ada syarat tertentu. Apabila mengandung syarat, maka batal dan haram selama-lamanya.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Dasar hukum yang digunakan sebagaimana hadits yang diriwayatkan Ahmad di atas, namun dalam penafsirannya terdapat perbedaan. Alasan mereka adalah makna lahir dari hadits yang menunjukkan kebolehan seseorang memilih yang paling ringan antara membayar secara kontan dengan harga pasar atau membayar dengan kredit dengan harga bayaran lebih. Lafadz hadits tersebut adalah:

> ”*man ba’a bai’atin fi bai’atin falahu au kishuma awi al-riba*”
> **(HR. Abu Daud dari Abu Hurairah)**

Sebagaimana disebutkan di atas, ulama kontemporer juga terbagi pada dua pendapat. Pertama, mayoritas melarang transaksi *Bai’ al-‘Innah* dan yang kedua mensahkannya. Di antara yang sependapat dengan pandangan Safi’i dan Zahiri adalah ulama/pakar hukum Islam yang tergabung dalam Dewan Penasihat Syariah (*Sharia Advisory Councils*) yang ada di Bank Negara Malaysia (*Central Bank of Malaysia*) dan Badan Pengawas Pasar Modal Malaysia (*Securities Commission of Malaysia*).

Akad Percampuran[17]

Pengertian Percampuran

Secara bahasa, kata campur berarti menggabungkan atau mencampurkan. Yang dimaksud percampuran adalah mencampurkan aset menjadi satu kesatuan dan kemudian kedua belah pihak menanggung risiko dari kegiatan usaha yang dilakukan dan membagi keuntungan/pendapatan sesuai kesepakatan. Dalam akad percampuran ini, bisnis yang dijalankan biasanya bersifat investasi (*investment*) sehingga tidak memberikan kepastian imbalan (*return*) dari awal. Tingkat *return* yang diperoleh bisa

[17] Fathurrahman Djamil, *Penerapan Hukum Perjanjian dalam Transaksi di Lembaga Keuangan Syariah* (Jakarta: Sinar Grafika, 2012), 100.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

bersifat positif, negatif, atau nol. Akad percampuran ini dalam hukum Islam dinamakan dengan *syirkah* atau *musyarakah.*

Syirkah secara bahasa berarti partisipasi, mengambil bagian, kerjasama percampuran atau penggabungan (*ikhtilath*), yaitu percampuran/penggabungan antara sesuatu dengan yang lainnya, sehingga sulit untuk dibedakan antara satu bagian dengan bagian yang lain. Secara terminologi, sekalipun para ahli *fiqh* memberikan definisi yang beragam, tetapi secara substansi memiliki kesamaan, yaitu kerjasama usaha antara dua pihak atau lebih untuk suatu usaha tertentu, dimana masing-masing pihak memberikan kontribusi dengan kesepakatan bahwa keuntungan dan risiko akan ditanggung bersama sesuai dengan kesepakatan.

Klasifikasi Akad Percampuran

Dalam literatur *fiqh* Islam, klasifikasi *syirkah* terbagi ke dalam dua bentuk, yaitu *syirkah al-amlak* (perserikatan dalam pemilikan) dan *syirkah al-'uqud* (perserikatan berdasarkan perjanjian). *Syirkah al-amlak*, yaitu kepemilikan harta secara bersama (dua orang atau lebih) tanpa diperjanjikan terlebih dahulu menjadi hak bersama atau terjadi secara otomatis. Dalam *syirkah al-amlak* ini, sebuah aset dan keuntungan yang dihasilkan menjadi milik bersama yang bersarikat atau berkongsi.

Syirkah al-amlak ini dapat timbul dalam dua bentuk, yaitu pertama, terjadi secara otomatis tanpa bisa menolaknya (*amlak jabr*). Misalnya, proses waris-mewaris dimana dua saudara atau lebih berhak secara hukum menerima warisan dari orang tua mereka.

Kedua, terjadi secara otomatis, namun terdapat opsi atau kebebasan untuk menerima atau tidak menerimanya (*amlak ikhtiyar*), seperti dua orang atau lebih secara bersama mendapatkan hadiah atau wasiat dari orang ketiga. Kekhususan dari kedua jenis *syirkah al-amlak* tersebut, yaitu masing-masing pihak yang berkongsi/berserikat tidak memiliki hak untuk wakil mewakili antara masing-masing pihak.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Syirkah kedua adalah *syirkah al-'uqud*, yaitu perkongsian/persekutuan yang terbentuk karena adanya ikatan perjanjian di antara para pihak, dan masing-masing sepakat untuk memberikan kontribusi sesuai dengan porsinya serta sepakat pula untuk berbagi keuntungan dan kerugian. *Syirkah al-'uqud* ini diklasifikasikan ke dalam bentuk *syirkah: al-'inan, al-mufawadhah, al-'amaal, al-wujuh,* dan *al-mudharabah.* Para ulama berbeda pendapat tentang *al-mudharabah*, ada yang menilai masuk dalam kategori *al-musyarakah* dan ada yang menilai berdiri sendiri.

Penjelasan masing-masing jenis tersebut adalah sebagai berikut:

SYIRKAH AL-'INAN

Syirkah al-'inan, yaitu kerjasama antara dua orang atau lebih dimana besarnya penyertaan modal dari masing-masing anggota tidak harus sama besarnya, masing-masing anggota mempunyai hak penuh untuk aktif dalam mengelola usaha, namun yang bersangkutan dapat menggugurkan hak tersebut, pembagian keuntungan dapat didasarkan atas prosentase modal masing-masing atau dapat pula berdasarkan negosiasi/kesepakatan dimana hal ini dimungkinkan karena adanya kemungkinan tambahan kerja atau menanggung risiko dari salah satu pihak, dan kerugian dibagi bersama sesuai dengan besarnya penyertaan modal. *Syirkah al-'inan* merupakan bentuk perkongsian yang paling banyak digunakan, antara lain dapat diterapkan dalam Perseroan Terbatas, *Joint Venture*, Penyertaan Saham, dan Proyek Khusus (*Special Investment*).

SYIRKAH MUFAWADHAH

Syirkah mufawadhah, yaitu kerjasama antara dua orang atau lebih dimana besarnya penyertaan modal dari masing-masing anggota identik, setiap anggota menjadi wakil dan penjamin (*kafil*) bagi partner lainnya, mempunyai hak dan kewajiban yang sama, dan pembagian keuntungan dapat didasarkan atas prosentase modal masing-masing. Dengan kata lain, syarat utama dari jenis *syirkah* ini adalah kesamaan dana yang diberikan,

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

kerja, tanggungjawab, dan beban utang dibagi oleh masing-masing pihak. Sekalipun syarat-syarat *syirkah* ini relatif lebih ketat, namun ia dapat diterapkan dalam Perseroan Terbatas, *Joint Venture*, Penyertaan Saham, dan Proyek Khusus (*Special Investment*).

SYIRKAH 'AMAL/ABDAN/SHINA'I

Syirkah 'amal/abdan/shina'i, yaitu kerjasama antara dua orang seprofesi (atau tidak, menurut pendapat selain Syafi'iyah) untuk menerima pekerjaan secara kolektif/bersama dan berbagi keuntungan dari pekerjaan itu. Misalnya, kerjasama dua orang konsultan untuk mengerjakan sebuah proyek atau kerjasama dua orang penjahit untuk menerima order pembuatan seragam sebuah kantor. Pada *syirkah* ini yang terpenting adalah pembagian kerja atas keahlian masing-masing sesuai kesepakatan. Ketidakjelasan pembagian kerja dapat menimbulkan perselisihan di kemudian hari, terutama dalam hal pembagian keuntungannya.

SYIRKAH WUJUH

Syirkah wujuh, yaitu kerjasama antara dua orang atau lebih yang mengandalkan *wujuh* (reputasi, prestasi, wibawa atau nama baik), dan tidak ada keterlibatan modal sama sekali. Misalnya, kongsi antar pedagang yang tidak membeli barang secara tunai, tetapi atas kepercayaan dan jaminan mitranya, dan kemudian ia menjualnya secara tunai.

SYIRKAH MUDHARABAH

Syirkah mudharabah, yaitu kerjasama usaha antara dua pihak dimana pihak pertama (*shahibul maal*) menyediakan seluruh modal, sedangkan pihak lainnya menjadi pengelola (*mudharib*). Keuntungan usaha dibagi menurut kesepakatan yang dituangkan dalam kontrak, sedangkan kerugian ditanggung secara proporsional dari jumlah modal, yaitu oleh pemilik

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

modal. Kerugian yang timbul disebabkan oleh kecurangan atau kelalaian si pengelola, maka si pengelola harus bertanggungjawab atas kerugian tersebut.

Syarat Terlaksananya Akad Percampuran

Untuk terealisirnya akad percampuran tersebut, maka harus didukung oleh persyaratan tertentu yang menjamin terlaksananya akad. Persyaratan ini meliputi adanya objek akad percampuran dan waktu akad percampuran yang jelas.

1. Objek percampuran

Sebagaimana dalam teori pertukaran, jenis objek percampuran dalam *fiqh* dibedakan kepada dua bagian, yaitu *'ayn/real asset* berupa barang dan jasa, serta *dayn/financial asset* berupa uang dan surat berharga. Namun secara lebih rinci, objek percampuran dapat diidentifikasi ke dalam tiga jenis percampuran yaitu percampuran *real asset* (*'ayn*) dengan *real asset* (*'ayn*), percampuran *real asset* (*'ayn*) dengan *financial asset* (*dayn*), dan percampuran *financial asset* (*dayn*) dengan *financial asset* (*dayn*).

Percampuran *'ayn bil 'ayn*

Percampuran *'ayn* dengan *'ayn* dapat terjadi, misalnya pada kasus seorang tukang kayu bekerjasama dengan tukang batu untuk membangun sebuah rumah. Baik tukang kayu maupun tukang batu, keduanya sama-sama menyumbangkan tenaga dan keahliannya (jasa) dan mencampurkan jasa mereka berdua untuk membuat usaha bersama, yaitu membangun rumah. Dalam kasus ini, yang dicampurkan adalah *'ayn* dengan *'ayn*. Tukang kayu menyumbangkan keahlian perkayuannya (jasa=*'ayn*) dan tukang batu menyumbangkan keahlian membangunnya (jasa=*'ayn*). Bentuk percampuran ini disebut *syirkah abdan.*

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Percampuran *'ayn* dengan *dayn*

Percampuran antara *'ayn* (*real asset*) dengan *dayn* (*financial asset*) dapat mengambil beberapa bentuk, diantaranya sebagai berikut:

SYIRKAH MUDHARABAH

Dalam kasus ini, uang (*financial asset*) dicampurkan dengan jasa/keahlian (*real asset*). Hal ini terjadi ketika ada seorang pemilik modal (A) yang bertindak sebagai penyandang dana, memberikan sejumlah dana tertentu untuk dipakai sebagai modal usaha kepada seseorang yang memiliki kecakapan untuk berbisnis (B). Di sini A memberikan *dayn* (uang, *financial asset*), sementara B memberikan *'ayn* (jasa/keahlian, *real asset*).

SYIRKAH WUJUH

Dalam *syirkah wujuh* juga terjadi percampuran antara *'ayn* dengan *dayn.* Dalam bentuk *syirkah* seperti ini, seorang penyandang dana (A) memberikan sejumlah dana tertentu yang dipakai sebagai modal usaha, dan B menyumbangkan reputasi/nama baiknya.

Percampuran *dayn* dengan *dayn*

Percampuran antara *dayn* dengan *dayn* dapat mengambil beberapa bentuk pula. Bila terjadi percampuran antara uang dengan uang dalam jumlah yang sama, maka hal ini disebut *syirkah mufawadhah.* Namun, bila jumlah uang yang dicampurkan berbeda, maka hal ini disebut *syirkah 'inan.* Percampuran *dayn* dengan *dayn* dapat juga berupa kombinasi antara surat berharga.

2. Waktu pembayaran

Dari segi metode dan waktu pembayaran, transaksi percampuran dapat dilakukan secara tunai atau pembayaran pada saat itu juga (*naqdan/immediate delivery*), yakni penyerahan saat itu juga, dan penyerahan kemudian (*ghair naqdan/deferred payment*).

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Rangkuman

Dari berbagai paparan di atas, maka pada bagian ini dapat dikerucutkan dalam beberapa kesimpulan sebagai berikut :

1. Akad dibagi menjadi beberapa macam sesuai dengan tinjauan sifat pembagiannya, yaitu dapat ditinjau dari jenis akad, konsekuensi hukum, dan klasifikasi akad dalam bisnis syariah. Pengklasifikasian akad yang mengacu pada jenis akad dapat dibagi dalam tiga kategori utama, yaitu akad unilateral, akad bilateral, dan akad quasi.
2. Pengklasifikasian akad berdasarkan konsekuensi legal dapat dikategorikan menjadi (1) *Valid Contract* (*Sahih*); (2) *Invalid or Deficient Contract* (*Fasid*); (3) *Void Contract* (*Batil*); (4) *Binding Contract* (*Lazim*); (5) *Enforceable Contract* (*Nafidh*); dan (6) *Withheld Contract* (*Mawquf*).
3. Islam mengizinkan perdagangan dan bisnis dan akad-akad yang diterapkan dalam istilah muamalat dalam syariah Islam. Muamalat adalah akad sipil dan seluruh akad sipil dapat digunakan dalam perbankan dan keuangan Islam. Sekalipun bentuk transaksi dibedakan dalam berbagai klasifikasi, namun terdapat akad yang mendasar dari semua kategori tersebut. Akad dasar ini dalam banyak hal adalah akad pertukaran (*'uqud al-mu'awadhat*/*contract of exchange*) dan akad kerjasama (*'uqud al-isytirak*/*partnership*). Yang pertama, adalah adanya pengalihan kepemilikan dari satu orang pada orang lain baik berupa barang maupun manfaat barang, dan yang kedua merupakan bersatunya kepemilikan atau keahlian dari para pihak yang berakad.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Latihan

Jawablah pertanyaan-pertanyaan di bawah ini !

1. Apa yang Anda ketahui tentang akad unilateral ?
2. Apa perbedaan antara akad bilateral dengan akad quasi ?
3. Apa yang Anda ketahui tentang akad pertukaran dan akad percampuran ?
4. Apa yang dimaksud dengan akad-akad di bawah ini :
   a. *Sahih*
   b. *Fasid*
   c. *Batil*
   d. *Lazim*
   e. *Nafidh*
   f. *Mawquf*
5. Jelaskan akad-akad yang dipertentangkan dalam Islam !

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Paket 3

FORMAT KONTRAK BISNIS SYARIAH

Pendahuluan

Perkuliahan pada paket ini difokuskan pada format kontrak bisnis syariah. Kajian dalam paket ini meliputi dasar hukum kontrak bisnis syariah, komposisi dan susunan akta kontrak bisnis syariah, dan klausul-klausul kontrak bisnis syariah. Paket ini merupakan pengantar untuk meningkatkan kemampuan mahasiswa-mahasiswi dalam membuat kontrak bisnis syariah.

Dalam paket 3 ini, mahasiswa akan mengkaji dasar hukum kontrak bisnis syariah dibuat secara tertulis, mengetahui format/komposisi dan susunan akta kontrak bisnis syariah, hingga memahami klausul-klausul dalam bagian isi kontrak bisnis syariah demi kepastian hukum dan mencegah timbulnya keragu-raguan dalam pelaksanaan kontrak. Dengan dikuasainya Paket 3 ini diharapkan dapat menjadi modal bagi mahasiswa untuk mempelajari paket selanjutnya.

Penyiapan media pembelajaran dalam perkuliahan ini sangat penting. Perkuliahan ini memerlukan media pembelajaran berupa LCD dan laptop. Penggunaan multi media dalam perkuliahan ini diharapkan dapat mengoptimalisasi pencapaian kompetensi dasar dan indikator yang telah ditargetkan.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Rencana Pelaksanaan Perkuliahan

Kompetensi Dasar

Mahasiswa memahami format kontrak bisnis syariah.

Indikator

Pada akhir perkuliahan mahasiswa diharapkan dapat :

1. Menjelaskan dasar hukum kontrak bisnis syariah
2. Menjelaskan komposisi dan susunan akta kontrak bisnis syariah
3. Membuat klausul-klausul kontrak bisnis syariah

Waktu

2 x 50 menit

Materi Pokok

1. Dasar hukum kontrak bisnis syariah
2. Komposisi dan susunan akta kontrak bisnis syariah
3. Klausul-klausul kontrak bisnis syariah

Kegiatan Perkuliahan

Kegiatan Awal (15 menit)

1. Menjelaskan kompetensi dasar
2. Menjelaskan indikator
3. Menjelaskan langkah kegiatan perkuliahan paket ini
4. Brainstorming dengan mencermati slide contoh akad pembiayaan di bank syariah

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Kegiatan Inti (70 menit)

1. Membagi mahasiswa dalam 3 kelompok
2. Masing-masing kelompok mendiskusikan sub tema :
   Kelompok 1 : Dasar hukum kontrak bisnis syariah
   Kelompok 2 : Komposisi dan susunan akta kontrak bisnis syariah
   Kelompok 3 : Klausul-klausul kontrak bisnis syariah
3. Presentasi hasil diskusi dari masing-masing kelompok
4. Selesai presentasi setiap kelompok, kelompok lain memberikan klarifikasi
5. Penguatan hasil diskusi dari dosen
6. Dosen memberi kesempatan kepada mahasiswa untuk menanyakan sesuatu yang belum dipahami atau menyampaikan konfirmasi

Kegiatan Penutup (10 menit)

1. Menyimpulkan hasil perkuliahan
2. Memberikan dorongan psikologis/saran/nasehat
3. Refleksi hasil perkuliahan oleh mahasiswa

Kegiatan Tindak Lanjut (5 menit)

1. Memberi tugas latihan
2. Mempersiapkan perkuliahan selanjutnya

Lembar Kegiatan

Membuat penjelasan dari contoh akad pembiayaan di bank syariah.

Tujuan

Mahasiswa dapat menjelaskan dasar hukum, komposisi dan susunan akta, serta klausul-klausul untuk membangun pemahaman tentang Format Kontrak Bisnis Syariah.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Bahan dan Alat

Kertas plano, spidol berwarna, dan solasi.

Langkah Kegiatan

1. Pilihlah seorang ketua kelompok dan penulis hasil kerja !
2. Diskusikan materi yang telah ditentukan dengan anggota kelompok !
3. Tuliskan hasil diskusi dalam bentuk penjelasan dasar hukum, komposisi dan susunan akta, serta klausul-klausul kontrak bisnis syariah berdasarkan contoh akad pembiayaan yang diberikan !
4. Tempelkan hasil kerja kelompok di papan tulis/dinding kelas !
5. Pilihlah satu anggota kelompok untuk presentasi !
6. Presentasikan hasil kerja kelompok secara bergiliran, dengan waktu ± 5 menit !
7. Berikan tanggapan/klarifikasi dari presentasi !

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Uraian Materi

FORMAT KONTRAK BISNIS SYARIAH

Pada dasarnya suatu akad/perjanjian tidak memerlukan format tertentu. Sesuai asas konsensualitas, perjanjian telah timbul sejak tercapainya kesepakatan. Para pihak dianggap telah mempunyai hak dan kewajiban pada saat disepakatinya meskipun dibuat secara lisan. Namun demikian demi kepastian hukum, perlindungan para pihak dan pembuktian, perjanjian lazim dituangkan dalam suatu format tertentu sebagai formalitas seperti dalam bentuk akta (pernyataan tertulis).[18]

Dasar Hukum Kontrak Bisnis Syariah

Secara normatif dalam Hukum Islam, keharusan perjanjian yang dibuat dilakukan secara tertulis didasarkan pada Al-Qur'an dan Hadis Nabi SAW.[19]

> Hai 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. Dan janganlah penulis enggan menuliskannya sebagaimana Allah mengajarkannya, maka hendaklah ia menulis, dan hendaklah orang yang berhutang itu mengimlakkan (apa yang akan ditulis itu), dan hendaklah ia bertakwa kepada Allah Tuhannya, dan janganlah ia mengurangi sedikitpun daripada hutangnya. Jika yang berhutang itu orang yang lemah akalnya atau lemah (keadaannya) atau dia sendiri tidak mampu mengimlakkan, maka hendaklah walinya mengimlakkan dengan jujur. Dan persaksikanlah dengan dua orang saksi dari orang-orang lelaki (di antaramu). Jika tak ada dua oang lelaki, maka (boleh) seorang lelaki dan dua orang perempuan dari saksi-saksi yang kamu ridhai, supaya jika seorang lupa maka yang seorang mengingatkannya. Janganlah saksi-saksi itu enggan (memberi keterangan) apabila mereka

---

18 Fathurrahman Djamil, *Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah di Bank Syariah* (Jakarta: Sinar Grafika, 2012), 1.

19 Ibid, 5-10.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

dipanggil; dan janganlah kamu jemu menulis hutang itu, baik kecil maupun besar sampai batas waktu membayarnya.

Yang demikian itu, lebih adil di sisi Allah dan lebih menguatkan persaksian dan lebih dekat kepada tidak (menimbulkan) keraguanmu. (Tulislah muamalahmu itu), kecuali jika muamalah itu perdagangan tunai yang kamu jalankan di antara kamu, maka tidak ada dosa bagi kamu, (jika) kamu tidak menulisnya. Dan persaksikanlah apabila kamu berjual beli; dan janganlah penulis dan saksi saling sulit menyulitkan. Jika kamu lakukan (yang demikian), maka sesungguhnya hal itu adalah suatu kefasikan pada dirimu. Dan bertakwalah kepada Allah; Allah mengajarmu; dan Allah Maha Mengetahui segala sesuatu.
(**QS. Al-Baqarah (2): 282**).

Jika kamu dalam perjalanan (dan bermuamalah tidak secara tunai) sedang kamu tidak memperoleh seorang penulis, maka hendaklah ada barang tanggungan yang dipegang (oleh yang berpiutang). Akan tetapi jika sebagian kamu mempercayai sebagian yang lain, maka hendaklah yang dipercayai itu menunaikan amanatnya (hutangnya) dan hendaklah ia bertakwa kepada Allah Tuhannya; dan janganlah kamu (para saksi) menyembunyikan persaksian. Dan barang siapa yang menyembunyikannya, maka sesungguhnya ia adalah orang yang berdosa hatinya; dan Allah Maha Mengetahui apa yang kamu kerjakan.
(**QS. Al-Baqarah (2): 283**).

Sedangkan hadis Rasulullah SAW antara lain sebagai berikut:

Dari Ubadah Ibnu Shamit ra, bahwasanya Nabi Muhammad SAW bersabda: “Sesungguhnya pertama kali yang diciptakan oleh Allah adalah al-Kalam atau pena. Allah memerintahkan kepada pena “tulislah”. Pena itu bertanya: Ya Tuhan, apakah yang harus saya tuliskan? Allah menjawab: “Tulislah segala sesuatu yang ada sampai datang hari kiamat”.
(**HR. Al-Baihaqi, Turmudzi, dan Abu Dawud**)

Dari Anas Ibn Malik meriwayatkan bahwa Nabi bersabda: “Ikatlah ilmu itu dengan tulisan”.
(**HR. Turmudzi, Ad-Darimi**)

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Dari ayat dan hadis di atas dapat disimpulkan bahwa setiap transaksi yang dilakukan (tidak secara tunai) dianjurkan untuk ditulis. Anjuran penulisan tersebut dimaksudkan untuk dijadikan sebagai alat bukti pada suatu ketika terjadi perselisihan yang diakibatkan oleh sifat lupa manusia akan isi perjanjian atau karena kesengajaan satu pihak untuk berbuat curang kepada pihak lain. Di samping itu, dianjurkan untuk diangkat atau ditunjuk penulis yang adil (tidak berat sebelah) apabila salah satu pihak tidak mampu menuliskan transaksi tersebut. Atas dasar tujuan ini maka profesi penulisan transaksi akad/perjanjian atau saat ini dikenal dengan nama notaris memiliki relevansi dan urgensi dalam transaksi yang didasarkan pada ajaran Islam.

Sejalan dengan maksud ayat dan hadis tersebut, dalam kaitannya dengan pemberian pembiayaan oleh bank kepada nasabahnya yang pada umumnya dilakukan pembayaran secara tidak tunai, maka perjanjian atau akad dibuat secara tertulis menjadi bagian penting yang harus dilaksanakan.

Sedangkan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang ada, dasar hukum dan alasan untuk tertulisnya suatu Perjanjian Pembiayaan/ Kredit sebagaimana akan diuraikan di bawah ini.

Menurut ketentuan Pasal 1865 KUH Perdata jo Pasal 163 HIR, setiap orang yang mendalilkan bahwa ia mempunyai suatu hak atau guna meneguhkan haknya sendiri maupun membantah suatu hak orang lain, menunjuk pada suatu peristiwa, diwajibkan membuktikan adanya hak atau peristiwa tersebut. Yang harus dibuktikan itu berupa perbuatan-perbuatan dan kejadian-kejadian yang dipersengketakan oleh kedua belah pihak yang berperkara atau yang tidak mendapat persetujuan kedua belah pihak. Sedangkan perbuatan-perbuatan dan kejadian-kejadian yang dipersengketakan oleh kedua belah pihak lawan, tidak usah dibuktikan lagi, sebab “membuktikan” itu berarti “memberikan kepastian kepada hakim” tentang adanya kejadian-kejadian dan keadaan-keadaan itu.

Berdasarkan ketentuan Pasal 1866 KUH Perdata jo Pasal 164 HIR, alat-alat bukti terdiri dari bukti tulisan (surat), bukti dengan saksi-saksi, persangkaan-persangkaan, pengakuan, dan sumpah.

Berdasarkan ketentuan Pasal 15 ayat (1) Undang-undang Nomor 8 Tahun 1997 tentang Dokumen Perusahaan antara lain ditegaskan bahwa, dokumen perusahaan yang telah dimuat dalam mikrofilm atau media lainnya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12 ayat (1) dan hasil cetakannya merupakan alat bukti yang sah.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Dokumen perusahaan terdiri dari dokumen keuangan dan dokumen lainnya. Yang dimaksud dengan mikrofilm adalah film yang memuat rekaman bahan tertulis, tercetak, dan tergambar dalam ukuran yang sangat kecil. Sedangkan yang dimaksud dengan media lainnya adalah alat penyimpanan informasi yang bukan kertas dan mempunyai tingkat pengamanan yang dapat menjamin keaslian dokumen yang dialihkan atau ditransformasikan, misalnya *Compact Disc-Read Only Memory (CD-ROM)*, dan *Write-Once-Read-Many (WORM)*.

Dengan adanya ketentuan Pasal 15 ayat (1) UU No. 8 Tahun 1997 ini seyogyanya ketentuan Pasal 164 HIR tentang alat-alat bukti dapat diadakan perubahan untuk mengakomodir *microfilm* dan media lainnya sebagai alat-alat bukti dalam hukum acara perdata tersebut.

Dalam praktik perbankan adakalanya terjadi pemalsuan tandatangan nasabah bank baik dalam suatu perjanjian atau dalam suatu surat berharga misalnya cek atau bilyet giro. Pemalsuan tanda tangan nasabah seperti ini dapat dikategorikan sebagai tindak pidana "Pemalsuan Surat" sebagaimana dimaksud dalam Pasal 263 KUH Pidana. Menurut ketentuan Pasal 184 KUHAP alat bukti yang sah dalam perkara pidana adalah keterangan saksi, keterangan ahli, surat, petunjuk, dan keterangan terdakwa. Untuk hal-hal tertentu dan dianggap perlu guna mengurangi resiko, disarankan agar nasabah sedapat mungkin menandatangani perjanjian atau warkat di hadapan petugas bank.

Oleh karena itu, untuk mengantisipasi apabila bank berperkara dengan nasabah baik perkara perdata maupun perkara pidana, maka bank perlu mempunyai alat bukti yang kuat yaitu suatu alat bukti tertulis antara lain berupa perjanjian pembiayaan/ kredit.

Di samping untuk mengantisipasi bank berperkara tersebut di atas, maka bank juga harus mematuhi ketentuan-ketentuan yang berlaku yang mewajibkan bahwa suatu Perjanjian Kredit harus dibuat secara tertulis:

1. Instruksi Presidium Kabinet No. 15/EK/IN/10/1966 tanggal 3 Oktober 1966 antara lain menentukan "*dilarang melakukan pemberian kredit dalam berbagai bentuk tanpa adanya Perjanjian kredit yang jelas antara bank dan nasabahnya atau antara Bank Sentral dan bank-bank lainnya*".

2. Surat Bank Indonesia yang ditujukan kepada segenap Bank Devisa No. 3/1093/UPK/KPD tanggal 29 Desember 1970, khususnya butir 4 yang berbunyi "*untuk pemberian kredit tersebut harus dibuat Surat Perjanjian Kredit…*".

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

3. Ketentuan bahwa perjanjian kredit dan pembiayaan harus dibuat secara tertulis dapat dilihat dari penjelasan ayat (2) huruf a Pasal 8 UU No. 7 Tahun 1992 jo. UU No. 10 Tahun 1998, "*pemberian kredit atau pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah dibuat dalam bentuk perjanjian tertulis*".

Komposisi dan Susunan Akta Kontrak Bisnis Syariah

Pembuatan kontrak tidak disyaratkan suatu format tertentu karena dalam undang-undang tidak ada ketentuan yang secara tegas menentukan tentang format kontrak yang baik. Kontrak yang dibuat secara tertulis yang memang telah diperintahkan berdasarkan undang-undang dengan ancaman bahwa kontrak tersebut tidak mengikat jika tidak dibuat secara tertulis, atau biasa disebut dengan perjanjian formal, biasanya sudah ada format tertentu yang telah disiapkan oleh notaris kalau kontrak tersebut harus dibuat dalam bentuk akta notaris, tetapi kalau perjanjian tersebut bukan merupakan perjanjian formal, dalam arti tidak diwajibkan oleh undang-undang untuk dibuat secara tertulis, kontrak semacam inilah yang biasanya dirundingkan secara langsung oleh para pihak, namun ada pula yang dibuat dalam bentuk perjanjian baku atau kontrak standar.[20]

Susunan Akta

Susunan akta perjanjian lazimnya dibuat dengan susunan antara lain sebagai berikut:[21]

1. Judul (*heading*)

Judul suatu akta diberi nama sesuai dengan isinya. Dalam judul dapat ditambahkan nomor perjanjian. Beberapa pihak berpendapat bahwa judul tidaklah penting, hanya menunjukkan mengenai apa akta perjanjian tersebut dibuat. Judul harus mencerminkan jenis fasilitas pembiayaan

---

[20] Ahmadi Miru, *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak* (Jakarta:Rajawali Pers, 2011), 147.

[21] Fathurrahman Djamil, *Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah di Bank Syariah* (Jakarta: Sinar Grafika, 2012), 10-14.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

yang diberikan oleh bank kepada nasabahnya secara singkat dan jelas, misalnya: Perjanjian Pembiayaan Murabahah.

2. Pembukaan (*opening*)

Setelah judul, kemudian diawali dengan pembukaan yang merupakan kalimat permulaan dari suatu akta atau disebut juga dengan istilah Kepala Akta. Dalam hal suatu perjanjian pembiayaan dibuat secara notaril, Kepala Akta ini biasanya berbunyi *"Pada hari ini …. hadir di hadapan saya …."*, namun dalam perjanjian di bawah tangan pun dapat dibuat Kepala Akta, misalnya: *"Yang bertanda tangan di bawah ini"* atau *"Perjanjian ini dibuat di …. pada hari …. tanggal .... antara pihak-pihak yang bertanda tangan di bawah ini"*.

3. Komparisi para pihak

Komparisi merupakan bagian dari suatu akta yang menyebut identitas, yaitu nama lengkap, pekerjaan atau jabatan dan tempat tinggal para pihak yang membuat perjanjian. Di dalam komparisi ini disebutkan dasar kewenangan para pihak sehingga yang bersangkutan berhak melakukan perbuatan hukum sebagaimana dinyatakan dalam akta.

Komparisi mengandung beberapa fungsi, yaitu untuk menjelaskan identitas para pihak yang membuat perjanjian, dalam kedudukan apa yang bersangkutan bertindak, berdasarkan dokumen apa kedudukannya tersebut, keterangan bahwa para pihak cakap dan berwenang melakukan perbuatan hukum yang disebutkan di dalam akta, dan para pihak mempunyai hak untuk melakukan perbuatan hukum tersebut.

Dalam praktik dapat juga ditambahkan nomor kartu identitas, misalnya: Kartu Tanda Penduduk dan Paspor para pihak sebagai kelengkapan dan komparisi.

4. *Prameisse* (*recitals*)

Prameisse adalah keterangan atau pernyataan pendahuluan yang merupakan dasar atau pokok masalah yang akan diatur dalam suatu perjanjian guna memudahkan pengertian apa yang dimaksud dengan dibuatnya akta perjanjian tersebut. Disebut juga sebagai suatu pernyataan yang merupakan pertimbangan, latar belakang, dasar-dasar mengapa sampai lahir suatu perikatan.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Penulisan dalam akta biasanya secara baku dimulai dengan kata "Para pihak terlebih dahulu menerangkan bahwa" dan ditutup dengan "Selanjutnya para pihak ini sepakat untuk membuat perjanjian dengan ketentuan dan syarat-syarat sebagai berikut".

5. Isi perjanjian berupa ketentuan dan persyaratan (*terms and condition*)

Pada bagian ini para pihak mencantumkan segala hal atau isi pokok-pokok klausul yang dianggap perlu dan merupakan kehendak mereka. Dalam klausul-klausul ini dicantumkan secara detail mengenai objek perjanjian, hak dan kewajiban para pihak, serta uraian secara lengkap mengenai prestasi.

Para pihak bebas untuk merumuskan isi perjanjian ini sesuai dengan kehendak dan kepentingannya masing-masing, sepanjang tidak melanggar undang-undang dan bertentangan dengan ketertiban umum dan kesusilaan serta prinsip syariah.

Isi akta tidak terbatas pada hal-hal yang pokok saja, namun dimungkinkan mengenai segala sesuatu yang ingin diatur oleh para pihak yang dianggap penting untuk dicantumkan. Hal-hal yang lazim dicantumkan dalam akad/kontrak pembiayaan syariah, untuk selanjutnya akan diuraikan secara khusus pada pembahasan klausul-klausul perjanjian di bawah ini.

6. Penutup (*closure*)

Bagian penutup merupakan bagian dari perjanjian pembiayaan yang memuat hal-hal di luar perjanjian, antara lain mengenai pilihan domisili, tempat dan tanggal perjanjian ditandatangani, tanggal mulai berlakunya perjanjian, jumlah atau rangkap yang diperlukan, dan bermaterai cukup.

Penandatanganan

Pada bagian ini dibubuhkan tanda tangan para pihak atau yang mewakili serta tanda tangan para saksi. Biasanya saksi terdiri dari dua orang.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Bea Materai

Sesuai dengan ketentuan UU No. 13 Tahun 1985 tentang Bea Materai Beserta Peraturan Pelaksanaannya dan PP No. 24 Tahun 2000 tentang Perubahan Tarif Bea Materai, maka dokumen yang berbentuk surat perjanjian dan surat-surat lainnya yang dibuat dengan tujuan untuk digunakan sebagai alat pembuktian mengenai perbuatan, kenyataan atau keadaan yang bersifat perdata dikenakan bea materai dengan tarif Rp 6.000,00 (Enam ibu rupiah).

Dalam membuat suatu kontrak biasanya dilakukan dengan melalui beberapa tahap, dimulai sejak adanya pembicaraan awal para pihak hingga selesainya pelaksanaan kontrak. Tahap-tahap tersebut dapat diuraikan sebagai berikut:[22]

Walaupun tidak selamanya terjadi, tetapi kadang-kadang suatu kontrak didahului oleh nota kesepahaman atau *Memorandum of Understanding* (MoU). Setelah penandatanganan MoU (kalau ada), selanjutnya dilakukan langkah-langkah atau tahap-tahap berikut.

1. Pembuatan draft pertama
2. Pertukaran draft kontrak
3. Revisi (jika perlu)
4. Penyelesaian akhir
5. Penandatanganan para pihak.

Tidak semua kontrak tertulis harus melalui tahap tersebut di atas, karena dapat saja terjadi bahwa hanya satu pihak yang membuat draft kontrak kemudian diserahkan kepada pihak lain untuk mencermati apa-apa yang masih perlu perbaiki (ditawar) oleh pihak lainnya, kemudian diadakanlah perbaikan-perbaikan seperlunya hingga terjadi kesepakatan mengenai seluruh klausul yang terdapat dalam draft kontrak tersebut.

Apabila para pihak berada pada daerah yang berbeda, untuk menandatangani kontrak tersebut biasa juga dilakukan oleh para pihak dengan cara, salah satu pihak mencetak ulang draft kontrak yang telah disetujui oleh para pihak sebanyak dua rangkap, kemudian pihak itu menandatangani dua rangkap naskah kontrak tersebut lalu dikirim kedua-

---

22 Ahmadi Miru, *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak* (Jakarta:Rajawali Pers, 2011), 161-162.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

duanya kepada pihak lain untuk menandatangani kontrak itu. Setelah ditandatangani, pihak ini pun mengirim kembali satu rangkap naskah kontrak yang ditandatangani oleh kedua pihak tersebut kepada pihak pengirim naskah kontrak tersebut.

Dengan demikian, selesailah penandatanganan kontrak oleh kedua belah pihak. Tentu saja hal ini hanya cocok dilakukan untuk kontrak-kontrak yang nilainya tidak terlalu tinggi. Sedangkan untuk kontrak yang nilainya tinggi, sebaiknya para pihak harus menandatangani kontrak pada tempat dan waktu yang sama.

Klausul-klausul Kontrak Bisnis Syariah

Dalam menuangkan materi yang dikehendaki oleh para pihak dalam akta perjanjian, ada beberapa hal yang lazimnya ditambahkan dalam isi perjanjian, demi kepastian hukum dan mencegah timbulnya keragu-raguan dalam pelaksanaan perjanjian tersebut. Berikut ini akan dijelaskan mengenai beberapa klausul penting yang dimuat dalam suatu perjanjian pembiayaan.[23]

Jumlah Pembiayaan dan *Self Financing*

Jumlah pembiayaan yang diberikan oleh bank kepada penerima pembiayaan pada dasarnya tidak tak terbatas. Berapa jumlah yang akan diberikan oleh bank tergantung pada kebutuhan dan kelayakan dari usaha yang dibiayai serta kemampuan bank itu sendiri. Di samping itu, penentuan jumlah pembiayaan juga biasanya didasarkan pada jumlah dana yang disediakan sendiri (*self financing*) oleh penerima pembiayaan. Maksud dari *self financing* ini agar nasabah ikut menanggung resiko atas pembiayaan yang diberikan dan merasa bertanggungjawab terhadap proyek/investasi yang dijalankan. Dalam bank syariah, *self financing* ini biasanya diterapkan pada transaksi pertukaran (jual beli dan sewa). Sedangkan untuk transaksi percampuran (kerja sama usaha), besarnya penyertaan nasabah dianggap sebagai *self financing* dan atau dinilai berdasarkan pada sejarah kegiatan usahanya (*historical track record*).

[23] Fathurrahman Djamil, *Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah di Bank Syariah* (Jakarta: Sinar Grafika, 2012), 14.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Jangka Waktu Pembiayaan

Sebagaimana lazimnya setiap perjanjian pembiayaan selalu ditentukan batas waktu bagi yang berutang atau penerima pembiayaan kapan ia harus mengembalikan pembiayaan/modal yang diterimanya itu. Di dalam perjanjian pembiayaan selalu ada klausul yang membatasi jangka waktu pembiayaan harus dilunasi. Apabila sampai batas waktu tersebut, ternyata penerima pembiayaan tidak dapat melunasi pembiayaannya maka penerima pembiayaan berada dalam kategori khianat atau wanprestasi/ ingkar janji (*in default*). Di samping itu, adakalanya ditentukan pula jadwal angsuran pembiayaan sesuai dengan sifat dan bentuk perjanjian yang dibuatnya sekaligus jangka waktu pembiayaan.

Tujuan Penggunaan Pembiayaan

Suatu kelaziman untuk mencantumkan suatu klausul di dalam perjanjian pembiayaan yang menentukan untuk tujuan apa pembiayaan itu diberikan. Di dalam fikih ditegaskan bahwa pembiayaan dapat dianggap tidak sah apabila tujuan penggunaan pembiayaan berbeda. Sebab hal ini berkaitan dengan maksud diadakannya suatu akad. Bahkan tujuan akad merupakan satu bagian yang harus dipenuhi menurut sebagian ulama.

Mata Uang Pembiayaan dan Angsuran

Penyediaan dana ditentukan dalam suatu mata uang atau sejumlah mata uang. Apabila dana tersebut harus disediakan dalam lebih dari satu mata uang, maka uang tersebut harus ditentukan secara spesifik. Harus dibuat klausul yang jelas untuk memastikan bahwa mata uang pelunasan atas pembiayaan itu sama dengan mata uang yang diberikan/disalurkan.

Keuntungan (Margin) dan Bagi Hasil

Sesuai dengan karakteristik produknya, transaksi yang didasarkan kepada jual beli dan sewa, bank melakukan penetapan margin/keuntungan dari harga jual sejumlah tertentu dengan mempertimbangkan keuntungan

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

yang akan diambil, biaya-biaya yang ditanggung termasuk antisipasi timbulnya kemacetan dan jangka waktu pengembalian. Besarnya tingkat margin (*pricing policy*) bagi suatu bank ditentukan oleh bank masing-masing. Sedangkan untuk transaksi *mudharabah* dan *musyarakah* dengan berbagai derivasinya menggunakan prinsip bagi hasil. Bank menentukan porsi (*nisbah*) bagi hasil dari transaksi pembiayaan dengan mempertimbangkan antara lain *cash flow* nasabah sebagai dasar perhitungan nisbah bagi hasil, ekspektasi tingkat keuntungan/ pendapatan, premi resiko, *yield* dari cadangan, *over head cost* bank, dan *capital cost per unit asset.*

Pada penentuan margin pada dasarnya bersifat pasti sesuai dengan jangka waktu pembayaran. Hal ini harus dapat diprediksi oleh analis perbankan syariah. Oleh karena itu di bank syariah margin ini bersifat *fixed cost.* Klausul penetapan margin dan nisbah bagi hasil ini bukan saja perlu bagi bank, tetapi juga demi kepentingan nasabah pembiayaan. Nasabah penerima pembiayaan mengetahui dengan jelas berapa yang menjadi kewajiban yang harus ditanggungnya, dan berapa porsi yang menjadi haknya dalam bagi hasil.

Selain tingkat margin dan nisbah bagi hasil yang ditetapkan dalam klausul perjanjian, juga ditetapkan kemungkinan adanya denda keterlambatan setelah dalam selang berapa waktu diberi kesempatan untuk menyelesaikan kewajiban sesuai jumlah yang menjadi sisa tanggungannya. Penentuan denda ini terutama ditekankan untuk proses pendidikan dan pertanggungjawaban bagi nasabah yang dianggap memiliki harta tetapi tidak memiliki iktikad baik. Perolehan denda ini bukan sebagai pendapatan bank tetapi harus digunakan untuk kepentingan sosial/publik.

Angsuran

Semua angsuran yang menjadi kewajiban penerima pembiayaan ditentukan sejak awal. Angsuran tersebut dibayarkan oleh nasabah debitur. Angsuran ini untuk transaksi pertukaran ada yang dibayarkan pada akhir perjanjian secara sekaligus (*lumpsum/muajjal*) dan ada yang dilakukan secara angsuran (*taqsith/ installment*). Sedangkan angsuran untuk transaksi dalam bentuk percampuran, umumnya didasarkan pada kemampuan pendapatan dari proyek/usaha nasabah yang dijalankan

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

sesuai dengan *cashflow* yang sudah dibuat dan disepakati sebelumnya oleh para pihak, termasuk kemungkinan angsuran dilakukan secara menurun (*diminishing return/musyarakah mutanaqishah*).

Pelunasan Pembiayaan Sebelum Jangka Waktunya (*Prepayment*)

Klausul ini dapat dibuat dengan ketentuan bank akan mengembalikan sisa kewajiban yang belum dilunasi setelah dikurangi biaya-biaya bila ada dengan cara memberikan potongan dari kewajiban pembayaran. Adanya penjelasan ini, merupakan insentif dan bentuk stimulan bagi nasabah penerima pembiayaan/debitur untuk dapat melunasi kewajiban dengan sebaik-baiknya. Dan apabila percepatan pembayaran itu terjadi sebagaimana dikemukakan di atas, maka bank dapat memberikan potongan kewajiban pembayaran (*khashm fi al murabahah*) sesuai kebijakannya, sekalipun dalam akad tidak dituangkan secara jelas.

Dasar hukum kebolehan mempercepat pembayaran oleh nasabah kepada bank dan kemungkinan memperoleh potongan dari kewajiban pembayaran oleh bank kepada nasabah, dijelaskan antara lain dalam Fatwa Dewan Syariah Nasional (DSN) No.23/DSN-MUI/III/2002 tentang Potongan Pelunasan dalam Murabahah dan Fatwa Dewan Syariah Nasional No. 46/DSN-MUI/II/2005 tentang Potongan Tagihan Murabahah (*khashm fi al murabahah*).

Jaminan

Biasanya perjanjian pembiayaan berisi pula ketentuan-ketentuan yang memberikan jaminan kepada bank. Fungsi jaminan dalam transaksi pembiayaan di bank syariah, oleh ahli fikih dibedakan pada bentuk transaksinya. Bagi transaksi dalam bentuk pertukaran seperti jual beli dan sewa menyewa maka terdapat kesepakatan kebolehannya, sedangkan untuk transaksi percampuran (*mudharabah* dan *musyarakah*) oleh para ulama fungsinya lebih ditekankan pada kemungkinan adanya pelanggaran yang dilakukan oleh pelaksana/pengelola terhadap kegiatan usaha atau perjanjian yang dibuatnya.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Dalam praktik keseharian Perbankan Syariah di Indonesia, "Hukum Formal" yang mengatur hubungan hukum antara bank syariah dengan nasabah (pembiayaan dan penyimpanan dana) diatur berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Termasuk di dalamnya mengenai jaminan, bentuk-bentuk jaminan yang berlaku. Hal ini karena operasionalisasi bank syariah harus disesuaikan dengan ketentuan-ketentuan yang berlaku di wilayah Indonesia yang berdasarkan Pancasila dan Undang-undang Dasar 1945. Ketentuan hukum yang secara khusus berkaitan dengan Bank Syariah adalah Undang-undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah, dimana sebelum disahkannya Undang-undang ini pada tanggal 16 Juli 2008, payung hukum perbankan syariah adalah Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan.

Di dalam UU Perbankan Syariah telah diatur mengenai ketentuan jaminan yang diterapkan perbankan syariah dalam transaksi pembiayaan antara bank dengan nasabahnya. Pasal 1 angka (26) mendefinisikan jaminan (agunan), yaitu:[24]

> Agunan adalah jaminan tambahan, baik berupa benda bergerak maupun benda tidak bergerak yang diserahkan oleh pemilik agunan kepada Bank Syariah dan/atau Unit Usaha Syariah, guna menjamin pelunasan kewajiban nasabah penerima fasilitas.

Ketentuan jaminan di perbankan syariah tidaklah berbeda dengan jaminan (agunan) yang diterapkan di bank konvensional, dimana di bank konvensional jaminan yang digunakan pun adalah benda bergerak maupun benda tidak bergerak. Hanya saja, meskipun dalam bank syariah bentuk jaminan yang diterapkan sama bentuknya dengan yang diterapkan pada bank konvensional (jaminan perorangan dan jaminan kebendaan), namun kedudukan jaminan berbeda antara bank konvensional dan bank syariah.

---

[24] Dewi Nurul Musjtari, *Penyelesaian Sengketa dalam Praktik Perbankan Syariah* (Yogyakarta: Parama Publishing, 2012), 112-116.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Pada bank syariah, posisi jaminan bukanlah sentral dalam pemberian dana pembiayaan. Berdasarkan Fatwa DSN-MUI No: 08/DSN-MUI/IV/2000 tentang Pembiayaan Musyarakah, adanya jaminan dalam perbankan syariah khususnya dalam pembiayaan musyarakah hanya untuk memberikan kepastian kepada pihak bank bahwa pihak nasabah pembiayaan akan menggunakan dana dari bank tersebut sesuai dengan yang telah diperjanjikan di muka.

Contoh lain adalah jaminan dalam pembiayaan murabahah. Apabila kita tinjau dari aspek regulasinya, dalam hal ini adalah ketentuan Fatwa DSN-MUI yang menjadi dasar pedoman perbankan syariah dalam melakukan kegiatan usahanya, dalam Fatwa DSN-MUI tentang Pembiayaan Murabahah No: 04/DSN-MUI/IV/2000 dinyatakan bahwa: "Jaminan dalam Murabahah dibolehkan, agar nasabah serius dengan pesanannya dan bank dapat meminta nasabah untuk menyediakan jaminan yang dapat dipegang".

Menurut Fatwa DSN-MUI tersebut, pada dasarnya dalam pembiayaan murabahah, jaminan merupakan hal yang dibolehkan dan bukanlah merupakan hal/sesuatu yang pokok yang harus ada dalam pembiayaan murabahah. Adanya jaminan dalam perbankan syariah khususnya dalam pembiayaan murabahah hanya untuk memberikan kepastian kepada pihak *ba'i* bahwa pihak *musytari* dalam pembiayaan murabahah akan serius dengan pesanannya sesuai dengan yang telah diperjanjikan di muka.

Berdasarkan ketentuan tersebut maka kedudukan jaminan bukanlah untuk men-*cover* atas modal yang dikeluarkan oleh bank dan jaminan bukanlah hal yang prinsip/pokok pada pembiayaan murabahah, dalam artian pembiayaan murabahah tanpa jaminan sudah dapat disetujui/berlaku. Jadi kedudukan jaminan menurut Fatwa DSN-MUI guna menghindari terjadinya penyimpangan dari pihak *musytari* dan agar *musytari* tidak main-main atau serius dengan pesanannya sesuai dengan yang diperjanjikan di muka, dan jaminan bukanlah hal yang harus ada dan syarat wajib pada setiap pembiayaan murabahah.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Asuransi Barang Agunan dengan Syarat *Banker's Clause*

Klausul ini memuat pernyataan bahwa barang agunan yang *insurable* wajib ditutup asuransi dengan syarat *banker's clause* oleh nasabah debitur pada asuransi yang disetujui oleh bank dan biaya premi asuransi atas beban nasabah debitur. Dengan adanya syarat *banker's clause*, maka apabila terjadi risiko maka bank berhak menerima hasil klaim untuk diperhitungkan dengan saldo pembiayaan nasabah debitur.

Event of Default atau *Trigger Clause*

Klausul ini menentukan suatu peristiwa yang apabila terjadi memberikan hak kepada bank untuk seketika dan sekaligus menagih seluruh *outstanding* pembiayaan. Klausul ini juga disebut sebagai Klausul Percepatan (*Acceleration Clause*). Walaupun demikian, penerapan klausul ini agar diperhatikan jangan sampai terjadi ketidakadilan bagi nasabah.

Pemberian Kuasa kepada Bank

Klausul kuasa ini memberikan hak kepada bank untuk mendebet rekening giro dan atau rekening pembiayaan nasabah debitur berkenaan dengan kewajiban nasabah debitur, misalnya menyangkut tentang margin, imbalan atau bagi hasil, denda, biaya asuransi dan ongkos-ongkos lainnya berkenaan dengan pembiayaan yang diberikan. Dengan adanya klausul ini tidak diperlukan lagi adanya surat kuasa khusus untuk mendebet rekening nasabah debitur pada bank.

Conditions Precedent atau *Predisbursment*

Conditions Precedent adalah syarat-syarat tangguh, yaitu syarat yang harus dipenuhi terlebih dahulu oleh penerima pembiayaan sebelum penerima pembiayaan dapat mencairkan/menarik atau menggunakan dana dari bank tersebut. *Conditions Precedent* ini dimaksudkan untuk memastikan bahwa perjanjian pembiayaan adalah suatu perjanjian hukum yang sah dan dapat dipaksakan bila terjadi sengketa dan penerima

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

pembiayaan mempunyai kekuasaan dan otoritas untuk mengadakan pembiayaan dimaksud.

Ketentuan-ketentuan tersebut biasanya meliputi dua hal, yaitu ketentuan yang harus dipenuhi sebelum timbulnya hak dari penerima pembiayaan untuk menggunakan pembiayaan dan ketentuan yang harus dipenuhi setiap kali penerima pembiayaan akan melakukan kembali penggunaan pembiayaan. Untuk yang pertama biasanya meliputi dokumen-dokumen berupa Anggaran Dasar perusahaan/lembaga, dokumen yang menunjukkan kewenangan yang dipunyai termasuk penjaminan-penjaminan dan dokumen-dokumen, salinan-salinan dari semua dokumen, dan salinan-salinan dari semua persetujuan pemerintah dan badan yang berwenang. Untuk yang kedua antara lain ketentuan berkaitan dengan *representations and warranties, event of default*, bukti adanya pengeluaran uang.

Representations and Warranties

Yaitu klausul yang berisi pernyataan-pernyataan nasabah debitur mengenai fakta-fakta yang menyangkut status hukum, keadaan keuangan, dan harta kekayaan nasabah debitur pada waktu pembiayaan diberikan, yang akan menjadi asumsi-asumsi bagi bank dalam mengambil keputusan untuk memberikan pembiayaan tersebut. *Representations and warranties* (R&W) ini di antaranya mengenai pernyataan keabsahan secara yuridis yang berhak melakukan pembiayaan, penerima tidak sedang menghadapi suatu proses litigasi (berperkara melalui pengadilan), laporan keuangan telah diaudit oleh akuntan, penerima pembiayaan tidak memiliki kewajiban yang material sifatnya, dan asetnya tidak berubah atau berkurang dari suatu jumlah tertentu.

Dalam praktik, *representations and warranties* ini ada yang masuk *representations and warranties* dan ada yang masuk *condition precedent*. Tujuan dari *representations and warranties* adalah untuk memberikan spesifikasi mengenai fakta-fakta yang dapat dirujuk oleh bank sebagai fakta-fakta yang telah diputar balikkan oleh penerima pembiayaan atau sebagai fakta-fakta yang bank telah *khilaf* mengenai fakta-fakta itu. Penerima pembiayaan akan dengan sangat hati-hati meneliti dan memastikan terlebih dahulu kebenaran fakta-fakta itu sebelum perjanjian pembiayaan berlangsung untuk mengukuhkan iktikad baik dari bank.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Covenant

Yang dimaksud *Covenant* adalah suatu persetujuan atau janji oleh penerima pembiayaan dalam suatu pembiayaan untuk melakukan atau tidak melakukan tindakan-tindakan tertentu. Suatu *Covenant* yang menentukan tindakan-tindakan yang harus dilakukan disebut *positive* atau *affirmative covenant*, sedangkan yang menentukan tindakan-tindakan yang tidak boleh dilakukan disebut *negative covenant.*

Fungsi dari *Covenant* dalam suatu perjanjian pembiayaan adalah untuk menjamin agar penerima pembiayaan tetap menjalankan kewajibannya (*creditworthy*) selama perjanjian pembiayaan, menyangkut penerima pembiayaan yang dijadikan dasar bagi bank untuk memberikan pembiayaan tetap benar selama perjanjian pembiayaan berlaku, untuk membantu bank mengumpulkan informasi mengenai penerima pembiayaan, dan untuk memberikan dasar bagi bank untuk secara sepihak mengakhiri perjanjian pembiayaan dan meminta agar penerima pembiayaan melunasi sekaligus *outstanding* pembiayaan apabila *Covenant* dilanggar.

Dalam menentukan *Covenant* ini, pihak bank biasanya menentukan berbagai *Covenant,* antara lain:

a. *Affirmative Covenant*

   Yaitu klausul yang berisi janji-janji nasabah debitur untuk melakukan hal-hal tertentu selama perjanjian pembiayaan masih berlaku. Di antara yang termasuk *Affirmative Covenant* yaitu keharusan untuk memelihara eksistensi perusahaan, memenuhi ketentuan-ketentuan yang berlaku, menggunakan pembiayaan sesuai tujuan pembiayaan, membayar harga jual, margin, imbalan, dan biaya-biaya yang timbul, untuk memberikan agunan cukup dan memadai, melakukan pendaftaran hak tanggungan, memberikan hak kepada bank untuk melakukan pemeriksaan dan atau pengawasan, untuk menutup asuransi kerugian atau pembiayaan, keharusan untuk menyampaikan laporan keuangan dan barang persediaan atau bahan baku serta membayar kewajiban yang telah jatuh tempo sebagaimana dalam akad.

b. *Negative Covenant*

   Yaitu klausul yang diisi janji-janji nasabah untuk tdak melakukan hal-hal tertentu selama perjanjian pembiayaan berlaku. Di antara yang termasuk *Negative Covenant* adalah melakukan perubahan

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

apapun yang bersangkutan dengan perusahaan (struktur organisasi, kepengurusan, struktur keuangan, asset perusahaan, dan lain-lain) selama pembiayaan belum lunas; membeli asset atau saham dari perusahaan lain, memindahtangankan, menjual atau melepaskan dengan cara apa pun seluruh atau sebagian dari bisnis, penjaminan, penyertaan dalam perusahaan yang sudah ada, dan lain-lain. Tujuan *Negative Covenant* ini untuk menjaga agar perusahaan tidak terlalu sarat dengan utang.

c. *Financial Information Covenant*

Yaitu klausul yang berisi janji nasabah debitur untuk menyampaikan laporan keuangannya kepada bank dan memelihara posisi keuangannya pada minimal taraf tertentu. Dimuatnya *Covenant* ini dalam perjanjian pembiayaan adalah untuk memungkinkan bank memperoleh informasi keuangan dari penerima pembiayaan, bukan saja yang sudah dipublikasikan tetapi juga informasi keuangan lainnya yang diperlukan oleh Bank untuk dijadikan alat pemantauan atas kinerja perusahaan penerima pembiayaan.

d. *Asset Disposal Covenant*

Covenant ini dimaksudkan untuk memastikan bahwa kualitas dan kuantitas dari *asset* penerima pembiayaan tetap terpelihara. Penerima pembiayaan dilarang untuk memindahtangankan asset usaha dari perusahaan secara besar-besaran yang dapat mengganggu kegiatan usaha yang dibiayai.

e. *Merger Control Covenant*

Perusahaan penerima pembiayaan juga sering dibatasi dengan *Covenant* ini, agar tidak melakukan merger atau perubahan lainnya tanpa sepengetahuan bank. Tujuan dari klausul ini adalah untuk memastikan tidak terjadinya perubahan identitas dari perusahaan penerima pembiayaan.

Penyelesaian Perselisihan

Klausul ini lazimnya dinyatakan bahwa apabila terdapat perselisihan dalam pelaksanaan perjanjian akan diselesaikan terlebih dahulu secara musyawarah tersebut, maka sengketa akan diselesaikan melalui arbitrase, atau badan peradilan.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Sebagai alternatif untuk penyelesaian sengketa dalam pelaksanaan perjanjian dapat dipilih melalui lembaga arbitrase, misalnya Badan Arbitrase Syariah Nasional (BASYARNAS) atau Badan Arbitrase Nasional Indonesia (BANI). Apabila para pihak telah memilih lembaga arbitrase untuk penyelesaian sengketa, maka tidak dapat diajukan lagi ke peradilan. Namun terhadap pihak yang tidak mau menjalankan secara sukarela putusan badan arbitrase, maka dapat dimintakan eksekusi melalui peradilan, dalam hal ini peradilan negeri.

Pemilihan hukum dan forum dalam penyelesaian sengketa (*Choice of Law and Choice of Forum*), harus dicantumkan dalam perjanjian, misalnya dengan mencantumkan klausul "bahwa dalam hal terjadi sengketa di kemudian hari, para pihak sepakat untuk menyelesaikannya dengan berdasarkan hukum Islam di Badan Arbitrase Syariah Nasional yang wilayah hukumnya meliputi tempat dibuatnya perjanjian ini".

Pilihan Hukum dan Kewenangan

Untuk memperoleh kepastian bagi para pihak dari perjanjian yang mereka buat, para pihak dapat menentukan pilihan sistem hukum yang akan digunakan. Apabila tidak dicantumkan sistem hukum yang akan digunakan, terutama ketika perjanjian dibuat dengan orang atau pihak luar negeri, maka bila terjadi sengketa yang berkaitan dengan pelaksanaan perjanjian pembiayaan tersebut, ada kemungkinan dapat diterapkan sejumlah sistem hukum. Sistem hukum yang dimaksud termasuk hukum dari negara dimana perjanjian pembiayaan itu secara resmi ditandatangani, hukum dari tempat kedudukan pihak yang menjamin, misalnya, atau bahkan hukum dari negara yang sering kali atau biasanya sengketa semacam itu diadili.

Berkaitan dengan kegiatan ekonomi syariah, maka pilihan hukum sudah pasti memuat bahwa perjanjian tersebut di samping sesuai dengan perundang-undangan juga sejalan dengan prinsip-prinsip syariah (*comply with shariah*).

Dalam praktik, sebagaimana pernah dijelaskan sebelumnya, perjanjian pembiayaan dapat dibuat dalam bentuk akta di bawah tangan maupun dibuat secara notaril.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Perjanjian pembiayaan yang dibuat secara notaril merupakan suatu akta otentik. Berdasarkan ketentuan Pasal 1870 KUH Perdata, suatu ahli warisnya atau orang-orang yang mendapat hak daripada mereka, suatu bukti yang sempurna tentang apa yang dimuat di dalamnya.

Akta di bawah tangan dibuat tanpa peraturan seorang pegawai umum (notaris). Berdasarkan ketentuan Pasal 1875 KUH Perdata, suatu tulisan di bawah tangan yang diakui oleh orang terhadap siapa tulisan itu hendak dipakai, atau yang dengan cara menurut undang-undang dianggap sebagai diakui, memberikan terhadap orang-orang yang menandatanganinya serta para ahli warisnya dan orang-orang yang mendapat hal daripada mereka, bukti yang sempurna seperti suatu akta otentik, dan dengan demikian pula berlakulah ketentuan Pasal 1871 KUH Perdata.

Akta yang dibuat oleh seorang Notaris mempunyai kekuatan sebagai akta otentik apabila dipenuhi syarat-syarat formil yang ditentukan dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris. Syarat formil tersebut antara lain adalah sebagai berikut:

1) *Notaris* harus membacakan akta di depan pihak-pihak dan para saksi, atau jika penghadap menghendaki agar akta tidak dibacakan karena penghadap telah membaca sendiri, mengetahui, dan memahami isinya, dengan ketentuan bahwa hal tersebut dinyatakan dalam penutup akta serta pada setiap halaman *Minuta* Akta diparaf oleh penghadap, saksi, dan Notaris (Pasal 16 ayat (10) Huruf L jo ayat (7));

2) Jika seorang penghadap atau lebih tidak mengerti bahasa yang dipergunakan dalam akta padanya akan diterjemahkan dengan lisan oleh Notaris, dan jika ia tidak dapat untuk itu diterjemahkan dengan lisan oleh penerjemah (pasal 43);

3) Segera setelah itu, akta itu harus ditandatangani oleh masing-masing penghadap, kecuali mereka menerapkan tidak dapat membubuhkan tanda tangannya atau berhalangan untuk itu; dalam hal mana keterangan mereka mengenai itu harus diberikan secara tegas dalam akta (Pasal 16 ayat (17));

4) Tetapi di samping itu jika satu orang penghadap atau lebih mampunyai kepentingan pada bagian tertentu dari akta, atau tertulis sebagai berbuat dalam suatu bagian tertentu dari akta itu, cukup bagian itu saja dibacakan dan jika perlu diterjemahkan kepadanya dan ditandatangani olehnya atau oleh merek, dan bahwa pembacaan, penerjemahan, dan penandatanganan bagian tersebut dicatat di dalam akta (Pasal 1645);

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

5) Jika terjadi pelanggaran terhadap satu atau lebih ketentuan tersebut, akta itu hanya mempunyai kekuatan sebagai akta di bawah tangan, apabila ditandatangani oleh para penghadap.

Adakalanya suatu perjanjian pembiayaan diadakan pembetulan-pembetulan, baik berupa perubahan, tambahan, coretan maupun penggantian dengan cara ditandatangani atau diparaf oleh bank dan debitur, cara ini disebut *envoi*. *Envoi* dapat dilakukan dengan dituliskan pinggir akta atau dituliskan pada akhir akta sebelum penutupan.

Asli akta yang dibuat oleh atau di hadapan Notaris dan ditandatangani oleh para pihak, saksi dan *notaris* disebut *minuut*. Pembuatan *minuut* dikecualikan terhadap pembuatan dalam akta antara lain bukti diri, akta kuasa, persetujuan pencoretan dalam Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT). *Minuut* disimpan oleh *notaris*. *Notaris* dapat mengeluarkan *grosse*, salinan, dan kutipan dari akta tersebut.

Grosse akta adalah salinan pertama dari akta otentik dengan kepala akta yang berbunyi, "*Demi Keadilan Berdasarkan Ke-Tuhanan Yang Maha Esa*", dengan menyebutkan nama orang yang meminta dan tanggal *grosse* dibuat. Dalam satu *minuut* hanya dibuat satu *grosse*. *Grosse* akta yang mempunyai *title eksekutorial* dengan bunyi seperti tersebut di atas antara lain akta Pengikatan Hak Tanggungan, Akta Fidusia, Surat Pengakuan Hukum, mempunyai kekuatan yang sama dengan Keputusan Pengadilan dan dapat dilakukan permohonan eksekusinya kepada Pengadilan tanpa melalui sidang-sidang Pengadilan.

Salinan adalah copi yang dibuat oleh *notaris* sesuai dengan keseluruhan kata-kata yang tercantum dalam akta aslinya (*minuut*), dan ditandatangani di atas materai yang cukup oleh *notaris* yang bersangkutan. Pada bagian terakhir akta disebutkan "dikeluarkan sebagai salinan yang sama bunyinya" dengan atau tanpa tanggal pemberian. Salinan dari akta mempunyai bukti yang kuat dan sempurna seperti akta aslinya.

Kutipan adalah petikan sebagai dari *Minuut* akta yang harus memuat kepala serta bagian penutup dari akta, dan pemberitahuan tentang semua orang yang bertindak, jabatan serta kedudukan mereka. Di bawah kutipan dicantumkan kata-kata "*Diberikan sebagai kutipan yang kata demi kata sama bunyinya*".

Adakalanya Kantor Notaris mengeluarkan tembusan *an copie collationnee*. Tembusan ialah copi yang lazimnya dibuat dari kertas khusus (*doorslag*) dan tidak ditandatangani. Pada bagian penutup hanya dibubuhi

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

stempel Notaris yang bersangkutan. Tembusan tidak mempunyai kekuatan bukti yang kuat dan sempurna karena hanya distempel dan cap *notaris* tidak sama fungsinya dengan tanda tangan *notaris*.

Copie collationnee adalah salinan resmi yang dibuat oleh *notaris* dari sebuah surat yang tidak dibuat oleh *notaris* yang bersangkutan atau suatu lain yang kemudian dikembalikan. Penutup *Copie collationnee* berbunyi "*Diberikan sebagai salinan yang sama bunyinya dengan surat yang bermaterai cukup, yang untuk keperluan itu diperlihatkan kepada saya, Notaris dan surat mana setelah disesuaikan dengan salinan ini, dikembalikan kepada yang berkepentingan*". Kekuatan pembuktian *Copie collationnee* hanya sebagai akta di bawah tangan.

.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Rangkuman

Dari berbagai paparan di atas, maka pada bagian ini dapat dikerucutkan dalam beberapa kesimpulan sebagai berikut :

1. Secara normatif dalam Hukum Islam, keharusan perjanjian yang dibuat dilakukan secara tertulis didasarkan pada Al-Qur'an dan Hadis Nabi SAW. Dari ayat dan hadis tersebut dapat disimpulkan bahwa setiap transaksi yang dilakukan (tidak secara tunai) dianjurkan untuk ditulis. Anjuran penulisan tersebut dimaksudkan untuk dijadikan sebagai alat bukti pada suatu ketika terjadi perselisihan yang diakibatkan oleh sifat lupa manusia akan isi perjanjian atau karena kesengajaan satu pihak untuk berbuat curang kepada pihak lain. Di samping itu, dianjurkan untuk diangkat atau ditunjuk penulis yang adil (tidak berat sebelah) apabila salah satu pihak tidak mampu menuliskan transaksi tersebut. Atas dasar tujuan ini maka profesi penulisan transaksi akad/perjanjian atau saat ini dikenal dengan nama notaris memiliki relevansi dan urgensi dalam transaksi yang didasarkan pada ajaran Islam

2. Pembuatan kontrak tidak disyaratkan suatu format tertentu karena dalam undang-undang tidak ada ketentuan yang secara tegas menentukan tentang format kontrak yang baik. Kontrak yang dibuat secara tertulis yang memang telah diperintahkan berdasarkan undang-undang dengan ancaman bahwa kontrak tersebut tidak mengikat jika tidak dibuat secara tertulis, atau biasa disebut dengan perjanjian formal, biasanya sudah ada format tertentu yang telah disiapkan oleh notaris kalau kontrak tersebut harus dibuat dalam bentuk akta notaris, tetapi kalau perjanjian tersebut bukan merupakan perjanjian formal, dalam arti tidak diwajibkan oleh undang-undang untuk dibuat secara tertulis, kontrak semacam inilah yang biasanya dirundingkan secara langsung oleh para pihak, namun ada pula yang dibuat dalam bentuk perjanjian baku atau kontrak standar. Susunan akta perjanjian lazimnya dibuat dengan susunan antara lain: (1) Judul (*heading*); (2) Pembukaan (*opening*); (3) Komparisi para pihak; (4) *Prameisse* (*recitals*); (5) Isi perjanjian yang berupa ketentuan dan persyaratan (*terms and condition*); (6) Penutup (*closure*); (7) Penandatanganan; dan (8) Bea materai.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

3. Dalam menuangkan materi yang dikehendaki oleh para pihak dalam akta perjanjian, ada beberapa hal yang lazimnya ditambahkan dalam isi perjanjian, demi kepastian hukum dan mencegah timbulnya keragu-raguan dalam pelaksanaan perjanjian tersebut. Beberapa klausul penting yang dimuat dalam suatu perjanjian pembiayaan, antara lain: (1) Jumlah Pembiayaan dan *Self Financing*; (2) Jangka Waktu Pembiayaan; (3) Tujuan Penggunaan Pembiayaan; (4) Mata Uang Pembiayaan dan Angsuran; (5) Keuntungan (Margin) dan Bagi Hasil; (6) Angsuran; (7) Pelunasan Pembiayaan Sebelum Jangka Waktunya (*Prepayment*); (8) Jaminan; (9) Asuransi Barang Agunan dengan Syarat *Banker's Clause*; (10) *Event of Default* atau *Trigger Clause*; (11) Pemberian Kuasa kepada Bank; (12) *Conditions Precedent* atau *Predisbursment*; (13) *Representations and Warranties*; (14) *Covenant*; (15) Penyelesaian Perselisihan; dan (16) Pilihan Hukum dan Kewenangan.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Latihan

Jawablah pertanyaan-pertanyaan di bawah ini !

1. Jelaskan dasar hukum keharusan perjanjian yang dibuat dilakukan secara tertulis menurut hukum Islam !

2. Jelaskan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang ada, dasar hukum dan alasan untuk tertulisnya suatu Perjanjian Pembiayaan !

3. Jelaskan susunan lazimnya sebuah akta perjanjian !

4. Jelaskan maksud klausul-klausul di bawah ini :
   a. Penyelesaian Perselisihan
   b. Jaminan
   c. *Event of Default* atau *Trigger Clause*
   d. Jangka Waktu Pembiayaan
   e. *Covenant*

5. Buatlah draft kontrak pembiayaan berdasarkan susunan akta dan isi klausul yang Saudara ketahui !

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Paket 4

AKAD PERTUKARAN
Murabahah

Pendahuluan

Perkuliahan pada paket ini difokuskan pada produk akad pertukaran. Kajian dalam paket ini meliputi kontrak jual beli (*murabahah*). Paket ini merupakan pengantar untuk meningkatkan kemampuan mahasiswa-mahasiswi dalam memahami dan membuat kontrak bisnis pada akad pertukaran.

Dalam paket 4 ini, mahasiswa akan mengkaji pengertian, dasar hukum, rukun dan syarat, ketentuan, skema pembiayaan, hingga memahami aplikasi kontrak akad pertukaran khususnya di perbankan. Dengan dikuasainya Paket 4 ini diharapkan dapat menjadi modal bagi mahasiswa untuk mempelajari paket selanjutnya.

Penyiapan media pembelajaran dalam perkuliahan ini sangat penting. Perkuliahan ini memerlukan media pembelajaran berupa LCD dan laptop. Penggunaan multi media dalam perkuliahan ini diharapkan dapat mengoptimalisasi pencapaian kompetensi dasar dan indikator yang telah ditargetkan.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Rencana Pelaksanaan Perkuliahan

Kompetensi Dasar

Mahasiswa memahami konsep dan aplikasi akad pertukaran untuk produk *murabahah*.

Indikator

Pada akhir perkuliahan mahasiswa diharapkan dapat :

1. Menjelaskan pengertian *murabahah*
2. Menjelaskan dasar hukum *murabahah*
3. Menjelaskan rukun dan syarat *murabahah*
4. Menjelaskan ketentuan dalam *murabahah*
5. Menjelaskan skema pembiayaan *murabahah*
6. Memahami dan membuat kontrak pembiayaan *murabahah*

Waktu

2 x 50 menit

Materi Pokok

1. Pengertian *murabahah*
2. Dasar hukum *murabahah*
3. Rukun dan syarat *murabahah*
4. Ketentuan *murabahah*
5. Skema pembiayaan *murabahah*
6. Aplikasi kontrak pembiayaan *murabahah*

Kegiatan Perkuliahan

Kegiatan Awal (15 menit)

1. Menjelaskan kompetensi dasar
2. Menjelaskan indikator

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

3. Menjelaskan langkah kegiatan perkuliahan paket ini
4. Brainstorming dengan mencermati contoh kontrak pembiayaan *murabahah* di bank syariah

Kegiatan Inti (70 menit)

1. Membagi mahasiswa dalam 5 kelompok
2. Masing-masing kelompok mendiskusikan sub tema :
   Kelompok 1 : Pengertian *murabahah*
   Kelompok 2 : Dasar hukum *murabahah*
   Kelompok 3 : Rukun dan syarat *murabahah*
   Kelompok 4 : Ketentuan *murabahah*
   Kelompok 5 : Skema pembiayaan *murabahah*
3. Presentasi hasil diskusi dari masing-masing kelompok
4. Selesai presentasi setiap kelompok, kelompok lain memberikan klarifikasi
5. Penguatan hasil diskusi dari dosen
6. Dosen memberi kesempatan kepada mahasiswa untuk menanyakan sesuatu yang belum dipahami atau menyampaikan konfirmasi

Kegiatan Penutup (10 menit)

1. Menyimpulkan hasil perkuliahan
2. Memberikan dorongan psikologis/saran/nasehat
3. Refleksi hasil perkuliahan oleh mahasiswa

Kegiatan Tindak Lanjut (5 menit)

1. Memberi tugas latihan
2. Mempersiapkan perkuliahan selanjutnya

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Lembar Kegiatan

Membuat penjelasan dari contoh kontrak pembiayaan *murabahah* di bank syariah.

Tujuan

Mahasiswa dapat menjelaskan pengertian, dasar hukum, rukun dan syarat, ketentuan, serta skema pembiayaan untuk membangun pemahaman dan kemampuan menyusun kontrak pembiayaan *murabahah*.

Bahan dan Alat

Kertas plano, spidol berwarna, dan solasi.

Langkah Kegiatan

1. Pilihlah seorang ketua kelompok dan penulis hasil kerja !
2. Diskusikan materi yang telah ditentukan dengan nasabah kelompok !
3. Tuliskan hasil diskusi dalam bentuk penjelasan pengertian, dasar hukum, rukun dan syarat, ketentuan, serta skema pembiayaan berdasarkan contoh kontrak pembiayaan yang diberikan!
4. Tempelkan hasil kerja kelompok di papan tulis/dinding kelas !
5. Pilihlah satu nasabah kelompok untuk presentasi !
6. Presentasikan hasil kerja kelompok secara bergiliran, dengan waktu ± 5 menit !
7. Berikan tanggapan/klarifikasi dari presentasi !

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Uraian Materi

AKAD PERTUKARAN
Murabahah

Pengertian

PRINSIP JUAL BELI

Prinsip jual beli dilaksanakan sehubungan dengan adanya perpindahan kepemilikan barang. Tingkat keuntungan bank ditentukan di depan menjadi bagian harga atas barang yang dijual. Transaksi jual beli dibedakan berdasarkan bentuk pembayarannya dan waktu penyerahan barang. Ada tiga jenis jual beli yang dijadikan dasar dalam pembiayaan modal kerja dan investasi dalam perbankan syariah, yaitu *bai' al-murabahah*, *bai' as-salam*, dan *bai' al-istishna*. Dalam paket ini akan dibahas secara khusus tentang *bai' al-murabahah.*

Bai' al-Murabahah

Murabahah adalah jual beli barang pada harga asal dengan tambahan keuntungan yang disepakati antara pihak bank dan nasabah. Dalam *murabahah*, penjual menyebutkan harga pembelian barang kepada pembeli, kemudian ia mensyaratkan atas laba dalam jumlah tertentu. Pada perjanjian *murabahah*, bank membiayai pembelian barang yang dibutuhkan oleh nasabahnya dengan membeli barang itu dari pemasok, dan kemudian menjualnya kepada nasabah dengan harga yang ditambah keuntungan atau di-*mark-up*. Dengan kata lain, penjulan barang kepada nasabah dilakukan atas dasar *cost-plus profit.*

MURABAHAH
Jual beli barang pada harga asal dengan tambahan keuntungan yang disepakati antara pihak bank dan nasabah.

Pengertian *Murabahah* Secara Bahasa

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Kata *murabahah* berasal dari kata (Arab) *rabaha, yurabbihu, murabahatan*, yang berarti untung atau menguntungkan, seperti ungkapan "*tijaratun rabihah, wa baa'u asy-syai murabahatan*" artinya perdagangan yang menguntungkan, dan menjual sesuatu barang yang memberi keuntungan. Kata *murabahah* juga berasal dari kata *ribhun* atau *rubhun* yang berarti tumbuh, berkembang, dan bertambah.

Pengertian *Murabahah* Secara Istilah

Menurut para ahli hukum Islam (*fuqaha*), pengertian *murabahah* adalah "*al-bai' bira'sil maal waribhun ma'lum*" artinya jual beli dengan harga pokok ditambah keuntungan yang diketahui. Ibn Jazi menggambarkan jenis transaksi ini "penjual barang memberitahukan kepada pembeli harga barang dan keuntungan yang akan diambil dari barang tersebut". Para *fuqaha* mensifati *murabahah* sebagai bentuk jual beli atas dasar kepercayaan (*dhaman buyu' al-amanah*). Hal ini mengingat penjual percaya kepada pembeli yang diwujudkan dengan menginformasikan harga pokok barang yang akan dijual berikut keuntungannya kepada pembeli.

Menurut Dewan Syariah Nasional, *murabahah* yaitu menjual suatu barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih sebagai laba. Sedangkan menurut Bank Indonesia, *murabahah* adalah akad jual beli antara bank dengan nasabah. Bank membeli barang yang diperlukan nasabah dan menjual kepada nasabah yang bersangkutan sebesar harga pokok ditambah dengan keuntungan yang disepakati.

Pengertian *Murabahah* dalam Praktik

Pengertian *murabahah* dalam praktik adalah apa yang diistilahkan dengan *bai al-murabahah liamir bisy-syira*, yaitu permintaan seseorang atau pembeli terhadap orang lain untuk membelikan barang dengan ciri-ciri yang ditentukan. Untuk singkatnya bentuk ini dinamakan *Murabahah* Permintaan/Pesanan Pembeli (MPP). MPP ini merupakan dasar kesepakatan dari terjadinya transaksi jual beli barang dan permintaan/ pesanan tersebut dianggap bersifat *lazim* (pasti/mengikat) bagi pemesan. Sedangkan besarnya keuntungan, harga jual, penyerahan barang, dan cara pembayaran dalam MPP ini ditentukan atas kesepakatan para pihak.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Dalam jual beli MPP ini ada 3 (tiga) pihak yang terlibat, yaitu A, B, dan C. A meminta kepada B untuk membelikan barang untuk keperluan A. B tidak memiliki barang-barang tersebut tetapi berjanji untuk membelikannya dari pihak lain yaitu C. B adalah sebagai perantara dan penjual, dan dalam perjanjian MPP hubungan hukum terjadi antara A dan B. Bentuk perjanjian *murabahah* ini diartikan sebagai menjual suatu komoditi dengan harga yang ditentukan oleh penjual (B) ditambah dengan keuntungan (untuk B) dan dibeli oleh A.

Menurut Yusuf al-Qardhawi, dalam MPP ini ada dua unsur utama yang perlu dipahami, yaitu adanya *wa'ad* (janji), artinya janji untuk membelikan barang yang diminta pembeli dan janji penjual untuk meminta keuntungan dari barang tersebut. Di samping itu, disepakati pula oleh pembeli dan penjual bahwa janji ini bersifat mengikat (*iltizam*) yang kemudian akan dilakukan pembayaran dengan cara ditangguhkan *(muajjal)*. Berdasarkan penjelasan tersebut, unsur-unsur MPP bila diterapkan dalam perbankan syariah adalah sebagai berikut:

1) Pembeli menentukan barang yang dikehendaki disertai karakteristiknya, dan meminta pihak bank untuk membeli dan menentukan harganya.

2) Pihak bank mencari barang yang sesuai dengan permintaan pembeli kepada pemasok/penyedia barang baik atas inisiatifnya atau atas rekomendasi dari pembeli.

3) Pihak bank membeli barang dari pemasok/penyedia barang secara tunai sehingga barang tersebut menjadi milik bank.

4) Setelah bank mendapatkan informasi barang yang dibutuhkan berikut harganya, kemudian bank menentukan harga jual kepada pembeli berikut syarat-syarat dan ketentuan yang harus dipenuhi oleh pembeli.

5) Pihak pembeli memenuhi ketentuan-ketentuan dan syarat-syarat yang ditentukan oleh bank berikut tata cara pembayarannya.

6) Pembeli menandatangani akad *murabahah* dengan bank atas barang/ objek yang telah disepakati dengan harga jual yang terdiri dari harga pokok dan margin keuntungan, kemudian bank menyerahkan barang tersebut kepada nasabah sebagai pembeli.

Dasar hukum

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

ٱلَّذِينَ يَأْكُلُونَ ٱلرِّبَوٰاْ لَا يَقُومُونَ إِلَّا كَمَا يَقُومُ ٱلَّذِى يَتَخَبَّطُهُ ٱلشَّيْطَٰنُ مِنَ ٱلْمَسِّ ۚ
ذَٰلِكَ بِأَنَّهُمْ قَالُوٓاْ إِنَّمَا ٱلْبَيْعُ مِثْلُ ٱلرِّبَوٰاْ ۗ وَأَحَلَّ ٱللَّهُ ٱلْبَيْعَ وَحَرَّمَ ٱلرِّبَوٰاْ ۚ فَمَن جَآءَهُۥ مَوْعِظَةٌ
مِّن رَّبِّهِۦ فَٱنتَهَىٰ فَلَهُۥ مَا سَلَفَ وَأَمْرُهُۥٓ إِلَى ٱللَّهِ ۖ وَمَنْ عَادَ فَأُوْلَٰٓئِكَ أَصْحَٰبُ ٱلنَّارِ ۖ هُمْ فِيهَا
خَٰلِدُونَ ﴿٢٧٥﴾

Allah telah menghalalkan jual-beli dan mengharamkan riba

(QS. al-Baqarah: 275)

Dari Suaib ar-Rumi ra bahwa Rasulullah saw bersabda, “Tiga hal yang didalamnya terdapat keberkahan: jual beli secara tangguh, *muqardha* (*mudharabah*) dan mencampur gandum dengan tepung untuk keperluan rumah, bukan untuk dijual”

(HR. Ibnu Majah)

Rukun dan Syarat

Rukun *murabahah* adalah sama dengan rukun jual beli pada umumnya, yaitu adanya penjual (*al-bai’*), pembeli (*al-musytari’*), barang yang dibeli (*al-mabi’*), harga (*al-tsaman*), dan *shighat* (*ijab-qabul*).

Bagi jumhur ulama, *murabahah* adalah salah satu jenis jual beli yang dihalalkan oleh syara. Oleh sebab itu secara umum ia tunduk kepada rukun dan syarat jual beli. Walaupun begitu, terdapat beberapa syarat khusus untuk jual beli *murabahah* ini, yaitu:

a. Penjual hendaknya menyatakan modal yang sebenarnya bagi barang yang hendak dijual.

b. Pembeli setuju dengan keuntungan yang ditetapkan oleh penjual sebagai imbalan dari harga perolehan/harga beli barang yang selanjutnya menjadi harga jual barang secara *murabahah*.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

c. Sekiranya ada ketidakjelasan/ketidakcocokan masalah harga jual barang, maka pihak pembeli boleh membatalkan akad yang telah dijalankan, sehingga bubarlah jual beli secara *murabahah* tersebut.

d. Barang yang dijual secara *murabahah* bukan barang ribawi.

Ketentuan Murabahah

Dalam Lembaga Keuangan Syariah (LKS), khususnya perbankan syariah, *bai' al-murabahah* diterapkan sebagai produk pembiayaan untuk membiayai pembelian barang-barang konsumtif, kebutuhan modal kerja, dan kebutuhan investasi. Pembiayaan dalam bentuk konsumtif, misalnya pembelian kendaraan, rumah, dan barang-barang multiguna (barang elektronik, perlengkapan rumah tangga, renovasi rumah dan barang-barang kebutuhan konsumtif lainnya). Pembiayaan modal kerja, misalnya untuk membeli bahan baku kertas dalam rangka pesanan percetakan, *merchandise inventory*, *raw material inventory*, dan barang modal, serta modal kerja yang tidak berkelanjutan. Sedangkan pembiayaan investasi, misalnya untuk membeli mesin-mesin dan peralatan untuk peningkatan dan pembaruan teknologi.

Mekanisme penerapan *murabahah* di LKS didasarkan pada asumsi bahwa nasabah membutuhkan barang/objek tertentu, tetapi kemampuan finansial tidak cukup untuk melakukan pembayaran secara tunai. Untuk itulah maka nasabah berhubungan dengan LKS. Namun karena LKS pada umumnya tidak memiliki *inventory* terhadap barang/objek yang dibutuhkan nasabah, maka LKS melakukan pembelian atas barang yang diinginkan nasabah kepada pihak lainnya seperti kepada *supplier*/pemasok, *dealer*, *developer*, atau penyedia barang lainnya. Dengan demikian, LKS bertindak selaku penjual di satu sisi, dan di sisi lain bertindak selaku pembeli, yang kemudian akan menjualnya kembali kepada nasabah pemesan dengan harga jual yang disepakati.

Harga yang disepakati adalah harga jual yaitu harga beli plus margin dan biaya-biaya yang timbul dari proses pembelian barang tersebut. Apabila harga pembelian dari *supplier* atau pemasok yang dibeli oleh LKS mendapat potongan harga/diskon, dan hal tersebut terjadi sebelum dilakukan perjanjian (akad) dengan nasabah, maka potongan harga/diskon tersebut merupakan hak nasabah, sehingga harga jual adalah harga setelah diskon.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Sebelum melakukan pembelian barang terhadap *supplier*, LKS dapat meminta *urbun* sebagai uang muka pembelian kepada nasabah apabila kedua belah pihak bersepakat. Apabila akad *murabahah* dilaksanakan, *urbun* tersebut menjadi bagian pembayaran piutang *murabahah*, namun apabila akad *murabahah* batal dilaksanakan maka *urbun* dikembalikan kepada nasabah setelah dikurangi dengan kerugian yang ditanggung oleh LKS. Jika *urbun* itu lebih kecil dari kerugian LKS, maka LKS dapat meminta tambahan dari nasabah.

Pada saat harga jual disepakati, maka pihak LKS menyerahkan barang yang dipesan tersebut sesuai dengan kuantitas, kualitas, tempat, dan waktu yang disepakati. Apabila aktiva/barang yang telah dibeli di LKS (sebagai penjual) mengalami penurunan nilai sebelum diserahkan kepada pembeli, maka penurunan nilai tersebut menjadi beban LKS, dan LKS mengganti barang tersebut atau mengurangi nilai jual sesuai dengan kesepakatan, sehingga yang diserahkan tersebut benar-benar barang sesuai permintaan nasabah.

Pada saat sudah terjadi serah terima barang antara LKS dan nasabah debitur, maka kewajiban nasabah adalah melakukan pembayaran sesuai kesepakatan, baik secara angsuran atau di akhir secara *lumpsum*. Manakala nasabah ingin mempercepat cicilan atau ingin melunasi piutangnya sebelum jatuh tempo, maka boleh saja nasabah mengajukannya ke LKS, dan atas tindakan nasabah melakukan pembayaran lebih cepat dari waktu yang disepakati tersebut, LKS dapat memberikan potongan pelunasan dari kewajiban pembayaran tersebut sesuai kebijakan dan pertimbangannya. Dengan memperhatikan mekanisme *murabahah* tersebut, jelas sekali bahwa LKS sebagai penjual harus memiliki barang untuk diserahkan kepada pembeli. Manakala hal tersebut tidak dilakukan, maka secara konseptual transaksi tersebut tidak sesuai dengan kriteria dari transaksi *murabahah*.

Oleh karena itu, Chapra menjelaskan perbedaan transaksi *murabahah* dengan instrumen berdasarkan bunga sebagai berikut:

Pertama, cara-cara *murabahah* lebih merupakan transaksi penjualan daripada transaksi pinjaman langsung dan pemberian pinjaman.

Kedua, syariah tidak membolehkan orang untuk menjual atau menyewakan apa yang tidak dimilikinya, penyedia jasa keuangan mengambil risiko begitu ia memperoleh kepemilikan dan barang-barang untuk dijual atau disewakan.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Ketiga, yang dinyatakan dalam kasus transaksi penjualan adalah harga bukan suku bunga dan begitu harga ditetapkan maka tidak dapat diubah kecuali jika terdapat penundaan pembayaran karena kondisi-kondisi yang tidak dapat diramalkan. Dengan begitu jelasnya mekanisme transaksi *murabahah* di LKS, maka produk ini termasuk produk yang popular. Hal ini juga didasari oleh pertimbangan bahwa:

1) *Murabahah* merupakan bentuk investasi pembiayaan berjangka pendek dan lebih mudah dalam penerapannya dibandingkan dengan *profit and loss sharing* (PLS).

2) Keuntungan dalam *murabahah* dapat ditentukan secara pasti sehingga merupakan jaminan bagi LKS dalam memberikan *return* kepada penyimpan dana serta dapat melakukan perbandingan dengan tingkat bunga yang ada di bank konvensional.

3) *Murabahah* terhindar dari ketidakmenentuan yang melekat pada *earning of business* bila dibandingkan dengan sistem PLS.

4) Dalam *murabahah* LKS tidak diperkenankan mencampuri kegiatan usaha nasabah karena LKS bukan mitra, tetapi hubungannya dalam *murabahah* lebih kepada penjual dan pembeli atau pemberi dan penerima pembiayaan.

Walau demikian, patut juga dipertimbangkan pendapat dari Muhammad Taqi Usmani yang menyatakan:

> *"Murabahah" is in fact a term of Islamic fiqh and it refers to a particular kind of sale having nothing to do with financing in its original sense. If a seller agrees with his purchaser to provide him a specific commodity on a certain profit added to his cost, it is called a "Murabahah" transaction. The basic ingredient of "Murabahah" is that the seller discloses the actual cost he has incurred in acquiring the commodity, and then adds some profit there on. This profit may be in lumpsum or may be based on a percentage.*

Menurut Muhammad Taqi Usmani, *murabahah* pada mulanya bukan merupakan suatu cara atau model pembiayaan (*model of financing*) melainkan sekadar suatu *sale on cost-plus basis.* Namun setelah adanya konsep pembayaran tertunda (*the concept of deffered payment*), maka *murabahah* telah digunakan sebagai suatu cara pembiayaan dalam hal nasabah bermaksud untuk membeli suatu komoditas dengan cara menyicil pembayaran. Meskipun demikian, menurut Muhammad Taqi

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Usmani ada 2 (dua) hal penting yang harus diperhatikan (*two essential point*) dalam penggunaan *murabahah* sebagai model pembiayaan.

Pertama, *murabahah* jangan diterima sebagai suatu model pembiayaan Islam yang ideal atau sebagai instrumen universal untuk keperluan semua jenis pembiayaan (*financing*).

Kedua, *murabahah* hendaknya hanya diterima sebagai langkah peralihan menuju suatu sistem pembiayaan yang ideal dalam bentuk *musyarakah* atau *mudharabah*. *Murabahah* hendaknya hanya digunakan terbatas kepada hal-hal di mana *musyarakah* atau *mudharabah* tidak dapat digunakan sebagai cara bagi bank untuk memberikan fasilitas pembiayaan kepada nasabahnya.

Persoalan-persoalan Hukum dalam *Murabahah*

Beberapa persoalan yang berkaitan dengan aspek hukum yang sering muncul dalam transaksi *murabahah* antara lain berkaitan dengan penyerahan barang, risiko, jaminan, dan pajak.

Penyerahan Barang

Penyerahan benda yang diperjualbelikan dalam hukum Islam merupakan kewajiban. Akad jual beli dinilai tidak memenuhi syarat (*fasid*) dan dapat dibatalkan apabila benda yang menjadi objek akad tidak diserahkan. Akad yang tidak dibarengi dengan penyerahan objek akad dinilai sebagai *gharar*. Hal ini termasuk transaksi yang dilarang berdasarkan hadis Rasulullah SAW.

Risiko atas barang dan pembayaran

Dalam pembiayaan bentuk *bai' al-murabahah*, LKS menghadapi berbagai risiko antara lain berkaitan dengan barang dan pembayaran. Berkaitan dengan risiko atas barang adalah adanya kerusakan atas barang sebagai objek pertukaran. Adanya kerusakan yang timbul terhadap objek pertukaran merupakan tanggungjawab para pihak yang melakukan perusakan terhadap objek tersebut dan akad dapat diteruskan atau

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

dibatalkan sesuai dengan tingkat risiko yang timbul dan atas kesepakatan dari pihak yang berakad tersebut.

Apabila kerusakan objek pertukaran itu terjadi sebelum diserahkan kepada pembeli dan bukan oleh pembeli maka pertukaran itu batal. Akan tetapi apabila kerusakan tersebut oleh pembeli, maka pembeli bertanggungjawab untuk mengganti benda tersebut atau membayar harganya. Adapun apabila kerusakan tersebut setelah diserahkan kepada pembeli dan kerusakan tersebut bukan oleh penjual, maka pertukaran telah terjadi, sedangkan apabila kerusakan tersebut oleh penjual, maka penjual harus mengganti benda itu atau pembeli membatalkan akadnya.

Dalam pertimbangan fuqaha, prinsip keadilan harus ditegakkan pada saat terjadi kerusakan atau risiko. Selama objek belum diserahkan pada pembeli maka risiko yang timbul atas objek tersebut merupakan beban penjual, yang masih sebagai pemilik sah dari benda tersebut sampai saat benda tersebut secara sah diserahkan kepada pembeli, yang berarti kepemilikannya pun telah beralih atau pindah kepada pembeli. Dengan diserahkannya benda tersebut kepada pembeli, maka barulah risiko atas benda tersebut berpindah atau beralih dari penjual kepada pembeli.

Sebagai perbandingan, tampaknya pembahasan para fuqaha tersebut juga sejalan dengan perundang-undangan yang ada, seperti dalam KUH Perdata. Menurut Prof. Subekti dengan mengacu pada Pasal 1474, Pasal 1475, dan Pasal 1454 KUH Perdata, bahwa penjual mempunyai kewajiban utama, yaitu menyerahkan barangnya dan menanggungnya. Penyerahan ialah suatu pemindahan barang yang telah dijual ke dalam kekuasaan dan kepunyaan si pembeli. Bahwa apa yang telah ditetapkan untuk perjanjian tukar-menukar, harus dipandang sebagai asas yang berlaku pada umumnya dalam perjanjian timbal balik, yaitu risiko mengenai suatu barang itu dipikulkan kepada pemiliknya.

Selanjutnya, risiko yang berkaitan dengan pembayaran yaitu nasabah tidak melakukan pembayaran baik sebagian atau sepenuhnya sesuai dengan jadwal pembayaran. Syariah menghindari risiko ini antara lain dengan adanya agunan, penanggungan (jaminan pihak ketiga), dan syarat perjanjian yang menyatakan bahwa semua hasil barang *murabahah* yang dijual kepada pihak ketiga (baik tunai maupun angsuran) harus atas sepengetahuan bank hingga kewajiban pembayaran kepada bank dibayar secara penuh. Jika tidak melakukan pembayaran dikarenakan faktor di luar kemampuan pengawasan nasabah, bank syariah secara moral berkewajiban untuk melakukan penjadwalan ulang (*rescheduling*) bahkan me-*restructuring* piutang tersebut, dan sebaliknya, jika nasabah sudah

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

memiliki kemampuan untuk membayar pada waktunya tetapi dia tidak melakukan, maka bank menjalankan konsep denda untuk dibebankan kepada nasabah. Jumlah denda yang diberikan tergantung kepada "tingkat normal *return*" pada dana bank yang diinvestasikan, sesuai dengan biaya dana (*cost of fund*) dari sejumlah modal. Dalam beberapa kasus di mana pemulihan secara keseluruhan tidak mungkin, bank syariah dapat mengeksekusi jaminan untuk menutupi sejumlah sisa kewajiban dari pembiayaan yang diberikan kepada nasabah.

Agunan

Mengambil agunan untuk menjamin utang, menurut Al-Qur'an dan Sunnah, pada dasarnya bukan suatu yang tercela. Al-Qur'an menyuruh muslim untuk menuliskan kewajiban, dan jika perlu, mengambil agunan untuk utang tersebut. Nabi dalam beberapa kesempatan mempersilahkan kreditornya untuk mengambil agunan atas utangnya. Agunan adalah suatu cara untuk menjamin hak-hak kreditor/pemberi fasilitas agar tidak dilanggar dan menghindari memakan harta orang lain secara tidak benar.

Hal ini juga ditegaskan dalam Fatwa Dewan Syariah Nasional berikut: "Jaminan dalam *murabahah* dibolehkan agar nasabah serius dengan pesanannya. Bank dapat meminta nasabah untuk menyediakan jaminan yang dapat dipegang".

Pajak Pertambahan Nilai (PPN)

Dasar pertimbangan Dirjen Pajak mengenakan PPN atas transaksi *murabahah* adalah sebagai berikut:

a) Meskipun transaksi *murabahah* merupakan salah satu kegiatan usaha yang dapat dilakukan oleh bank syariah, namun mengingat prinsip yang mendasari transaksi tersebut adalah jual beli, maka dari isi Undang-Undang Pajak Pertambahan Nilai yang saat ini berlaku, transaksi tersebut tidak dapat dikategorikan sebagai jasa perbankan, melainkan merupakan kegiatan perdagangan.

b) Oleh karena itu, penyerahan Barang Kena Pajak dalam rangka transaksi *murabahah*, baik oleh pemasok/produsen kepada bank maupun oleh bank kepada nasabah, sepanjang pihak yang

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

melakukan penyerahan adalah Pengusaha Kena Pajak maka terutang Pajak Pertambahan Nilai.

c) Apabila barang yang diserahkan/diperjualbelikan dalam transaksi *murabahah* adalah bukan Barang Kena Pajak, maka atas penyerahan barang tersebut tidak dikenakan Pajak Pertambahan Nilai.

d) Dalam hal transaksi-transaksi di atas bank meminta nasabah untuk menyediakan Barang Kena Pajak tertentu sebagai jaminan atau agunan, maka penyerahan Barang Kena Pajak dimaksud oleh nasabah kepada pihak bank bukan merupakan penyerahan Barang Kena Pajak yang terutang Pajak Pertambahan Nilai.

Sedangkan menurut Bank Indonesia, *murabahah* merupakan bentuk pembiayaan dengan prinsip jual beli yang merupakan salah satu jasa dari perbankan syariah. Menurut Bank Indonesia, dengan mengacu kepada Undang-Undang Nomor 18 Tahun 2000 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1983 tentang Pajak Pertambahan Nilai Barang dan Jasa dan Pajak Penjualan Atas Barang, serta berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 144 Tahun 2000 tentang Jenis Barang dan Jasa yang Tidak Dikenakan Pajak Pertambahan Nilai, serta Surat Edaran Dirjen Pajak No. SE-15/PJ.5/1990, yang menyatakan bahwa jasa bank yang tidak dapat dilakukan oleh perusahaan selain bank, dikecualikan dari pengenaan pajak (PPN), dapat disimpulkan bahwa:

a) Transaksi jual beli barang merupakan Objek Kena Pajak (OKP) berupa Pajak Pertambahan Nilai (PPN);

b) Kegiatan usaha yang dilakukan oleh perbankan merupakan kegiatan usaha jasa yang tidak dikenakan pajak, sepanjang kegiatan tersebut tidak dapat dilakukan oleh badan lain selain bank;

c) Kegiatan bank yang dapat dilakukan pula oleh badan lain bukan bank, tetap menjadi objek pajak terutang PPN, seperti kegiatan yang dilakukan bank untuk jasa penitipan (*Safe Custody*) dan penyewaan SDB (*Safe Defosit Box*), pembelian kendaraan operasional, pencetakan formulir, dan sebagainya.

Namun, kini setelah adanya Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 42 Tahun 2009 tentang Perubahan Ketiga Atas Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1983 tentang Pajak Pertambahan Nilai Barang dan Jasa Penjualan Atas barang Mewah (UU No. 42 Tahun 2009), yang mulai berlaku pada

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

April 2010, maka transaksi *murabahah* tidak dikenakan PPN. Bunyi dari ketentuan tersebut antara lain sebagai berikut:

a) Pasal 1A ayat (1) huruf h UU No. 42 Tahun 2009

   Yang termasuk dalam pengertian penyerahan Barang Kena Pajak adalah penyerahan Barang Kena Pajak oleh Pengusaha Kena Pajak dalam rangka perjanjian pembiayaan yang dilakukan berdasarkan prinsip syariah, yang penyerahannya dianggap langsung dari Pengusaha Kena Pajak kepada pihak yang membutuhkan Barang Kena Pajak.

b) Penjelasan Pasal 1A ayat (1) huruf h UU No. 42 Tahun 2009

   Contoh, dalam transaksi *murabahah*, bank syariah bertindak sebagai penyedia dana untuk membeli sebuah kendaraan bermotor dari Pengusaha Kena Pajak A. Atas pesanan nasabah, bank syariah harus membeli dahulu kendaraan bermotor tersebut dan kemudian menjualnya kepada Tuan B. Berdasarkan undang-undang ini, penyerahan kendaraan bermotor tersebut dianggap dilakukan langsung oleh Pengusaha Kena Pajak A kepada Tuan B.

c) Pasal 4A ayat (3) huruf d UU No. 42 Tahun 2009;

   Jenis jasa yang tidak dikenai Pajak Pertambahan Nilai adalah jasa tertentu dalam kelompok jasa sebagi berikut: .... d. Jasa Keuangan.

d) Penjelasan Pasal 4A huruf d UU No. 42. Tahun 2009;

   Jasa keuangan meliputi:

   1) Jasa menghimpun dana dari masyarakat berupa giro, deposito berjangka, sertifikat deposito, tabungan, dan/atau bentuk lain yang dipersamakan dengan itu;

   2) Jasa menempatkan dana, meminjam dana, atau meminjamkan dana kepada pihak lain dengan menggunakan surat, sarana telekomunikasi maupun dengan wesel unjuk, cek, atau sarana lainnya;

   3) Jasa pembiayaan, termasuk pembiayaan berdasarkan prinsip syariah, berupa sewa guna dengan hak opsi, anjak piutang, usaha kartu kredit, dan/atau pembiayaan konsumen;

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

4) Jasa penyaluran pinjaman atas dasar hukum gadai, termasuk gadai syariah dan fidusia; dan

5) Jasa penjaminan.

Berdasarkan UU No. 42 Tahun 2009 tersebut, dapat disimpulkan bahwa bank syariah sebagai pengusaha kena pajak, dalam rangka perjanjian pembiayaan yang dilakukan berdasarkan prinsip syariah (antara lain rumah atau kendaraan) dianggap langsung dari Pengusaha Kena Pajak (seperti pemasok atau *dealer*) kepada pihak yang membutuhkan Barang Kena Pajak (nasabah penerima pembiayaan). Dengan demikian, berdasarkan prinsip syariah, bank syariah harus membeli dahulu kendaraan bermotor tersebut dan kemudian menyerahkannya kepada Nasabah. Mengingat UU No. 42 Tahun 2009 ini berlaku mulai April 2010, bagaimana dengan kewajiban PPN sebelum April 2010, apakah bank syariah masih terkena kewajiban PPN 2010 ?

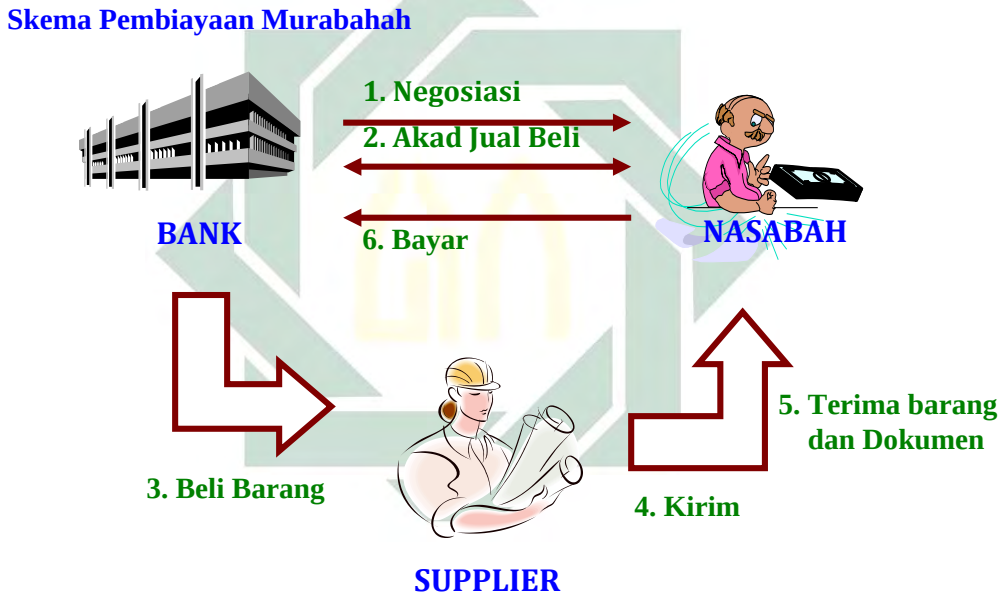
Mengingat UU No. 42 Tahun 2009 tidak berlaku surut, maka demi hukum, bank syariah tetap dikenai kewajiban PPN. Akan tetapi, kemudian terdapat Peraturan Menteri Keuangan No. 251/PMK.011/2010 tertanggal 28 Desember 2010 tentang PPN Ditanggung Pemerintah Atas Transaksi *Murabahah* yang dilakukan sebelum 1 April 2010. Berdasarkan PMK tersebut, pagu anggaran yang dialokasikan untuk keperluan tersebut sebesar Rp 328 miliar yang dapat diberikan kepada wajib pajak bank syariah yang telah membayar Surat Ketetapan Pajak atas transaksi *murabahah*. Dengan kata lain, bagi wajib pajak yang telah membayar surat ketetapan pajak atas transaksi *murabahah*, dapat diberikan pengembalian pajak sesuai dengan ketentuan perpajakan yang berlaku (Pasal 1 dan Pasal 2 PMK).

Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)

Disampaikan ketentuan PPN di atas, sebenarnya bank syariah dalam menjalankan transaksi *murabahah*, apabila objek *murabahah* tersebut adalah barang tetap berupa tanah dan/atau bangunan, yang kemudian transaksi tersebut dicatat dalam akuntansi sebagai persediaan/milik bank, maka secara yuridis atas perolehan barang tetap tersebut bank dikenakan BPHTB sebesar 5%. Yang dimaksud dengan BPHTB adalah pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan atau bangunan. Perolehan hak atas tanah dan bangunan adalah perubahan atau peristiwa hukum yang mengakibatkan diperolehnya hak atas tanah dan atau bangunan oleh

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

orang pribadi atau badan. Walaupun selama ini sepengetahuan penulis ketentuan tersebut tidak pernah dijalankan, namun hal tersebut merupakan ketentuan publik yang mengikat orang atau badan hukum Indonesia, maka agar tidak ada yang mempermasalahkan dari segi yuridis di kemudian hari, tampaknya ketentuan BPHTB ini perlu juga dikecualikan dari transaksi *murabahah* sebagaimana ketentuan PPN.



Gambar 4. **Skema *Bai' al-Murabahah***

Ketentuan Skema:

1. Bank Syariah dan *developer* mengadakan perjanjian kerja sama (MoU) pemilikan rumah. Bank akan menyediakan fasilitas pembiayaan pemilikan rumah bagi calon pembeli rumah *developer*.

2. Pembeli atau calon nasabah bermaksud membeli rumah milik *Developer* dan mengajukan Pembiayaan Pemilikan Rumah kepada Bank. Calon Nasabah melengkapi persyaratan permohonan pembiayaan sesuai kriteria yang dipersyaratkan. Jika persyaratan lengkap, Bank selanjutnya melakukan analisis kelayakan pembiayaan terhadap calon nasabah.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

3. Apabila calon nasabah layak dibiayai, maka Bank akan mengeluarkan Surat Persetujuan kepada calon nasabah (surat penawaran). Calon Nasabah melakukan negosiasi dengan Bank. Jika terjadi kesepakatan, calon nasabah menandatangani surat penawaran dan berjanji (*wa'ad*) untuk melakukan transaksi *murabahah* dengan Bank.

4. Bank melakukan transaksi rumah (berdasarkan Perjanjian Kerjasama) dengan *Developer* sesuai spesifikasi rumah yang diminta oleh calon nasabah, secara prinsip (*fiqh)* rumah menjadi milik bank (dokumentasi rumah dibuat atas nama Nasabah). Dalam hal *developer* belum memiliki Perjanjian Kerjasama, Bank dapat mewakilkan atau memberi kuasa (*wakalah*) kepada Nasabah untuk melakukan transaksi/pemesanan rumah secara langsung ke *Developer* yang dipilih nasabah.

5. Nasabah dan bank melakukan Perjanjian Pembiayaan Kepemilikan Rumah Berdasarkan Prinsip *Murabahah*.

6. Bank dapat memberi kuasa/mewakili *Developer* untuk menyerahkan rumah kepada nasabah (berdasarkan Perjanjian Kerjasama).

7. *Developer* menyerahkan rumah kepada nasabah.

8. Nasabah membayar secara *taqsith* (angsuran) atau *ta'jil* (tempo) ke Bank sesuai jadwal angsuran yang disepakati.

Contoh Kontrak Pembiayaan Murabahah

Akad Murabahah

Bismillahirrahmanirrahim

"Hai orang-orang yang beriman penuhilah akad perjanjian itu"
(QS. Al-Maidah ayat 1)

"Hai orang-orang beriman, janganlah kamu makan harta sesama kamu dengan jalan bathil kecuali melalui perniagaan yang berlaku suka sama suka di antara kamu"
(QS. An-Nisaa' ayat 29)

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Perjanjian Pembiayaan Al-Murabahah

Nomor: .....

Pada hari ini …….. tanggal …… bulan …… tahun …… , Menghadap kepada saya, …….Notaris di ……, dengan dihadiri saksi-saksi yang saya, Notaris kenal dan nama-namanya akan disebutkan pada bagian akhir akta ini.

I. Nama : ……
Jabatan : ……
Selanjutnya dalam akta ini disebut Pihak Pertama

II. Nama : .....
TTL : .....
Alamat : .....

untuk melakukan tindakan hukum dalam hal ini telah memperoleh persetujuan suami/istri:

Nama : .....
Alamat : .....

Selanjutnya dalam akta ini disebut Pihak Kedua

Kesemuanya yang pada saat ini berada di kota …….

Para penghadap terlebih dahulu menerangkan hal-hal sebagai berikut:

1. Bahwa, nasabah/calon nasabah telah mengajukan permohonan fasilitas pembiayaan kepada Bank Syariah untuk pembelian barang yang identitas dan kualitasnya jelas sebagai berikut:

   …….....
   .....…….....

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

2. Bahwa berdasarkan ketentuan syari'ah, pembiayaan oleh Bank Syariah kepada nasabah/calon nasabah diatur dan akan berlangsung menurut ketentuan-ketentuan sebagai berikut:

   - Nasabah/calon nasabah untuk dan atas nama Bank Syariah membeli barang dari pemasok untuk memenuhi kepentingan nasabah/calon nasabah dengan pembiayaan yang disediakan oleh Bank Syariah dan selanjutnya Bank Syariah menjual barang tersebut kepada nasabah sebagaimana nasabah/calon nasabah membeli dari Bank Syariah, dengan harga yang telah disepakati oleh nasabah/calon nasabah dan Bank Syariah, tidak termasuk biaya-biaya yang timbul sehubungan dengan pelaksanaan akad ini.

   - Penyerahan barang tersebut dilakukan oleh pemasok langsung kepada nasabah/calon nasabah dengan surat kuasa beli barang dengan persetujuan dan sepengetahuan dari Bank Syariah.

   - Nasabah/calon nasabah membayar harga pokok ditambah margin keuntungan atas jual beli kepada Bank Syariah dalam jangka waktu tertentu yang disepakati oleh kedua belah pihak, sehingga karenanya sebelum nasabah/calon nasabah membayar lunas harga pokok dan margin keuntungan kepada Bank Syariah, nasabah berutang kepada Bank Syariah.

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

     -

Pasal 1

1. Murabahah adalah akad jual beli antara Bank Syariah dan nasabah/calon nasabah, Bank Syariah membeli barang yang diperlukan nasabah/calon nasabah dan menjual kepada nasabah/calon nasabah yang bersangkutan sebesar harga perolehan ditambah dengan keuntungan yang disepakati.

2. Syari'ah adalah Hukum Islam yang bersumber dari Al-Qur'an dan Hadits (sunnah) yang mengatur segala hal yang mencakup bidang ibadah *mahdhah* dan ibadah muamalah.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

3. Barang adalah barang yang dihalalkan berdasarkan syari'ah baik materi maupun cara perolehannya yang dibeli nasabah/calon nasabah dari pemasok dengan pendanaan yang berasal dari pembiayaan yang disediakan oleh Bank Syariah.

4. Pemasok adalah pihak yang ditunjuk atau setidak-tidaknya disetujui dan dikuasakan oleh Bank Syariah untuk menyediakan barang yang dibeli oleh nasabah/calon nasabah untuk dan atas nama Bank Syariah.

5. Pembiayaan adalah pagu atau plafon dana yang disediakan oleh Bank Syariah yang digunakan untuk membeli barang dengan harga beli yang disepakati oleh Bank Syariah.

6. Harga beli adalah sejumlah uang yang disediakan oleh Bank Syariah kepada nasabah/calon nasabah untuk membeli barang dari pemasok atas permintaan nasabah yang disetujui Bank Syariah berdasarkan Surat Persetujuan Prinsip dari Bank Syariah kepada nasabah/calon nasabah, maksimum sebesar pembiayaan.

7. Margin keuntungan adalah sejumlah uang sebagai keuntungan Bank Syariah atas terjadinya jual beli yang ditetapkan dalam akad ini, yang harus dibayar oleh nasabah/calon nasabah kepada Bank Syariah sesuai dengan jadwal pembayaran yang telah disepakati nasabah/calon nasabah dan Bank Syariah.

8. Surat pengakuan hutang adalah surat pengakuan bahwa nasabah/calon nasabah mempunyai utang kepada Bank Syariah yang dibuat dan ditandatangani nasabah dan diterima serta diakui oleh Bank Syariah, sehingga karenanya berlaku dan bernilai sebagai bukti sah tentang adanya kewajiban pembayaran dari nasabah/calon nasabah kepada Bank Syariah sebesar yang terutang. Surat pengakuan utang tidak terbatas pada Wesel, Promes, dan/atau instrumen lainnya.

9. Dokumen jaminan adalah segala macam dan bentuk surat bukti tentang kepemilikan atau hak-hak lainnya atas barang yang dijadikan jaminan guna menjamin terlaksananya kewajiban nasabah terhadap Bank Syariah berdasarkan akad ini.

10. Jangka waktu akad adalah masa berlakunya akad ini sesuai yang ditentukan dalam Pasal 4 akad ini.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

11. Hari kerja Bank Syariah adalah hari kerja Bank Syariah.

12. Pembukuan pembiayaan adalah pembukuan atas nama nasabah pada Bank Syariah yang khusus mencatat transaksi nasabah sehubungan dengan pembiayaan yang merupakan bukti sah dan mengikat nasabah/calon nasabah atas segala kewajiban pembayaran, sepanjang tidak dapat dibuktikan sebaliknya dengan cara yang sah menurut hukum.

13. Cidera janji adalah peristiwa atau peristiwa-peristiwa sebagaimana yang tercantum dalam pasal 8 Akad ini yang menyebabkan Bank Syariah dapat menghentikan seluruh atau sebagian pembiayaan dan menagih dengan seketika atau sekaligus jumlah kewajiban nasabah/calon nasabah kepada Bank Syariah sebelum jangka waktu Akad ini.

Pasal 2

PEMBIAYAAN DAN TUJUAN PENGGUNAANNYA

Bank Syariah berjanji dan dengan ini mengikatkan diri untuk menyediakan fasilitas pembiayaan kepada nasabah/calon nasabah yang akan digunakan untuk :

- Membeli barang, dan nasabah berjanji serta dengan ini mengikatkan diri untuk menerima pembiayaan tersebut dari dan karenanya telah berutang kepada Bank Syariah sejumlah uang sebagai berikut:

Pokok pembiayaan	Rp…….....
Ditambah margin komulatif	Rp…….....
Sehingga total Murabahah	Rp…….....
Tujuan pembiayaan adalah untuk pembelian	.....

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Pasal 3

SYARAT REALISASI PEMBIAYAAN

Dengan tetap memperhatikan dan mentaati ketentuan-ketentuan tentang pembatasan penyediaan dana yang ditetapkan oleh yang berwenang, Bank Syariah berjanji dan dengan ini mengikatkan diri untuk merealisasikan pembiayaan setelah nasabah/calon nasabah memenuhi seluruh persyaratan sebagai berikut:

Persyaratan Penandatanganan Akad Pembiayaan:

1. Nasabah/Calon Nasabah telah memenuhi persyaratan pembiayaan yang telah ditetapkan Bank Syariah.
2. Telah membayar biaya administrasi dan beban biaya yang lain sehubungan dengan pencairan pembiayaan yang diberikan oleh Bank Syariah.
3. Menyerahkan surat persetujuan pemblokiran saldo nasabah/calon nasabah minimal 1 (satu) kali angsuran selama jangka waktu pembiayaan.
4. Menyerahkan surat kuasa pendebetan rekening untuk pembayaran angsuran dan biaya-biaya yang timbul berkenaan dengan akad pembiayaan ini.

Syarat-syarat yang harus dipenuhi sebelum pencairan pembiayaan:

1. Nasabah/calon nasabah telah menandatangani Akad Pembiayaan Murabahah dan Pengikatan Jaminan.
2. Menyerahkan semua asli bukti Kepemillikan Barang jaminan/agunan kepada Bank Syariah.

Pasal 4

JANGKA WAKTU DAN CARA PEMBAYARAN

- Bahwa nasabah/calon nasabah berjanji dan dengan ini mengikatkan diri untuk membayar kembali jumlah seluruh hutangnya kepada Bank Syariah

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

sebagaimana tersebut dalam pasal 2 Akad ini dalam jangka waktu ….. (……..) bulan terhitung dari tanggal akad ini ditandatangani/Pencairan pembiayaan.

- Bahwa cara pembayaran dengan ketentuan angsuran setiap bulan, dengan jumlah angsuran pertama sebesar Rp ……
- Rp …… selanjutnya sesuai tabel angsuran.
- Pembayaran angsuran dilakukan secara otomatis mendebet rekening nasabah/calon nasabah di Bank Syariah mulai (1) satu bulan sejak tanggal pencairan pembiayaan apabila nasabah/calon nasabah tidak membayar angsuran secara langsung.
- Bahwa dalam hal jatuh tempo pembayaran kembali pembiayaan jatuh bertepatan dengan bukan pada hari kerja Bank Syariah, maka nasabah/calon nasabah berjanji dan dengan ini mengikatkan diri untuk melakukan pembayaran angsuran yang dibayarkan pada hari kerja sebelumnya.
- Bahwa apabila terjadi keterlambatan pembayaran oleh nasabah/calon nasabah kepada Bank Syariah, maka nasabah/calon nasabah berjanji dan dengan ini mengikatkan diri untuk membayar biaya keterlambatan pada Bank Syariah sebesar Rp ……. per hari terhitung sejak saat kewajiban pembayaran tersebut jatuh tempo sampai dengan tanggal dilaksanakannya pembayaran kembali.

Pasal 5

TEMPAT PEMBAYARAN

Bahwa untuk setiap pembayaran kembali/pelunasan hutang oleh nasabah/calon nasabah kepada Bank Syariah dilakukan di Kantor Bank Syariah atau di tempat lain yang ditunjuk Bank Syariah atau dilakukan melalui rekening yang dibuka oleh dan atas nama nasabah/calon nasabah di Bank Syariah.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Pasal 6

BIAYA POTONGAN DAN PAJAK

Bahwa nasabah berjanji dan dengan ini mengikatkan diri untuk menanggung segala biaya yang diperlukan berkenaan dengan pelaksanaan akad ini, termasuk jasa notaris dan jasa lainnya, sepanjang hal itu diberitahukan Bank Syariah kepada nasabah sebelum ditandatanganinya akad ini dan nasabah menyatakan persetujuannya.

Pasal 7

JAMINAN

Bahwa untuk menjamin tertibnya pembayaran kembali/pelunasan pembiayaan dan margin keuntungan tepat pada waktu yang telah disepakati oleh kedua belah pihak berdasarkan akad ini, maka nasabah/calon nasabah berjanji dan dengan ini mengikatkan diri untuk menyerahkan jaminan dan membuat pengikatan jaminan kepada Bank Syariah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari akad ini.

Jenis jaminan yang diserahkan adalah berupa:

- Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan peringkat pertamanya sampai jumlah sebesar Rp ..... yang dibuat dihadapan Saya, Notaris, setelah nomor akta ini yaitu Nomor .....
- Sebidang tanah Hak Milik Nomor .....
- BPKB kendaraan Nomor .....
- Sertifikat/BPKB aslinya telah diperlihatkan kepada saya, Notaris dan fotocopinya dilekatkan pada minuta akta ini.
- Berikutnya segala sesuatu yang tumbuh, tertanam dan berdiri diatasnya tanpa terkecuali berikut bangunan yang sekarang ada ataupun dikemudian hari akan didirikan di atas tanah tersebut serta segala sesuatu yang menurut sifat peruntukannya dapat dianggap sebagai benda tetap.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

- Berikutnya segala yang melekat pada kendaraan tersebut.

Pasal 8

CEDERA JANJI

Menyimpang dari ketentuan dalam Pasal 4 akad ini, Bank Syariah berhak untuk menuntut/menagih pembayaran dari nasabah/calon nasabah atau siapapun juga yang memperoleh hak darinya atas bagian atau seluruh jumlah hutang nasabah/calon nasabah kepada Bank Syariah berdasarkan akad ini, untuk dibayar dengan seketika dan sekaligus, tanpa diperlukan adanya surat pemberitahuan, surat teguran, atau surat lainnya, apabila terjadi salah satu hal atau peristiwa tersebut di bawah ini:

a. Nasabah/calon nasabah tidak melaksanakan kewajiban pembayaran/pelunasan tepat pada waktu yang diperjanjikan sesuai dengan tanggal jatuh tempo.

b. Nasabah/calon nasabah tidak mengangsur pokok pembiayaan dan margin selama 3 (tiga) bulan berturut-turut sebagaimana ditetapkan dalam perjanjian pembiayaan.

c. Dokumen atau keterangan yang diserahkan/diberikan nasabah/calon nasabah kepada Bank Syariah sebagaimana yang disebutkan dalam pasal 10 akad ini palsu, tidak sah atau tidak benar.

d. Nasabah/calon nasabah tidak memenuhi dan atau melanggar sebagian dan atau seluruh syarat dan ketentuan yang tercantum dalam akad ini.

e. Apabila berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku atau kemudian berlaku, nasabah tidak dapat/berhak menjadi nasabah/calon nasabah.

f. Apabila karena suatu sebab, sebagian atau seluruh akta jaminan dinyatakan batal berdasarkan putusan pengadilan atau badan Arbitrase.

g. Apabila pihak nasabah/calon nasabah dalam akad ini menjadi pemboros, pemabuk, atau dihukum berdasarkan putusan pengadilan yang telah

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

berkekuatan tetap dan pasti (*in kracht van gewijde*) karena perbuatan kejahatan yang dilakukannya yang diancam dengan hukuman penjara atau kurungan satu tahun atau lebih.

Pasal 9

AKIBAT CEDERA JANJI

- Bahwa apabila nasabah/calon nasabah tidak melaksanakan pembayaran seketika dan sekaligus karena sesuatu hal atau peristiwa tersebut dalam pasal 8 akad ini, maka Bank Syariah berhak menjual barang jaminan, dan uang hasil penjualan barang jaminan tersebut digunakan Bank Syariah untuk membayar/melunasi hutang atau sisa hutang nasabah/calon nasabah kepada Bank Syariah.
- Bahwa jika penjualan barang jaminan tidak mencukupi untuk membayar hutang nasabah/calon nasabah kepada Bank Syariah, maka nasabah/calon nasabah berjanji dan dengan ini mengikatkan diri untuk tetap bertanggungjawab melunasi sisa hutangnya yang belum dibayar sampai dengan lunas, dan sebaliknya, apabila hasil penjualan barang jaminan melebihi jumlah hutang atau sisa hutang nasabah/calon nasabah/calon nasabah kepada Bank Syariah, maka Bank Syariah berjanji dan dengan ini mengikatkan diri untuk menyerahkan kelebihan tersebut kepada nasabah/calon nasabah.

Pasal 10

PEMBATASAN TERHADAP TINDAKAN NASABAH

Bahwa nasabah berjanji dan dengan ini mengikatkan diri, bahwa selama masa berjalannya akad ini, nasabah/calon nasabah, kecuali setelah mendapatkan persetujuan tertulis dari Bank Syariah, tidak akan melakukan sebagian atau seluruh dari perbuatan-perbuatan sebagai berikut:

a. Mengeluarkan pernyataan berhutang dalam bentuk pinjaman, penyewaan atau garansi kepada pihak lain.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

b. Meminta pembiayaan baru atau tambahan dari Bank Syariah atau lembaga pembiayaan lainnya.

Pasal 11

RISIKO

Bahwa nasabah/calon nasabah atas tanggungjawabnya, berkewajiban melakukan pemeriksaan, baik terhadap keadaan fisik barang maupun terhadap sahnya dokumen-dokumen atau surat-surat bukti kepemilikan atau hak atas barang yang bersangkutan, sehingga apabila terjadi sesuatu hal terhadap barang tersebut, sejak akad ini ditandatangani seluruh risiko sepenuhnya menjadi tanggungjawab nasabah, dan karena itu pula nasabah/calon nasabah berjanji dan dengan ini mengikatkan diri untuk membebaskan Bank Syariah dari segala risiko tersebut.

Pasal 12

PENGAWASAN

Bahwa nasabah dengan ini menyatakan mengakui kepada Bank Syariah, sebagaimana Bank Syariah menerima pernyataan pengakuan nasabah/calon nasabah tersebut, bahwa:

1. Nasabah/calon nasabah menjamin pembiayaan digunakan sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan.
2. Nasabah/calon nasabah menjamin pembiayaan murabahah ini langsung dibayarkan ke rekening supplier untuk setiap pembelian.
3. Nasabah/calon nasabah harus menyerahkan bukti invoice atas pembayaran yang telah dilakukan.
4. Nasabah/calon nasabah tidak terlibat dalam perkara di depan pengadilan atau lembaga/instansi lainnya.
5. Nasabah/calon nasabah berhak dan berwenang sepenuhnya untuk menandatangani akad ini dan seluruh dokumen yang menyertainya, serta

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

untuk menjalankan usahanya.

6. Nasabah/calon nasabah menjamin, bahwa segala dokumen dan akta yang ditandatangani oleh nasabah berkaitan dengan akad ini keberadaannya tidak melanggar atau bertentangan dengan peraturan perundang-undangan atau Anggaran Dasar perusahaan nasabah yang berlaku, sehingga karenanya sah, berkekuatan hukum, serta mengikat nasabah/calon nasabah menjalankan akad ini dan demikian pula tidak dapat menghalang-halangi pelaksanaannya.

7. Nasabah/calon nasabah menjamin bahwa terhadap setiap pembelian barang dari pihak ketiga, barang tersebut bebas dari penyitaan, pembebanan, tuntutan gugatan atau hak untuk menebus kembali.

8. Nasabah/calon nasabah berjanji dan dengan ini mengikatkan diri untuk dari waktu ke waktu menyerahkan kepada Bank Syariah, jaminan tambahan yang dinilai cukup oleh Bank Syariah, selama kewajiban membayar hutang atau sisa hutang kepada Bank Syariah belum lunas.

Bahwa nasabah/calon nasabah berjanji dan dengan ini mengikatkan diri untuk memberikan ijin kepada Bank Syariah atau pihak/petugas yang ditunjuknya (wakil Bank Syariah), guna melaksanakan pengawasan/pemeriksaan terhadap barang maupun barang jaminan, serta pembukuan dan catatan pada setiap saat selama berlangsungnya akad ini dan kepada pihak/petugas yang ditunjuk tersebut (wakil Bank Syariah) diberi hak untuk membuat fotocopi dari pembukuan dan catatan yang bersangkutan.

Pasal 13

PENYELESAIAN PERSELISIHAN

Bahwa apabila terjadi perbedaan pendapat dalam memahami atau menafsirkan bagian-bagian dari isi, atau terjadi perselisihan dalam melaksanakan akad ini, maka nasabah/calon nasabah dan Bank Syariah akan berusaha untuk menyelesaikan secara musyawarah untuk mufakat.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Serta apabila usaha penyelesaian perbedaan pendapat atau perselisihan melalui musyawarah untuk mufakat tidak menghasilkan kesepakatan, maka kedua belah pihak telah memilih domisili hukum yang umum dan tetap di Kantor Kepaniteraan Pengadilan Negeri ..... demikian dengan tidak mengurangi hak dari Bank Syariah untuk memohon pelaksanaan (eksekusi) dari akta ini atau mengajukan tuntutan hukum terhadap nasabah berdasarkan akta ini melalui Pengadilan Negeri lainnya maupun di Direktorat Jendral Urusan Piutang dan Lelang Negara dan atau instansi lain yang berwenang dimanapun dalam wilayah Republik Indonesia.

Pasal 14

LAIN-LAIN

Bahwa sesuai dengan Surat Penegasan Persetujuan Pembiayaan (SP3) Nomor: ....., tertanggal .....

PEMBERITAHUAN

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

Nasabah

Nama : ……..

Alamat : …….

Bank Syariah : …….

Cabang : ……..

Alamat : ……..

Turut hadir pula di hadapan saya, Notaris yaitu: ……

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Yang menyatakan mengerti serta menyetujui isi dari akad ini :

Pihak Pertama | Pihak Kedua

(……) | (……)

Para penghadap telah saya, Notaris kenal.

Demikian Akta ini dibuat dan diselesaikan di kota ……, pada hari tanggal, bulan dan tahun seperti tersebut pada bagian awal akta ini dengan dihadiri oleh:

1. ……
2. ……

Kedua-duanya pegawai kantor Notaris, dan bertempat tinggal di …….. sebagai para saksi.

Akta ini setelah saya, Notaris bacakan kepada para penghadap, saksi-saksi, maka seketika itu juga lalu ditandatangani oleh para penghadap para saksi dan saya, Notaris.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Rangkuman

Dari berbagai paparan di atas, maka pada bagian ini dapat dikerucutkan dalam beberapa kesimpulan sebagai berikut :

1. Pengertian *murabahah* adalah menjual suatu barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih sebagai laba.

2. Rukun *murabahah* adalah sama dengan rukun jual beli pada umumnya, yaitu adanya penjual (*al-bai'*), pembeli (*al-musytari'*), barang yang dibeli (*al-mabi'*), harga (*al-tsaman*), dan *shighat* (*ijab-qabul*). Bagi jumhur ulama, *murabahah* adalah salah satu jenis jual beli yang dihalalkan oleh syara. Oleh sebab itu secara umum ia tunduk kepada rukun dan syarat jual beli. Walaupun begitu, terdapat beberapa syarat khusus untuk jual beli *murabahah*.

3. Beberapa persoalan yang berkaitan dengan aspek hukum yang sering muncul dalam transaksi *murabahah* antara lain berkaitan dengan penyerahan barang, risiko, jaminan, dan pajak.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Latihan

Jawablah pertanyaan-pertanyaan di bawah ini !

1. Jelaskan perbedaan pengertian *murabahah* secara bahasa, istilah, dan praktik !
2. Apa dasar hukum *murabahah* ?
3. Rukun *murabahah* adalah sama dengan rukun jual beli pada umumnya, namun terdapat beberapa syarat khusus untuk jual beli *murabahah*. Jelaskan !
4. Jelaskan persoalan hukum dalam transaksi *murabahah* yang berkaitan dengan PPN !
5. Cari satu contoh kontrak *murabahah* yang digunakan oleh lembaga keuangan syariah. Kritisi berdasarkan pemahaman Saudara !

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Paket 5

AKAD PERTUKARAN
Ijarah

Pendahuluan

Perkuliahan pada paket ini difokuskan pada produk akad pertukaran. Kajian dalam paket ini meliputi kontrak sewa menyewa (*ijarah*). Paket ini merupakan pengantar untuk meningkatkan kemampuan mahasiswa-mahasiswi dalam memahami dan membuat kontrak bisnis pada akad pertukaran.

Dalam paket 5 ini, mahasiswa akan mengkaji pengertian, dasar hukum, rukun dan syarat, ketentuan, skema pembiayaan, hingga memahami aplikasi kontrak akad pertukaran khususnya di perbankan. Dengan dikuasainya Paket 5 ini diharapkan dapat menjadi modal bagi mahasiswa untuk mempelajari paket selanjutnya.

Penyiapan media pembelajaran dalam perkuliahan ini sangat penting. Perkuliahan ini memerlukan media pembelajaran berupa LCD dan laptop. Penggunaan multi media dalam perkuliahan ini diharapkan dapat mengoptimalisasi pencapaian kompetensi dasar dan indikator yang telah ditargetkan.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Rencana Pelaksanaan Perkuliahan

Kompetensi Dasar

Mahasiswa memahami konsep dan aplikasi akad pertukaran untuk produk *ijarah*.

Indikator

Pada akhir perkuliahan mahasiswa diharapkan dapat :

1. Menjelaskan pengertian *ijarah*
2. Menjelaskan dasar hukum *ijarah*
3. Menjelaskan rukun dan syarat *ijarah*
4. Menjelaskan ketentuan *ijarah*
5. Menjelaskan skema pembiayaan *ijarah*
6. Memahami dan membuat kontrak pembiayaan *ijarah*

Waktu

2 x 50 menit

Materi Pokok

1. Pengertian *ijarah*
2. Dasar hukum *ijarah*
3. Rukun dan syarat *ijarah*
4. Ketentuan *ijarah*
5. Skema pembiayaan *ijarah*
6. Aplikasi kontrak pembiayaan *ijarah*

Kegiatan Perkuliahan

Kegiatan Awal (15 menit)

1. Menjelaskan kompetensi dasar
2. Menjelaskan indikator
3. Menjelaskan langkah kegiatan perkuliahan paket ini

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

4. Brainstorming dengan mencermati contoh kontrak pembiayaan *ijarah* di bank syariah

Kegiatan Inti (70 menit)

1. Membagi mahasiswa dalam 5 kelompok
2. Masing-masing kelompok mendiskusikan sub tema :
   Kelompok 1 : Pengertian *ijarah*
   Kelompok 2 : Dasar hukum *ijarah*
   Kelompok 3 : Rukun dan syarat *ijarah*
   Kelompok 4 : Ketentuan *ijarah*
   Kelompok 5 : Skema pembiayaan *ijarah*
3. Presentasi hasil diskusi dari masing-masing kelompok
4. Selesai presentasi setiap kelompok, kelompok lain memberikan klarifikasi
5. Penguatan hasil diskusi dari dosen
6. Dosen memberi kesempatan kepada mahasiswa untuk menanyakan sesuatu yang belum dipahami atau menyampaikan konfirmasi

Kegiatan Penutup (10 menit)

1. Menyimpulkan hasil perkuliahan
2. Memberikan dorongan psikologis/saran/nasehat
3. Refleksi hasil perkuliahan oleh mahasiswa

Kegiatan Tindak Lanjut (5 menit)

1. Memberi tugas latihan
2. Mempersiapkan perkuliahan selanjutnya

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Lembar Kegiatan

Membuat penjelasan dari contoh kontrak pembiayaan *ijarah* di bank syariah.

Tujuan

Mahasiswa dapat menjelaskan pengertian, dasar hukum, rukun dan syarat, ketentuan, serta skema pembiayaan untuk membangun pemahaman dan kemampuan menyusun kontrak pembiayaan *ijarah*.

Bahan dan Alat

Kertas plano, spidol berwarna, dan solasi.

Langkah Kegiatan

1. Pilihlah seorang ketua kelompok dan penulis hasil kerja !
2. Diskusikan materi yang telah ditentukan dengan anggota kelompok !
3. Tuliskan hasil diskusi dalam bentuk penjelasan pengertian, dasar hukum, rukun dan syarat, ketentuan, serta skema pembiayaan berdasarkan contoh kontrak pembiayaan yang diberikan!
4. Tempelkan hasil kerja kelompok di papan tulis/dinding kelas !
5. Pilihlah satu anggota kelompok untuk presentasi !
6. Presentasikan hasil kerja kelompok secara bergiliran, dengan waktu ± 5 menit !
7. Berikan tanggapan/klarifikasi dari presentasi !

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Uraian Materi

AKAD PERTUKARAN
Ijarah

Pengertian

PRINSIP SEWA

Al-Ijarah berasal dari kata *al-ajru* yang berarti *al-'iwadhu* (ganti). *Ijarah* adalah *akad* pemindahan hak guna atas barang dan jasa, melalui pembayaran upah sewa, tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan (*ownership/milkiyyah*) atas barang itu sendiri. *Ijarah* berarti *lease contract* dan juga *hire contract*.

IJARAH
Akad pemindahan hak guna atas barang dan jasa, melalui pembayaran upah sewa, tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan atas barang itu sendiri.

Dalam konteks perbankan syariah, *ijarah* adalah *lease contract* dimana suatu bank atau lembaga keuangan menyewakan peralatan (*equipment*) kepada salah satu nasabahnya berdasarkan biaya yang sudah ditentukan secara pasti sebelumnya (*fixed charge*).

Pengertian *Ijarah* Secara Bahasa

Kata *ijarah* secara bahasa berarti *al-ajru*, yaitu "imbalan terhadap suatu pekerjaan" (*al-jazau'alal'amal*) dan "pahala" (*tsawab*). Dalam bentuk lain, kata *ijarah* juga biasa dikatakan sebagai nama bagi *al-ujrah* yang berarti upah atau sewa (*al-kara-a*). Selain itu arti kebahasaan lain dari *al-ajru* tersebut adalah "ganti" (*al-'iwadh*), baik ganti itu diterima dengan didahului oleh akad atau tidak. Kata *ijarah* dalam perkembangan kebahasaan selanjutnya dipahami sebagai bentuk "akad", yaitu akad (pemilikan) terhadap berbagai manfaat dengan imbalan (*al-aqdu 'alal manafi' bil'awadh*) atau akad pemilikan manfaat dengan imbalan (*tamlik al-manfaah bil 'iwadh*). Singkatnya secara bahasa *ijarah* didefinisikan sebagai hak untuk memperoleh manfaat. Manfaat tersebut bisa berupa

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

jasa atau tenaga orang lain, dan bisa pula manfaat yang berasal dari suatu barang/benda. Semua manfaat jasa dan barang tersebut dibayar dengan sejumlah imbalan tertentu.

Pengertian *Ijarah* Secara Istilah

Menurut Fatwa Dewan Syariah Nasional (DSN), *ijarah* adalah akad pemindahan hak guna (manfaat) atas suatu barang atau jasa dalam waktu tertentu melalui pembayaran sewa atau upah, tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan barang itu sendiri.

Menurut Bank Indonesia, *ijarah* adalah sewa-menyewa dengan penyewa untuk mendapatkan imbalan berupa sewa atau upah bagi pemilik objek sewa.

Dasar hukum

۞ وَٱلْوَٰلِدَٰتُ يُرْضِعْنَ أَوْلَٰدَهُنَّ حَوْلَيْنِ كَامِلَيْنِ ۖ لِمَنْ أَرَادَ أَن يُتِمَّ ٱلرَّضَاعَةَ ۚ وَعَلَى ٱلْمَوْلُودِ لَهُۥ
رِزْقُهُنَّ وَكِسْوَتُهُنَّ بِٱلْمَعْرُوفِ ۚ لَا تُكَلَّفُ نَفْسٌ إِلَّا وُسْعَهَا ۚ لَا تُضَآرَّ وَٰلِدَةٌۢ بِوَلَدِهَا وَلَا مَوْلُودٌ لَّهُۥ
بِوَلَدِهِۦ ۚ وَعَلَى ٱلْوَارِثِ مِثْلُ ذَٰلِكَ ۗ فَإِنْ أَرَادَا فِصَالًا عَن تَرَاضٍ مِّنْهُمَا وَتَشَاوُرٍ فَلَا جُنَاحَ عَلَيْهِمَا
وَإِنْ أَرَدتُّمْ أَن تَسْتَرْضِعُوٓا۟ أَوْلَٰدَكُمْ فَلَا جُنَاحَ عَلَيْكُمْ إِذَا سَلَّمْتُم مَّآ ءَاتَيْتُم بِٱلْمَعْرُوفِ ۗ وَٱتَّقُوا۟ ٱللَّهَ
وَٱعْلَمُوٓا۟ أَنَّ ٱللَّهَ بِمَا تَعْمَلُونَ بَصِيرٌ ﴿٢٣٣﴾

Dan jika kamu ingin anakmu disusukan oleh orang lain, tidak dosa bagimu apabila kamu memberikan pembayaran menurut yang patut. Bertaqwalah kamu kepada Allah dan ketahuilah Allah Maha Melihat apa yang kamu kerjakan.
(QS. al-Baqarah: 233)

Diriwayatkan dari Ibnu Abbas bahwa Rasulullah saw bersabda, “Berbekam kamu, kemudian berikanlah olehmu upahnya kepada tukang bekam itu”
(HR. Bukhari dan Muslim)

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Dari Ibnu Umar bahwa Rasulullah bersabda, "Berikanlah upah pekerja sebelum kering keringatnya"
(HR. Ibnu Majah)

Rukun dan Syarat

Menurut mayoritas ulama, rukun *ijarah* adalah sebagai berikut:

a. Pelaku akad (*al-mu'jir dan al-musta'jir*)

   Al-mu'jir terkadang juga disebut dengan *al-ajir* yang keduanya mengacu pada makna yang sama, yang menyewakan, yaitu orang yang menyerahkan barang sewaan dengan akad *ijarah* (pemberi sewa). Istilah *al-ajir*, yaitu orang yang menyewakan dirinya atau pekerjaan (pemberi jasa), sedangkan yang dimaksud dengan al-*musta'jir* adalah orang yang menyewa (penyewa).

b. *Shigat*

   Sebagaimana halnya dalam *shighat* jual beli, persyaratan *shighat* dalam *ijarah* juga sama dengan persyaratan *shighat* dalam jual beli.

c. Objek akad sewa/manfaat dan sewa/upah (*ma'qud'alayh*)

   Dalam akad *ijarah* sebagaimana transaksi pertukaran lainnya, juga terdapat dua buah objek akad, yaitu benda/manfaat/pekerjaan dan uang sewa/upah.

Sedangkan syarat-syarat dari *ijarah* adalah:

a. Kedua belah pihak yang berakad menyatakan kerelaannya untuk melakukan akad *ijarah.*

b. Manfaat yang menjadi objek *ijarah* harus diketahui secara sempurna, sehingga tidak muncul perselisihan di kemudian hari.

c. Penyewa barang berhak memanfaatkan barang sewaan tersebut, baik untuk diri sendiri maupun untuk orang lain dengan cara menyewakan atau meminjamkan.

d. Objek *ijarah* dalam bentuk jasa atau tenaga orang lain *(ijarah 'ala al-'amal)*, bukan merupakan suatu kewajiban individual *(fardhu ain)* bagi orang tersebut seperti shalat atau puasa

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

e. Objek *ijarah* dalam bentuk barang merupakan sesuatu yang dapat disewakan

f. Imbalan sewa atau upah harus jelas, tertentu, dan bernilai

Jenis-jenis *Ijarah*

Akad *ijarah* diklasifikasikan menurut objeknya menjadi dua macam, yaitu *ijarah* terhadap manfaat benda-benda nyata yang dapat diindera dan *ijarah* terhadap jasa pekerjaan.

Pada jenis pertama *ijarah* bisa dianggap terlaksana dengan penyerahan barang yang disewa kepada penyewa untuk dimanfaatkan, seperti menyerahkan rumah, toko, kendaraan, pakaian, perhiasan, dan sebagainya untuk dimanfaatkan penyewa.

Sedangkan pada jenis kedua, *ijarah* baru bisa dianggap terlaksana kalau pihak yang disewa (pekerja) melaksanakan tanggung jawabnya melakukan sesuatu, seperti membuat rumah yang dilakukan tukang, memperbaiki komputer oleh teknisi komputer, dan sebagainya. Dengan diserahkannya barang dan dilaksanakannya pekerjaan tersebut, pihak yang menyewakan dan pihak pekerja baru berhak mendapatkan uang sewa dan upah.

Ijarah tenaga kerja itu sendiri juga ada yang bersifat pribadi, seperti menggaji seorang pembantu rumah tangga, dan ada yang bersifat serikat, yaitu seseorang atau sekelompok orang menjual jasanya untuk kepentingan orang banyak (seperti tukang sepatu, buruh pabrik, dan tukang jahit). Kedua bentuk *ijarah* terhadap pekerjaan ini menurut ulama fiqh, hukumnya boleh. Walau secara umum, antara keduanya memiliki persyaratan yang hampir sama, tetapi ada perbedaan spesifik antara keduanya.

Pada jasa tenaga kerja, disyaratkan kejelasan karakteristik jasa yang diakadkan. Sedangkan pada jasa barang, selain persyaratan yang sama, juga disyaratkan bisa dilihat (dihadirkan) pada waktu akad dilangsungkan, sama seperti persyaratan barang yang diperjualbelikan. Pada *ijarah* tenaga kerja berlaku hukum harga/upah dan pada *ijarah* benda berlaku hukum jual beli.

Terdapat berbagai jenis *ijarah*, antara lain *ijarah* ‘*amal*, *ijarah* ‘*ain*/ *ijarah muthlaqah*, *ijarah muntahiya bi tamlik*, dan *ijarah* multijasa.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

a. *Ijarah 'amal*

Ijarah 'amal digunakan untuk memperoleh jasa dari seseorang dengan membayar upah atas jasa yang diperoleh. Pengguna jasa disebut *musta'jir* dan pekerja disebut *'ajir*, dan upah yang dibayarkan kepada *'ajir* disebut *ujrah*. Dalam bahasa Inggris, *ujrah* adalah *fee*.

b. *Ijarah 'ain* atau *ijarah muthlaqah* (*ijarah* murni)

Ijarah 'ain adalah jenis *ijarah* yang terkait dengan penyewaan aset dengan tujuan untuk mengambil manfaat dari aset itu tanpa harus memindahkan kepemilikan dari aset itu. Dengan kata lain yang dipindahkan hanya manfaat (*usufruct*). *Ijarah 'ain* dalam bahasa Inggris adalah *term leasing*. Dalam akad *ijarah 'ain*, tidak terdapat klausul yang memberikan pilihan kepada penyewa untuk membeli aset tersebut selama masa sewanya atau di akhir masa sewanya. Pada *ijarah 'ain* yang menjadi objek akad sewa-menyewa adalah barang.

c. *Ijarah muntahiya bi tamlik*

Ijarah muntahiya bi tamlik atau disingkat IMBT merupakan istilah lazim digunakan di Indonesia, sedangkan di Malaysia digunakan istilah *al-ijarah thumma al-bai* atau AITAB. Di sebagian Timur Tengah banyak menggunakan istilah *al-ijarah wa 'iqtina* atau *ijarah bai' al-ta'jiri*.

Yang dimaksud dengan *ijarah muntahiya bi tamlik* adalah sewa menyewa antara pemilik objek sewa dengan penyewa untuk mendapat imbalan atas objek sewa yang disewakan dengan opsi perpindahan hak milik objek sewa baik dengan jual beli atau pemberian (hibah) pada saat tertentu sesuai akad sewa. Dalam IMBT, pemindahan hak milik barang terjadi dengan salah satu dari dua cara sebagai berikut:

1) Pihak yang menyewakan berjanji akan menjual barang yang disewakan tersebut pada akhir masa sewa

2) Pihak yang menyewakan berjanji akan menghibahkan barang yang disewakan tersebut pada akhir masa sewa

Pilihan untuk menjual barang di akhir masa sewa biasanya diambil bila kemampuan finansial penyewa untuk membayar sewa relatif kecil. Karena sewa yang dibayarkan relatif kecil, maka akumulasi nilai sewa yang sudah dibayarkan sampai akhir periode sewa belum

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

mencukupi harga beli barang tersebut dan margin laba yang ditetapkan oleh bank. Untuk menutupi kekurangan tersebut, bila pihak penyewa ingin memiliki barang, maka ia harus membeli barang itu di akhir periode.

Pilihan untuk menghibahkan barang di akhir masa sewa biasanya diambil bila kemampuan finansial penyewa untuk membayar sewa relatif lebih besar. Karena sewa yang dibayarkan lebih besar, maka akumulasi sewa di akhir periode sewa sudah mencukupi untuk menutup harga beli barang dan margin laba yang ditetapkan oleh bank. Dengan demikian, bank dapat menghibahkan barang tersebut di akhir masa periode sewa kepada pihak penyewa.

d. *Ijarah* multijasa

Berdasarkan Fatwa Dewan Syariah Nasional No. 44/DSN-MUI/VII/2004 tentang Pembiayaan Multijasa, yang dimaksud dengan pembiayaan multijasa yaitu pembiayaan yang diberikan oleh Lembaga Keuangan Syariah (LKS) kepada nasabah dalam memperoleh manfaat atas suatu jasa.

Menurut Fatwa DSN tersebut, ketentuan pembiayaan multijasa adalah sebagai berikut:

1) Pembiayaan multijasa hukumnya boleh *(jaiz)* dengan menggunakan akad *ijarah* atau *kafalah*

2) Dalam hal LKS menggunakan akad *ijarah*, maka harus mengikuti semua ketentuan yang ada dalam fatwa *ijarah*

3) Dalam hal LKS menggunakan akad *kafalah*, maka ia harus mengikuti semua ketentuan yand ada dalam fatwa *kafalah*

4) Dalam kedua pembiayaan multijasa tersebut, LKS dapat memperoleh imbalan jasa *(ujrah/fee)*

5) Besar *ujrah* atau *fee* harus disepakati di awal dan dinyatakan dalam bentuk nominal bukan dalam bentuk persentase.

Dalam pelaksanaannya di perbankan syariah, kegiatan penyaluran dana dalam bentuk pembiayaan berdasarkan *ijarah* untuk transaksi multijasa berlaku persyaratan paling kurang sebagai beikut:

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

1) Bank menggunakan akad *ijarah* untuk transaksi multijasa, antara lain dalam bentuk pelayanan pendidikan, kesehatan, ketenagakerjaan, dan kepariwisataan

2) Dalam pembiayaan kepada nasabah yang menggunakan akad *ijarah* untuk transaksi multijasa, bank memperoleh imbalan jasa (*ujrah*) atau *fee*

3) Besar ujrah atau fee disepakati di awal oleh para pihak

Ketentuan *Ijarah*

Hak dan Kewajiban dalam *Ijarah*

Para pihak yang melakukan *ijarah*, memiliki hak dan kewajiban masing-masing. Di antara hak dan kewajiban tersebut adalah sebagai berikut:

a. Pemberi sewa (*lessor*), berkewajiban untuk menyediakan aset yang disewa dan menjamin terhadap timbulnya kecacatan terhadap barang sewa. Dalam penyediaan aset ini, pemberi sewa dapat membuat, membeli, atau menyewa barang yang akan disewakan termasuk melengkapi dan menyediakan sarana yang diperlukan sesuai dengan manfaat yang akan diperoleh oleh penyewa. Begitu pula apabila ada kecacatan dari barang sewa yang menyebabkan kerusakan manfaaat dari objek barang sewa, pemberi sewa berkewajiban menjelaskan kecacatan tersebut kepada penyewa, dan apabila cacat tersebut setelah terjadinya akad, maka pemberi sewa memberikan hak opsi (*khiyar*) kepada penyewa untuk membatalkan akad sewa atau mendapat pengurangan atas pembayaran imbalan sewa.

b. Penyewa (*lessee*), berkewajiban untuk menjaga keutuhan aset yang disewa dan membayar sewa. Para ulama sepakat bahwa aset yang disewa adalah amanah di tangan penyewa. Namun, apabila aset yang disewa rusak tanpa pelanggaran yang dibolehkan atau lalai dalam menjaganya dari pihak penyewa, maka ia tidak bertanggung jawab atas kerusakan tersebut, karena ketika penyewa diijinkan oleh pemberi sewa untuk menikmati manfaat dari aset yang disewa, ia tidak dianggap sebagai penjamin dari aset yang disewa itu.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

c. Berkaitan dengan pemeliharaan terhadap aset yang disewa, kedua belah pihak dapat merinci hak dan kewajiban masing-masing sesuai dengan kebiasaan dan kelaziman dalam masyarakat. Misalnya, penyewa dapat meminta pemberi sewa untuk melaksanakan pemeliharaan objek sewa untuk memastikan penggunaan yang berkelanjutan (misalnya, oli yang diperlukan untuk mesin dan peralatannya), atau untuk memungkinkan aset itu terus memberikan manfaat, sehingga diminta pemeliharaan dilakukan secara periodik.

Ijarah sebagai Jenis Pembiayaan di Lembaga Keuangan Syariah

Penerapan *ijarah* dalam perbankan syariah dapat berupa sewa murni (*ijarah tasyghiliyyah*) dan atau sewa beli (*ijarah wa iqtina/ ijarah muntahiya bi tamlik*). Kedua bentuk tersebut secara konvensional dikenal sebagai *operating leasing* dan *financial lease*, yang kedua-duanya sebagai bentuk dari sewa guna usaha (*leasing*).

Pada umumnya, di perbankan syariah lebih banyak diterapkan bentuk yang kedua, yaitu sewa beli dengan hak opsi beralihnya hak kepemilikan (IMBT). Hal ini disebabkan karena lebih praktis dan sederhana bagi bank, baik sisi pembukuan maupun tidak adanya pemeliharaan objek sewa. Di samping itu, risiko lebih kecil karena hak kepemilikan dari bentuk IMBT ini selama belum lunas masih berada di pihak bank.

Secara konvensional, di Indonesia dasar hukum dan aturan mengenai transaksi sewa disebut dengan *leasing*. Ketentuan *leasing* ini ditemukan dalam Keputusan Menteri Keuangan No. 1169/KMK/01/1991 tentang Kegiatan Sewa Guna Usaha (*Leasing*). Walaupun demikian, ada perbedaan mendasarkan antara *leasing* yang dipraktikkan pada sistem konvensional dengan IMBT yang dimaksud dalam hukum Islam. Perbedaan tersebut dapat dilihat dari segi objeknya, metode pembayaran, perpindahan kepemilikannya (*transfer of title*), sewa dan beli (*lease purchase*), serta jual sewa (*sale and lease back*), sebagaimana dijelaskan dalam Tabel di bawah ini.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

No	Aspek	*Ijarah*	*Leasing*
1	Objek	Manfaat barang dan manfaat jasa	Manfaat barang saja
2	Cara pembayaran	• Tergantung pada kinerja objek yang disewa • Tidak tergantung pada objek yang disewa	• Tidak tergantung pada objek yang disewa
3	Perpindahan kepemilikan	• *Ijarah*, tidak ada perpindahan kepemilikan • IMBT, terjadi perpindahan kepemilikan melalui janji untuk menjual atau hibah sejak awal akad	• *Operating lease*, tidak ada perpindahan kepemilikan • *Financial lease*, terdapat pilihan untuk membeli atau tidak membeli pada akhir periode perjanjian
4	Kontrak sewa sekaligus beli (dua akad sekaligus/ *lease purchase*)	• Bentuk ini dilarang karena akadnya gharar, dua transaksi sekaligus, yaitu sewa dan beli (*ba'i fi ba'iatain / safqhah fi safqhatain*)	• *Lease purchase*/ sewa beli diperbolehkan
5	Jual dan sewa *(sale and leas back)*	• Boleh • Yang tidak boleh adalah menjual dengan menggantungkan pada akad yang kedua (*ta'alluq/ bai' al-'inah*)	• Boleh

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Objek

Dalam *leasing*, objek yang disewa hanya berupa manfaat barang saja. Sedangkan dalam *ijarah*, objek sewa dapat berupa manfaat barang maupun manfaat jasa/tenaga kerja. Objek sewa berupa manfaat barang disebut dengan sewa-menyewa (*ijarah*) sedangkan objek sewa berupa manfaat jasa/tenaga kerja disebut upah-mengupah (*ujrah*). Dengan demikian, dalam *ijarah* objek sewa lebih luas daripada *leasing*.

Cara Pembayaran

Dalam *leasing*, cara pembayaran dikaitkan dengan lamanya waktu sewa terhadap objek sewa, dan bukan pada kinerja objek yang disewa. Sedangkan dalam *ijarah*, cara pembayaran terdapat dua bentuk, yaitu tergantung pada kinerja objek sewa dan tidak tergantung pada kinerja objek sewa. *Ijarah* yang pembayarannya tergantung pada objek sewa disebut *ijarah*, gaji, dan atau sewa. Sedangkan *ijarah* yang pembayarannya tidak tergantung pada kinerja objek yang disewa disebut *ujrah*, *jualah* dan atau *success fee*.

Perpindahan Kepemilikan

Dari aspek perpindahan kepemilikan, dalam *leasing* terdapat 2 (dua) jenis, yaitu *operating lease* dan *financial lease*. Dalam *operating lease*, tidak terjadi perpindahan kepemilikan aset baik di awal maupun di akhir periode sewa. Dalam *financial lease* di akhir periode sewa si penyewa diberikan pilihan untuk membeli atau tidak membeli barang yang disewa tersebut. Jadi, perpindahan kepemilikan masih berupa pilihan dan dilakukan di akhir periode. Namun, dalam praktiknya di Indonesia, jenis *financial lease* sudah tidak ada opsi untuk membeli atau tidak membeli, karena pilihan untuk membeli atau tidak membeli sudah ditentukan di awal periode.

Adapun dalam *ijarah*, sama dengan *operating lease*, yaitu tidak ada perpindahan kepemilikan baik di awal maupun di akhir periode.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Meskipun demikian, pemberi sewa dapat saja menjual barang yang disewakannya kepada penyewa, yaitu yang disebut dengan *ijarah muntahiya bi tamlik* (IMBT) atau *ijarah wa iqtina*. Melakukan akad sewa kemudian pada akhir periode sewa, penyewa menjual barang sewaan tersebut atau menghibahkannya. Harga sewa dan harga jual disepakati dalam perjanjian. Dalam praktik IMBT, biasanya penyewa dan pemberi sewa sejak awal telah bersepakat bahwa barang yang disewakan tersebut kemudian dijual atau dihibahkan.

Sewa Beli *(Lease Purchase)*

Dalam *leasing* terdapat variasi yang disebut dengan *lease purchase* (sewa beli) yakni kontrak sewa sekaligus beli. Dalam kontrak sewa beli ini, perpindahan kepemilikan terjadi selama periode sewa secara bertahap. Bila kontrak sewa beli ini dibatalkan, maka hak milik barang terbagi antar milik penyewa dengan milik yang menyewakan.

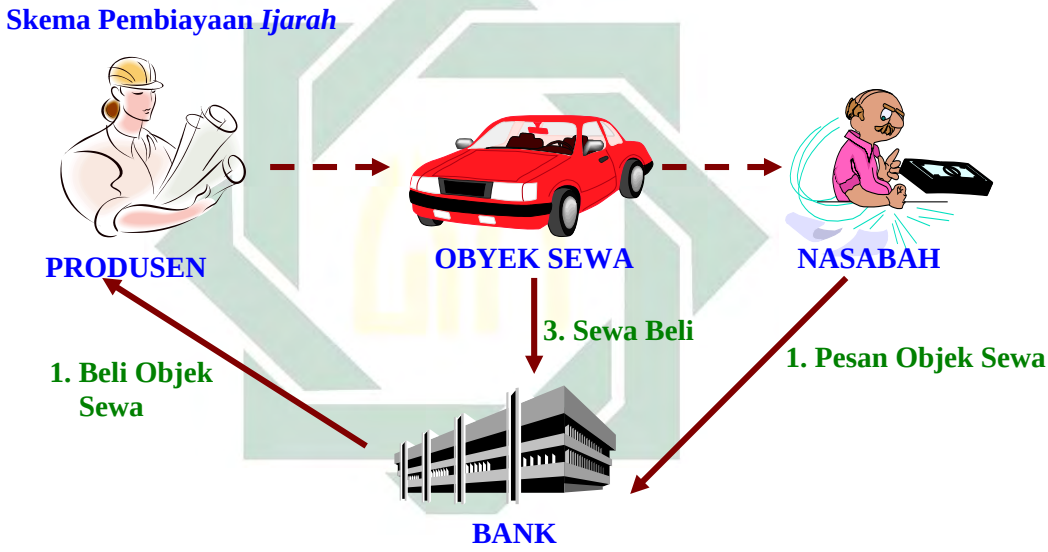
Dalam syariah, akad ini dilarang karena adanya dua akad sekaligus atau dalam bahasa asingnya *shafqatain fi al-shafiqah/two in one*. Akad ini dilarang karena mengandung unsur gharar dalam akad, yakni adanya ketidakjelasan akad, apakah yang berlaku akad sewa atau akad beli.

Jual Sewa (*Sale and Lease Back*)

Yang dimaksud jual sewa di sini, misalnya seseorang membutuhkan dana cepat dan hendak menjual barang yang dimiliknya kepada pihak lain, tetapi dia menghendaki barang yang dijual tersebut dimilikinya kembali dengan cara menyewa barang tersebut dari pemiliknya dengan opsi untuk dimiliki di akhir periode. Skema transaksi jual sewa tersebut dibenarkan oleh syariah, karena masing-masing transaksi berdiri sendiri, yaitu pertama transaksi jual beli dan yang kedua transaksi sewa-menyewa yang diakhiri dengan pengalihan hak atau dalam bahasa Arabnya disebut *'aqdul bai' wal ijarah muntahiya bi tamlik.*
Namun yang dimaksud *sale and lease back* itu adalah dua transaksi yang dikaitkan/dihubungkan (*ta'alluq)* antara transaksi yang pertama dan kedua, dan dianggap berlaku efektif hubungan transaksi tersebut dengan

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

cara ada persyaratan dikaitkan *(ta'alluq)* tersebut, maka transaksi tersebut dinilai tidak sah. Oleh karena itu, hal tersebut dapat mencegah terpenuhinya pelaksanaan rukun dan syarat dari akad. Misalnya, A menjual barang ke B seharga Rp200 juta secara cicilan, dengan syarat B harus menjual kembali barang tersebut kepada A secara tunai seharga Rp180 juta. Transaksi ini tidak dibenarkan, yang ada dalam *fiqh* Islam disebut dengan transaksi *bai' al-'inah.*



Gambar 5. **Skema *al-Ijarah***

Ketentuan Skema:

1. Calon nasabah datang ke Bank Syariah (Bank) mengajukan Pembiayaan Modal Kerja *ijarah* (misalnya untuk penyewaaan alat-alat berat). Bank meminta calon nasabah melengkapi persyaratan permohonan pembiayaan. Jika persyaratan telah lengkap, selanjutnya Bank melakukan analisis kelayakan pembiayaan.

2. Jika Bank menggagap nasabah layak dibiayai, maka bank akan memberikan surat persetujuan prinsip pembiayaan kepada nasabah (surat penawaran). Setelah proses negoisasi, nasabah berjanji untuk

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

melakukan transaksi *ijarah* dengan Bank (*wa'ad*) dengan menandatangani surat penawaran.

3. Berdasarkan kebutuhan nasabah, bank melakukan transaksi/memesan dengan *pemilik barang* sesuai spesifikasi yang disepakati. Bank dalam hal ini dapat pula mewakilkan kepada nasabah (*wakalah*) untuk melakukan transaksi dengan pemilik barang yang dipilih oleh nasabah.

4. Setelah manfaat secara prinsip menjadi milik Bank, nasabah dan bank melakukan perjanjian pembiayaan *ijarah*.

5. Bank dapat memberi kuasa/mewakilkan kepada *pemilik barang* untuk memberikan manfaat barang kepada nasabah.

6. *Pemilik barang* memberikan jasanya kepada nasabah.

7. Nasabah membayar secara *taqsits* (angsuran) atau *ta'jil* (tempo) ke bank sesuai jadwal angsuran yang disepakati.

Contoh Kontrak Pembiayaan *Ijarah*

AKAD PERJANJIAN IJARAH MULTI JASA

Nomor .....

DASAR DAN LANDASAN AKAD

Bismillahirrahmanirrahim

Allah berfirman:

"*Hai orang-orang yang beriman, penuhilah akad-akad (perjanjian itu)*"
(QS. Al-Maidah: 1)

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

"Hai orang-orang yang beriman janganlah kamu makan harta sesamamu dengan jalan yang bathil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama suka diantaramu"
(QS. An-Nisa: 29)

Hadis

"Rasulullah memberi upah kepada ahli bekam"
(*ijarah, fiqh sunnah, sayyid sabik, jilid 13*)

Dengan memohon petunjuk dan ridho Allah SWT. Pada hari ini ..... tanggal ..... bulan ..... tahun ..... masehi bertepatan dengan tanggal ..... bulan ..... Tahun ..... hijriyyah. Telah dilakukan sebuah akad perjanjian ***Ijarah* Multijasa** antara pihak-pihak yang tecantum dibawah ini :

1. Bank Syariah, yang berkedudukan di komplek Masjid Al Muhajirin Bukit Pamulang Indah, Pamulang Timur, Tangerang Banten yang dalam hal ini diwakili oleh ..... dari dan oleh karenanya bertindak untuk dan atas nama kepentingan Bank Syariah.

2. Nama :
   TTL :
   No. Identitas :
   Pekerjaan :
   Alamat Tinggal :
   Selanjutnya dalam Akad ini disebut MITRA

KEDUA BELAH PIHAK sepakat untuk melaksanakan akad ini dengan mengikuti ketentuan-ketentuan berikut :

Pasal 1

CARA REALISASI DAN DROPING PEMBIAYAAN

1. Akad perjanjian ini dilaksanakan oleh kedua belah pihak dengan didasari kepercayaan, ketaqwaan, amanah dan rasa tanggung jawab.
2. Bank Syariah atas dasar permohonan dan penjelasan MITRA telah menetapkan bahwa MITRA dinilai layak untuk melaksanakan akad ini.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Pasal 2

HARGA DAN JASA SEWA

1. Akad *Ijarah* Multijasa ini tidak terlepas dari akad *Wakalah* Nomor ..... dimana Bank Syariah mewakilkan kepada MITRA untuk membayar biaya ..... kepada PIHAK KETIGA sebesar .....
2. Selanjutnya biaya ..... PIHAK KETIGA tersebut pada poin 1 (satu) disewakan oleh Bank Syariah kepada MITRA dengan harga sebesar Rp .....

Pasal 3

JANGKA WAKTU PEMBIAYAAN

MITRA dan Bank Syariah sepakat dengan harga sewa tersebut pada pasal 2 (dua) poin 2 (dua) di atas dan MITRA berjanji akan melakukan pembayaran sewa tersebut kepada Bank Syariah secara angsuran bulanan/mingguan/harian sebanyak 14 (empat belas) kali selama jangka waktu ..... bulan/hari/Minggu.

Pasal 4

CARA DAN JUMLAH PEMBAYARAN

Pembayaran angsuran pertama akan dilakukan MITRA mulai hari/tanggal ..... Tanggal, bulan, tahun dan pembayaran angsuran selanjutnya pada tanggal yang sama sesuai jadwal angsuran.

Pembayaran angsuran dilakukan oleh MITRA dengan cara tunai di kantor Bank Syariah.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Pasal 5

SIMPANAN PEMBIAYAAN YANG DIBERIKAN (PYD) DAN INFAQ

Di samping pembayaran pada pasal 4 (empat) di atas. MITRA juga wajib memenuhi ketentuan di bawah ini :

Membuka simpanan pembiayaan yang diberikan (PYD) dengan setoran awal sebesar Rp .....

Bersedia menyetorkan simpanan PYD secara rutin sebesar Rp ..... bersama pembayaran angsuran pembiayaan.

Bersedia secara sukarela memberikan infaq melalui Baitul Maal sebesar Rp ..... yang dibayarkan rutin bersama pembayaran angsuran pembiayaan.

Kecuali infaq, MITRA berhak menarik saldo simpanan PYD pada waktu MITRA keluar mengundurkan diri dari kemitraan Bank Syariah atau Bank Syariah menyerahkan saldo simpanan PYD kepada ahli warisnya yang ditunjuk apabila MITRA meninggal dunia.

Pasal 6

PREMI ASURANSI PEMBIAYAAN

Untuk menjamin tidak tertagihnya pengembalian pembiayaan disebabkan MITRA meninggal dunia, maka MITRA diwajibkan ikut sebagai peserta asuransi pembiayaan kerjasama Bank Syariah dan PT Asuransi Takaful Indonesia dengan membayar 1 (satu) kali premi sebesar Rp ..... untuk masa sampai akhir perjanjian ini. Jika MITRA telah disetujui dan disahkan menjadi peserta, maka manfaat yang diperoleh MITRA sebagai peserta Asuransi tersebut sebagai berikut :

1. Saldo pembiayaan MITRA yang berkategori lancar ditanggung/dijamin oleh perusahaan Asuransi sekiranya MITRA meninggal dunia.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

2. MITRA dan ahli waris terbebas dari kewajiban pengembalian pembiayaan (hutang) kepada Bank Syariah.

Pasal 7

JAMINAN PEMBIAYAAN

Untuk menjaga amanah, MITRA bersedia memberikan jaminan terhadap pembiayaan ini dengan menyerahkan barang jaminan berupa ..... (spesifikasi, bentuk dan bukti-bukti kepemilikan barang jaminan terlampir).

Pasal 8

CIDERA JANJI DAN SANKSI

MITRA dinyatakan cidera janji apabila:

a. MITRA tidak melaksanakan kewajiban pembayaran tepat pada waktunya dan atau selama 3 (tiga) kali berturut-turut.
b. MITRA telah memberikan dokumen dan keterangan yang tidak benar.

Apabila terjadi hal-hal di atas maka:

a. Bank Syariah akan memberikan kesempatan selama 1 (satu) pekan kepada MITRA untuk menyelesaikan kewajibannya untuk bulan bersangkutan.
b. Apabila MITRA belum juga melaksanakan kewajibannya, maka Bank Syariah akan memberlakukan ketentuan sebagai berikut :

   Memberlakukan denda sebesar 1% (satu persen) dari saldo pembiayaan.

   Bank Syariah berhak menarik barang jaminan MITRA tanpa menunggu masa perjanjian berakhir.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Apabila sampai saat jatuh tempo MITRA belum melunasi seluruh kewajibannya kepada Bank Syariah, maka Bank Syariah memberi tenggang waktu selama 1 (satu) pekan dari jatuh tempo.

Bila tenggang waktu yang diberikan pada pasal ini habis, namun MITRA belum melunasi seluruh kewajibannya kepada Bank Syariah, maka Bank Syariah berhak mengambil tindakan sebagai berikut:

a. Mendebet simpanan MITRA yang ada di Bank Syariah.
b. Bila simpanan MITRA tidak mencukupi, maka Bank Syariah akan menarik dan menjual barang yang dijaminkan MITRA di Bank Syariah. Apabila hasil dari penjualan barang tersebut nilainya di bawah jumlah nilai saldo tunggakan MITRA, maka MITRA berkewajiban melunasi sisa tunggakannya. Apabila hasil penjualan barang tersebut nilainya di atas nilai saldo tunggakan MITRA, maka Bank Syariah akan mengembalikan sisanya kepada MITRA.
c. Apabila barang jaminan tidak ada, maka Bank Syariah berhak menarik barang-barang yang menjadi asset MITRA dan menjualnya untuk menyelesaikan tunggakan MITRA.

Pasal 9

ADMINISTRASI PEMBIAYAAN

MITRA bersedia membayar administrasi akad perjanjian ini sebesar Rp .....

Pasal 10

PENYELESAIAN PERSELISIHAN

Dalam pelaksanaan kerjasama ini tidak diharapkan terjadi hal-hal yang tidak diinginkan, dikarenakan dasar transaksi ini karena Allah semata-mata. Namun bila di lain hari terjadi permasalahan. KEDUA BELAH PIHAK sepakat menyelesaikan masalah tersebut secara musyawarah dan kekeluargaan.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Jika secara kekeluargaan tidak dapat diselesaikan maka KEDUA BELAH PIHAK sepakat menyelesaikannya melalui badan Arbitrase Syariah Nasional (BASYARNAS).

Hal-hal yang belum diatur dalam akad kerjasama ini akan di musyawarahkan di kemudian hari oleh KEDUA BELAH PIHAK yang dituangkan dalam bentuk tertulis dan ditandatangani bersama serta merupakan bagian yang tidak dapat dipisahkan dan mempunyai kekuatan hukum sama dengan perjanjian ini.

Demikianlah perjanjian kerjasama ini dibuat dalam rangkap dua, ditandatangani dengan sebenar benarnya tanpa ada unsur paksaan dari pihak manapun dan masing-masing mempunyai kekuatan hukum yang sama. Semoga Allah SWT memudahkan ikhtiyar kita. Amin.

PIHAK-PIHAK YANG BERAKAD

Bank Syariah	**MITRA**
(.....)	**(.....)**

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Rangkuman

Dari berbagai paparan di atas, maka pada bagian ini dapat dikerucutkan dalam beberapa kesimpulan sebagai berikut :

1. Pengertian *ijarah* adalah akad pemindahan hak guna (manfaat) atas suatu barang atau jasa dalam waktu tertentu melalui pembayaran sewa atau upah, tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan barang itu sendiri.

2. Menurut mayoritas ulama, rukun *ijarah* adalah pelaku akad, *shigat*, objek akad. Adapun syaratnya terdiri dari: (1) Kedua belah pihak yang berakad menyatakan kerelaannya untuk melakukan akad *ijarah*; (2) Manfaat yang menjadi objek *ijarah* harus diketahui secara sempurna, sehingga tidak muncul perselisihan di kemudian hari; (3) Penyewa barang berhak memanfaatkan barang sewaan tersebut, baik untuk diri sendiri maupun untuk orang lain dengan cara menyewakan atau meminjamkan; (4) Objek *ijarah* dalam bentuk jasa atau tenaga orang lain bukan merupakan suatu kewajiban individual bagi orang tersebut seperti shalat atau puasa; (5) Objek *ijarah* dalam bentuk barang merupakan sesuatu yang dapat disewakan; dan (6) Imbalan sewa atau upah harus jelas, tertentu, dan bernilai.

3. Terdapat berbagai jenis *ijarah*, antara lain *ijarah 'amal*, *ijarah 'ain*/ *ijarah muthlaqah*, *ijarah muntahiya bi tamlik*, dan *ijarah* multijasa.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Latihan

Jawablah pertanyaan-pertanyaan di bawah ini !

1. Jelaskan perbedaan pengertian *ijarah* secara bahasa, istilah, dan praktik !
2. Apa dasar hukum *ijarah* ?
3. Jelaskan rukun dan syarat *ijarah* !
4. Terdapat berbagai jenis *ijarah*, antara lain *ijarah* '*amal*, *ijarah* '*ain*/ *ijarah muthlaqah*, *ijarah muntahiya bi tamlik*, dan *ijarah* multijasa. Jelaskan masing-masing jenis *ijarah* tersebut !
5. Cari satu contoh kontrak *ijarah* yang digunakan oleh lembaga keuangan syariah. Kritisi berdasarkan pemahaman Saudara !

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Paket 6

AKAD PERCAMPURAN
Mudharabah

Pendahuluan

Perkuliahan pada paket ini difokuskan pada produk akad percampuran. Kajian dalam paket ini meliputi kontrak bagi hasil (*mudharabah*). Paket ini merupakan pengantar untuk meningkatkan kemampuan mahasiswa-mahasiswi dalam memahami dan membuat kontrak bisnis pada akad percampuran.

Dalam paket 6 ini, mahasiswa akan mengkaji pengertian, dasar hukum, rukun dan syarat, ketentuan, skema pembiayaan, hingga memahami aplikasi kontrak akad percampuran khususnya di perbankan. Dengan dikuasainya Paket 6 ini diharapkan dapat menjadi modal bagi mahasiswa untuk mempelajari paket selanjutnya.

Penyiapan media pembelajaran dalam perkuliahan ini sangat penting. Perkuliahan ini memerlukan media pembelajaran berupa LCD dan laptop. Penggunaan multi media dalam perkuliahan ini diharapkan dapat mengoptimalisasi pencapaian kompetensi dasar dan indikator yang telah ditargetkan.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Rencana Pelaksanaan Perkuliahan

Kompetensi Dasar

Mahasiswa memahami konsep dan aplikasi akad percampuran untuk produk *mudharabah*.

Indikator

Pada akhir perkuliahan mahasiswa diharapkan dapat :

1. Menjelaskan pengertian *mudharabah*
2. Menjelaskan dasar hukum *mudharabah*
3. Menjelaskan rukun dan syarat *mudharabah*
4. Menjelaskan ketentuan *mudharabah*
5. Menjelaskan skema pembiayaan *mudharabah*
6. Memahami dan membuat kontrak pembiayaan *mudharabah*

Waktu

2 x 50 menit

Materi Pokok

1. Pengertian *mudharabah*
2. Dasar hukum *mudharabah*
3. Rukun dan syarat *mudharabah*
4. Ketentuan *mudharabah*
5. Skema pembiayaan *mudharabah*
6. Aplikasi kontrak pembiayaan *mudharabah*

Kegiatan Perkuliahan

Kegiatan Awal (15 menit)

1. Menjelaskan kompetensi dasar
2. Menjelaskan indikator
3. Menjelaskan langkah kegiatan perkuliahan paket ini

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

4. Brainstorming dengan mencermati contoh kontrak pembiayaan *mudharabah* di bank syariah

Kegiatan Inti (70 menit)

1. Membagi mahasiswa dalam 5 kelompok
2. Masing-masing kelompok mendiskusikan sub tema :
   Kelompok 1 : Pengertian *mudharabah*
   Kelompok 2 : Dasar hukum *mudharabah*
   Kelompok 3 : Rukun dan syarat *mudharabah*
   Kelompok 4 : Ketentuan *mudharabah*
   Kelompok 5 : Skema pembiayaan *mudharabah*
3. Presentasi hasil diskusi dari masing-masing kelompok
4. Selesai presentasi setiap kelompok, kelompok lain memberikan klarifikasi
5. Penguatan hasil diskusi dari dosen
6. Dosen memberi kesempatan kepada mahasiswa untuk menanyakan sesuatu yang belum dipahami atau menyampaikan konfirmasi

Kegiatan Penutup (10 menit)

1. Menyimpulkan hasil perkuliahan
2. Memberikan dorongan psikologis/saran/nasehat
3. Refleksi hasil perkuliahan oleh mahasiswa

Kegiatan Tindak Lanjut (5 menit)

1. Memberi tugas latihan
2. Mempersiapkan perkuliahan selanjutnya

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Lembar Kegiatan

Membuat penjelasan dari contoh kontrak pembiayaan *mudharabah* di bank syariah.

Tujuan

Mahasiswa dapat menjelaskan pengertian, dasar hukum, rukun dan syarat, ketentuan, serta skema pembiayaan untuk membangun pemahaman dan kemampuan menyusun kontrak pembiayaan *mudharabah*.

Bahan dan Alat

Kertas plano, spidol berwarna, dan solasi.

Langkah Kegiatan

1. Pilihlah seorang ketua kelompok dan penulis hasil kerja !
2. Diskusikan materi yang telah ditentukan dengan anggota kelompok !
3. Tuliskan hasil diskusi dalam bentuk penjelasan pengertian, dasar hukum, rukun dan syarat, ketentuan, serta skema pembiayaan berdasarkan contoh kontrak pembiayaan yang diberikan!
4. Tempelkan hasil kerja kelompok di papan tulis/dinding kelas !
5. Pilihlah satu anggota kelompok untuk presentasi !
6. Presentasikan hasil kerja kelompok secara bergiliran, dengan waktu ± 5 menit !
7. Berikan tanggapan/klarifikasi dari presentasi !

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Uraian Materi

AKAD PERCAMPURAN
Mudharabah

Pengertian

PRINSIP KERJASAMA

Secara teknis *mudharabah* adalah akad kerjasama usaha antara dua pihak dimana pihak pertama (*shahibul maal*) menyediakan seluruh modal, sedangkan pihak lainnya menjadi pengelola. Keuntungan usaha secara *mudharabah* dibagi menurut kesepakatan yang dituangkan dalam kontrak, sedangkan apabila rugi ditanggung oleh pemilik modal selama kerugian itu bukan akibat kelalaian si pengelola. Seandainya kerugian itu diakibatkan karena kecenderungan atau kelalaian si pengelola, si pengelola harus bertanggung jawab atas kerugian tersebut..

Pengertian *Mudharabah* Secara Bahasa

Mudharabah berasal dari kata *adhdharbu fil ardhi*, yaitu bepergian untuk urusan dagang. Disebut juga *qiradh* yang berasal dari kata *al-qardhu* yang berarti *al-qath'u* (potongan), karena pemilik memotong sebagian hartanya untuk diperdagangkan dan memperoleh sebagian keuntungan.

Pengertian *Mudharabah* Secara Istilah

Secara terminologi, para Ulama Fiqh mendefinisikan *Mudharabah* sebagai beikut:

> "Pemilik modal (investor) menyerahkan modalnya kepada pekerja (pedagang) untuk diperdagangkan, sedangkan keuntungan dagang itu menjadi milik bersama dan dibagi menurut kesepakatan".

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Mudharabah merupakan salah satu bentuk kerjasama antara *rab al-mal* (investor) dengan seorang pihak kedua (*mudharib*) yang berfungsi sebagai pengelola dalam berdagang. Salah satu ciri utama dari kontrak ini adalah bahwa keuntungan, jika ada, akan dibagi antara investor dan *mudharib* berdasarkan proporsi yang telah disepakati sebelumnya. Kerugian, jika ada, akan ditanggung sendiri oleh investor.

Dasar Hukum

۞ إِنَّ رَبَّكَ يَعۡلَمُ أَنَّكَ تَقُومُ أَدۡنَىٰ مِن ثُلُثَيِ ٱلَّيۡلِ وَنِصۡفَهُۥ وَثُلُثَهُۥ وَطَآئِفَةٞ مِّنَ ٱلَّذِينَ مَعَكَۚ وَٱللَّهُ
يُقَدِّرُ ٱلَّيۡلَ وَٱلنَّهَارَۚ عَلِمَ أَن لَّن تُحۡصُوهُ فَتَابَ عَلَيۡكُمۡۖ فَٱقۡرَءُواْ مَا تَيَسَّرَ مِنَ ٱلۡقُرۡءَانِۚ عَلِمَ أَن
سَيَكُونُ مِنكُم مَّرۡضَىٰ وَءَاخَرُونَ يَضۡرِبُونَ فِي ٱلۡأَرۡضِ يَبۡتَغُونَ مِن فَضۡلِ ٱللَّهِ وَءَاخَرُونَ يُقَٰتِلُونَ
فِي سَبِيلِ ٱللَّهِۖ فَٱقۡرَءُواْ مَا تَيَسَّرَ مِنۡهُۚ وَأَقِيمُواْ ٱلصَّلَوٰةَ وَءَاتُواْ ٱلزَّكَوٰةَ وَأَقۡرِضُواْ ٱللَّهَ قَرۡضًا حَسَنًاۚ
وَمَا تُقَدِّمُواْ لِأَنفُسِكُم مِّنۡ خَيۡرٖ تَجِدُوهُ عِندَ ٱللَّهِ هُوَ خَيۡرٗا وَأَعۡظَمَ أَجۡرٗاۚ وَٱسۡتَغۡفِرُواْ ٱللَّهَۖ إِنَّ ٱللَّهَ
غَفُورٞ رَّحِيمُۢ ٢٠

Dan jika dari orang-orang yang berjalan di muka bumi mencari sebagian karunia Allah SWT.

(QS. Al-Muzzammil: 20)

فَإِذَا قُضِيَتِ ٱلصَّلَوٰةُ فَٱنتَشِرُواْ فِي ٱلۡأَرۡضِ وَٱبۡتَغُواْ مِن فَضۡلِ ٱللَّهِ وَٱذۡكُرُواْ ٱللَّهَ كَثِيرٗا لَّعَلَّكُمۡ
تُفۡلِحُونَ ١٠

Apabila telah ditunaikan shalat maka bertebaranlah kamu di muka bumi dan carilah karunia Allah SWT

(QS. Al-Jumuah: 10)

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Diriwayatkan dari Abbas bahwa Abbas bin Abdul Muthalib jika memberikan dana ke mitra usahanya secara *mudharabah* ia mensyaratkan agar dananya tidak dibawa mengarungi lautan, menuruni lembah yang berbahaya, atau membeli ternak. Jika menyalahi peraturan tersebut, yang bersangkutan bertanggungjawab atas dana tersebut. Disampaikanlah syarat-syarat tersebut kepada Rasulullah saw dan Rasulullah pun membolehkannya

(HR. Thabarani)

Dari Shalih bin Suaib ra bahwa Rasulullah saw bersabda, "Tiga hal yang di dalamnya terdapat keberkatan: jual beli secara tangguh, *muqaradhah* (*mudharabah*), dan mencampuradukkan dengan tepung untuk keperluan rumah bukan untuk dijual

(HR. Ibnu Majah)

Rukun dan Syarat

Rukun *mudharabah* adalah pemodal, pengelola, modal, nisbah keuntungan, dan *shighat* atau akad. Syarat-syarat *mudharabah* adalah sebagai berikut:

a. Pemodal dan Pengelola

1) Pemodal dan pengelola harus mampu melakukan transaksi dan sah secara hukum

2) Keduanya harus mampu bertindak sebagai wakil dan *kafil* dari masing-masing pihak

3) *Shighat* yang dilakukan bisa secara eksplisit dan implisit yang menunjukkan tujuan akad

4) Sah sesuai dengan syarat-syarat yang diajukan dalam penawaran, dan akad bisa dilakukan secara lisan atau verbal, secara tertulis maupun ditandatangani

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

b. Modal

Modal adalah sejumlah uang yang diberikan oleh penyedia dana kepada pengelola untuk tujuan menginvestasikannya dalam aktivitas *mudharabah*. Untuk itu, modal disyaratkan harus:

1) Dinyatakan dengan jelas jumlah dan jenisnya (yaitu mata uang). Aapabila modal berbentuk barang, maka barang tersebut harus dihargakan dengan harga semasa dalam uang yang beredar (atau sejenisnya)

2) Harus berbentuk tunai bukan piutang (namun sebagian ulama membolehkan modal *mudharabah* berbentuk aset perdagangan, misalnya *inventory*)

3) Harus diserahkan kepada *mudharib* untuk memungkinkan melakukan usaha

c. Keuntungan

Adalah jumlah yang didapat sebagai kelebihan dari modal. Keuntungan adalah tujuan akhir *mudharabah*. Keuntungan dipersyaratkan sebagai berikut:

1) Harus dibagi untuk kedua belah pihak

2) Pembagian keuntungan harus dinyatakan dalam persentase dari keuntungan yang mungkin dihasilkan nantinya

3) Rasio persentase (*nisbah*) harus dicapai melalui negosiasi dan dituangkan dalam kotrak

4) Waktu pembagian keuntungan dilakukan setelah *mudharib* mengembalikan seluruh (atau sebagian) modal kepada *shahibul mal*.

5) Jika jangka waktu akad *mudharabah* relatif lama, *nisbah* keuntungan dapat disepakati untuk ditinjau dari waktu ke waktu

6) Jika penentuan keuntungan dihitung berdasarkan keuntungan kotor *(gross profit)*, biaya-biaya yang timbul disepakati oleh kedua belah pihak, karena dapat mempengaruhi nilai keuntungan

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Jenis-jenis *Mudharabah*

Secara umum mudharabah terbagi menjadi dua jenis yaitu:

1. *Al-Mudharabah Al-Muthlaqah* (*Mudharabah* bebas). Pengertiannya adalah sistem *mudharabah* dimana pemilik modal (investor/ *shohibul mal*) menyerahkan modal kepada pengelola tanpa pembatasan jenis usaha, tempat dan waktu dan dengan siapa pengelola bertransaksi.

2. *Al-Mudharabah Al-Muqayyadah* (*Mudharabah* terbatas). Pengertiannya pemilik modal (investor) menyerahkan modal kepada pengelola dan menentukan jenis usaha atau tempat atau waktu atau orang yang akan bertransaksi dengan *Mudharib*.

Ketentuan *Mudharabah*

Pembatasan waktu *mudharabah*

Beberapa ulama berpandangan boleh melakukan pembatasan *mudharabah* pada periode tersebut. Dilarang membuat kontrak yang menggantung kepada sebuah kejadian pada masa yang akan datang, karena mengandung unsur ketidakpastian.

Jaminan dalam *mudharabah*

Pada dasarnya akad *mudharabah* adalah akad yang bersifat kepercayaan (*trust*). Karena itu dalam *mudharabah* menurut sebagian ulama, pemilik dana tidak diperkenankan meminta jaminan sebagaimana jaminan (*rahn*) dalam transaksi utang-piutang. Sedangkan menurut sebagian ulama lain, jaminan dapat diminta oleh pemilik dana/pemodal kepada pihak pengelola dana dan atau kepada pihak ketiga berupa agunan risiko. Kebolehan pengambilan jaminan tersebut didasarkan pada asumsi si *mudharib* tidak mustahil melakukan pelanggaran batas atau menyalahi ketentuan yang disepakati, atau disebut dengan jaminan khianat (*moral hazard*) atau jaminan kemungkinan adanya pelanggaran.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Argumentasi diperkenankannya jaminan dalam transaksi *mudharabah* dalam perbankan syariah, yaitu sebagai berikut:

1) Penggunaan jasa bank syariah jumlahnya banyak, sehingga pemilik modal/bank tidak mengetahui dengan pasti kredibilitas dan kapabilitas dari para *mudharib*, tidak sebagaimana praktik *mudharabah* pada zaman Nabi.
2) Komitmen terhadap nilai-nilai kepercayaan (*trust*) sebagai alasan (*illat*) tidak perlu adanya jaminan, sesuai dengan situasi dan kondisi masyarakat secara umum yang mengalami perubahan, alasan (*illat*) tersebut dapat berubah sebagaimana kaidah hukum "keberadaan hukum ditentukan oleh ada atau tidak adanya *illat* (*al-hukmu yaduru ma'a 'illat wujudan wa'adaman*).
3) Jaminan berkaitan dengan risiko terhadap pelanggan, kelalaian, dan menyalahi kesepakatan yang telah ditentukan.

Hal mana juga diakui dalam Fatwa MUI No. 07/DSN-MUI/IV/2000 tentang Pembiayaan *Mudharabah* (*Qiradh*), bahwa:

Pada prinsipnya dalam pembiayaan *mudharabah* tidak ada jaminan, namun agar *mudharib* tidak melakukan penyimpangan, LKS dapat meminta jaminan dari *mudharib* atau pihak ketiga. Jaminan ini hanya dapat dicairkan apabila *mudharib* terbukti melakukan pelanggaran terhadap hal-hal yang telah disepakati bersama dalam akad.

Batasan Tindakan *Mudharib* terhadap Dana *Mudharabah*

Ada tiga kategori tindakan bagi mudharib terhadap dana *mudharabah*, yaitu tindakan yang berhak dilakukan *mudharib* berdasarkan kontrak; tindakan yang berhak dilakukan *mudharib* berdasarkan kekuasaan perwakilan secara umum; dan tindakan yang tidak berhak dilakukan *mudharib* tanpa izin eksplisit dari penyedia dana.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Wewenang *Mudharib*

Mudharib bertanggungjawab untuk menangani urusan-urusan yang berkaitan dengan proyek atau kegiatan usaha yang dibiayai dengan pembiayaan *mudharabah*. Oleh sebab itu, *mudharib* memiliki kekuasaan untuk dapat leluasa bertindak, namun hal tersebut hanya dapat dilakukan dalam batas-batas tersebut. Sekalipun *shahib al-maal* memiliki hak untuk memberikan instruksi dan pembatasan kepada *mudharib*, namun instruksi atau batasan tersebut sepanjang tidak sampai menghalangi tercapainya tujuan-tujuan dari perjanjian *mudharabah*, yaitu memperoleh keuntungan melalui tindakan bisnis yang dilakukan oleh *mudharib*. Apabila instruksi atau pembatasan tersebut sampai menghalangi keleluasaan *mudharib*. untuk dapat bertindak atau sampai menghalangi tercapainya tujuan perjanjian *mudharabah*, maka instruksi atau pembatasan tersebut dapat dibatalkan.

Batas Tanggungjawab *Mudharib*

Mudharib tidak bertanggungjawab atas berkurang atau habisnya modal yang diinvestasikan oleh *shahib al-maal*. Tanggungjawab *mudharib* hanya terbatas kepada memberikan jerih payah, pikiran, dan waktunya untuk mengurus bisnis yang dibiayai dengan modal *shahib al-maal*. Asas ini juga merupakan syarat penting bagi keabsahan dari suatu perjanjian *mudharabah*. Namun, tidak ditutup kemungkinan, *mudharib* juga memasukkan modal bila hal itu diinginkan oleh *mudharib* sendiri, tetapi tidak dapat dituntut oleh *shahib al-maal* agar *mudharib* juga menanamkan modal.

Antara *shahib al-maal* dan *mudharib* dapat diperjanjikan bahwa hubungan perjanjian tersebut merupakan *mudharabah muthlaqah* (*mudharabah* mutlak atau investasi tidak terikat) atau merupakan *mudharabah muqayyadah* (*mudharabah* terbatas/investasi terikat), tergantung pilihan mereka sendiri.

Dalam *mudharabah muthlaqah* atau *mudharabah* mutlak, *mudharib* bebas mengelola modal yang diberikan oleh *shahib al-maal* untuk tujuan

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

usaha apa saja yang menurut pertimbangannya akan mendatangkan keuntungan. Tidak ditentukan di daerah mana usaha tersebut akan dilakukan, tidak ditentukan *line of trade, line of industry,* atau *line of service* yang akan dikerjakan dan tidak ditentukan dari siapa barang-barang tersebut akan dibeli.

Dalam *mudharabah muthlaqah*, *mudharib* memiliki mandat yang terbuka (*open mandate*) dan berwenang untuk melakukan apa saja yang diperlukan bagi keberhasilan tujuan *mudharabah* itu dalam rangka pelaksanaan bisnis yang bersangkutan. Namun, apabila ternyata *mudharib* melakukan kelalaian atau kecurangan, maka *mudharib* harus bertanggungjawab atas konsekuensi-konsekuensi yang ditimbulkannya. Apabila terjadi kerugian atas usaha itu karena kelalaian dan kecurangan *mudharib*, maka kerugian itu harus ditanggung oleh *mudharib* sendiri. Namun, apabila kerugian itu akibat dari risiko bisnis/usaha maka kerugian tidak menjadi beban *mudharib* yang bersangkutan.

Kebebasan *mudharib* dalam hal *mudharabah* berbentuk *mudharabah muthlaqah* bukannya kebebasan yang tak terbatas sama sekali. Modal yang ditanamkan oleh *shahib al-maal* tidak boleh digunakan untuk membiayai proyek atau investasi yang dilarang oleh syariah seperti untuk keperluan spekulasi, membiayai pabrik atau perdagangan minuman keras, peternakan babi, dan lain-lain. Sudah barang tentu tidak boleh pula untuk membiayai usaha-usaha yang dilarang oleh peraturan perundang-undangan negara sekalipun mungkin tidak dilarang oleh ketentuan syariah.

Apabila *mudharabah* tersebut merupakan *mudharabah muqayyadah* (*mudharabah* yang terikat) *mudharib* tidak bebas menggunakan modal tersebut menurut kehendaknya sendiri, tetapi harus memenuhi syarat-syarat yang ditentukan oleh *shahib al-maal*. Syarat-syarat itu, misalnya harus berdagang barang-barang tertentu saja, dilaksanakan di daerah tertentu, dan harus membeli barang dari orang tersebut. Apabila *mudharib* bertindak bertentangan dengan pembatasan-pembatasan (syarat-syarat) tersebut, maka *mudharib* harus bertanggungjawab sendiri atas konsekuensi-konsekuensi yang ditimbulkan. Dalam hal *mudharabah*

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

tersebut dibatasi waktunya, maka *mudharabah* berakhir ketika jangka waktunya tiba.

Kewajiban, Hak, dan Tanggungjawab *Shahibul Maal* dalam *Mudharabah*

Pada hakikatnya, kewajiban utama dari *shahib al-maal* ialah menyerahkan modal *mudharabah* kepada *mudharib*. Apabila hal itu tidak dilakukan, maka perjanjian *mudharabah* menjadi tidak sah. *Shahib al-maal* berkewajiban untuk menyediakan dana yang dipercayakan kepada *mudharib* untuk tujuan membiayai suatu proyek atau suatu kegiatan usaha.

Shahib al-maal tidak diperkenankan mengelola proyek atau kegiatan usaha yang dibiayai olehnya. Pengelolaan proyek atau kegiatan usaha itu sepenuhnya dilakukan oleh *mudharib*. Paling jauh *shahib al-maal* hanya boleh memberikan saran-saran tertentu kepada *mudharib* dalam menjalankan atau mengelola proyek atau usaha tersebut. Dengan demikian, *shahib al-maal* hanya berstatus sebagai *sleeping partner*. *Shahib al-maal* berhak untuk melakukan pengawasan untuk memastikan bahwa *mudharib* menaati syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan perjanjian *mudharabah*.

Hak dari *shahib al-maal* yang demikian ini dapat melegakan dirinya dari rasa was-was. Bagaimanapun juga, *shahib al-maal* sebagai pihak yang menyediakan dana dan harus memikul seluruh risiko finansial yang terjadi dan karena tidak boleh ikut campur di dalam pengelolaan proyek atau usaha yang bersangkutan, maka hak yang demikian itu akan dapat mengurangi rasa was-wasnya atas kemungkinan-kemungkinan *mudharib* menyimpangi ketentuan-ketentuan dalam perjanjian *mudharabah*, melakukan kelalaian dalam mengelola proyek atau usaha yang bersangkutan, atau bahkan kemungkinan melakukan kecurangan-kecurangan yang dapat membahayakan investasi *shahib al-maal*.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Shahib al-maal berhak untuk memperoleh kembali investasinya dari hasil likuidasi usaha *mudharabah* tersebut apabila usaha *mudharabah* itu telah diselesaikan oleh *mudharib* dan jumlah hasil likuidasi usaha *mudharabah* itu cukup untuk pengembalian dana investasi tersebut.

Tanggungjawab *shahib al-maal* terbatas hanya kepada jumlah modal yang telah ditanamkannya. Asas ini merupakan asas yang sangat penting dalam *mudharabah* karena apabila tidak demikian, artinya tanggung jawab *shahib al-maal* tidak terbatas, maka tidaklah patut bagi *shahib al-maal* untuk hanya menjadi *sleeping partner*. Tanggung jawab dari bank dalam kedudukannya sebagai *shahib al-maal*, terbatas hanya sampai kepada modal yang disediakan. Sementara itu, tanggungjawab dari nasabah dalam kedudukan sebagai *mudharib*, terbatas semata-mata kepada waktu, pikiran, dan usahanya (jeri payahnya) saja. Meskipun demikian, apabila dapat dibuktikan terdapat kecurangan atau terjadi *mis-management* yang dilakukan oleh nasabah, maka nasabah harus bertanggungjawab atas terjadinya kerugian keuangan perusahaan dan kewajiban untuk mengganti kerugian tersebut kepada bank.

Hukum yang Menyangkut Keuntungan

1) Bagi keabsahan *mudharabah*, besarnya pembagian keuntungan antara *shahib al-maal* dan *mudharib* sudah harus ditentukan sejak awal. Syariah tidak menentukan pembahasan mengenai berapa besarnya pembagian keuntungan di antara *shahib al-maal* dan *mudharib*. Pembagian tersebut diserahkan kepada kesepakatan antara *shahib al-maal* dan *mudharib*. Mereka dapat menyepakati untuk berbagi keuntungan sama besar atau berbagi dengan porsi yang berbeda di antara keduanya.

2) Harus diperhatikan bahwa dalam membagi keuntungan tersebut, para pihak dilarang untuk menentukan suatu jumlah yang tetap (*a lump sum amount*) atau tidak boleh pula mereka menentukan pembagian dengan menentukan tingkat keuntungan tertentu secara nominal terhadap modal. Namun, diperkenankan apabila mereka menyepakati dalam bentuk

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

nisbah (proporsi) seperti 40% dari keuntungan akan diterima *mudharib* dan 60% kepada *shahib al-maal* atau sebaliknya.

3) Diperkenankan pula untuk menentukan proporsi atau *nisbah* yang berbeda untuk keadaan yang berbeda. Misalnya, *shahib al-maal* dapat mengemukakan kepada *mudharib*. "Apabila Anda berdagang gandum maka Anda akan memperoleh 50% dari keuntungan dan apabila Anda berdagang tepung maka Anda akan memperoleh 30% dari keuntungan". Demikian pula *shahib al-maal* dapat mengemukakan kepada *mudharib* "Apabila Anda melakukan bisnis di kota Anda sendiri, maka Anda berhak memperoleh 30% dari keuntungan dan apabila Anda menjalankan bisnis di kota lain maka bagian Anda adalah 50% dari keuntungan".

4) Di samping memperoleh bagian dari keuntungan, *mudharib* tidak dapat menentukan untuk memperoleh gaji tetap atau sejumlah *fee* atau remunerasi sebagai imbalan atas kerjanya untuk mengurus bisnis *mudharabah* tersebut. Semua mazhab *fiqh* Islam telah bersepakat mengenai masalah ini. Namun, Imam Ahmad telah membolehkan *mudharib* untuk mengambil biaya harian hanya untuk makan dari rekening *mudharabah*. Sementara itu, para ahli hukum dari mazhab Hanafi membatasi hak *mudharib* yang demikian itu hanya apabila *mudharib* sedang melakukan perjalanan bisnis keluar dari kotanya. Dalam hal yang demikian itu, *mudharib* dapat menuntut biaya-biaya pribadi untuk akomodasi, makan, dan lain-lain, namun *mudharib* tidak berhak untuk memperoleh apa pun sebagai biaya hariannya apabila dia berada di dalam kotanya sendiri.

5) Apabila bisnis tersebut mengalami kerugian dalam transaksi-transaksi tersebut dan memperoleh keuntungan dalam transaksi yang lain, maka keuntungan tersebut harus pertama-tama dipakai untuk mengompensasi kerugian yang terjadi, baru sisanya, apabila ada, dibagikan kepada para pihak sesuai dengan perimbangan (rasio) yang sudah disetujui.

6) Dalam hal *mudharabah* diperjanjikan batas waktunya, maka tidak dibenarkan untuk membagi keuntungan sebelum dapat ditentukan besarnya kerugian dan telah dihapus pembukuannya (*written off*)

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

kerugian itu dan terhadap modal *shahib al-maal* telah diberikan penggantian penuh (dikembalikan). Pembagian keuntungan sebelum perjanjian *mudharabah* berakhir akan dianggap sebagai uang muka (*advance*). Dalam hal perjanjian *mudharabah* tidak menentukan jangka waktunya, yaitu dalam hal *mudharabah* yang berkelanjutan, maka diperkenankan untuk memperjanjikan penerapan suatu jangka waktu tertentu untuk melakukan pembagian keuntungan dengan memperlakukan setiap jangka waktu tersebut sebagai jangka waktu yang terpisah satu sama lain.

7) Distribusi atau pembagian keuntungan umumnya dilakukan dengan mengembalikan terlebih dahulu modal yang ditanamkan *shahib al-maal*. Meskipun demikian, kebanyakan ulama menyetujui bila kedua pihak sepakat membagi keuntungan tanpa mengembalikan modal. Hal ini tentu saja berlaku sepanjang kerjasama *mudharabah* masih berlangsung.

Hukum yang Berkaitan dengan Kerugian

Para ulama sepakat bahwa apabila terjadi kerugian, maka *shahib al-maal* kehilangan sebagian atau seluruh modalnya, sedangkan *mudharib* tidak menerima remunerasi (imbalan) apa pun untuk kerja dan usahanya (jerih payahnya). Dengan demikian, baik posisi *shahib al-maal* maupun *mudharib* harus menghadapi risiko. Seperti yang telah dikemukakan di muka, yang menanggung risiko finansial hanyalah *shahib al-maal* sendiri, sedangkan *mudharib* sama sekali tidak menanggung risiko finansial. Akan tetapi, risiko berupa waktu, pikiran, dan jerih payah yang telah dicurahkannya selama mengelola proyek atau usaha tersebut, serta kehilangan kesempatan untuk meperoleh sebagian dari pembagian keuntungan yang telah diperjanjikan sebelumnya. Meskipun demikian, apabila *mudharib* melakukan kecurangan atau kelalaian dalam mengelola usaha sehingga menimbulkan kerugian, maka kerugian yang ditimbulkan tersebut menjadi tanggung jawab *mudharib*.

Pada saat transaksi *mudharabah* tidak dapat diselesaikan sekaligus, tetapi ditinjau dari satu periode ke periode selanjutnya, baik keuntungan

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

ataupun kerugian, berikut ini adalah beberapa pandangan mengenai hal tersebut:

1) Kerugian secara periodik yang terjadi dalam *mudharabah* berkelanjutan harus dipisahkan dari keuntungan yang didapat sebelumnya yang belum didistribusikan di antara kedua belah pihak, apabila sebelumnya memang ada kerugian.

2) *Mudharabah* berkelanjutan, kerugian periodik mungkin bercampur dengan keuntungan sebelumnya yang belum didistribusikan. Keuntungan itu harus dipisahkan, lalu ditahan (bukan dibagikan) sampai kerugian terkompensasi. Jika tidak ada keuntungan yang dihasilkan sesudahnya, atau jika keuntungan harus dipakai sebagai pengurang modal yang akan dikembalikan pada penyedia dana.

3) Kerugian secara periodik yang terjadi dalam *mudharabah* berkelanjutan yang sebelumnya memperoleh keuntungan, sedangkan keuntungan itu telah didistribusikan, kerugian tersebut harus dikompensasikan darinya menurut distribusi keuntungan non-permanen.

4) Jika *mudharabah* merugi sebelum atau sesudah dimulainya aktivitas, hal tersebut harus diperlakukan sebagai kerugian biasa dan ditanggung oleh penyedia dana. Kecuali jika kerugian itu terjadi karena kesalahan yang disengaja atau kelalaian pengelola.

Hukum Mengenai Pelanggaran *Mudharib*

Apabila *mudharib* melanggar syarat atau tujuan kontrak, maka dianggap melakukan kesalahan yang disengaja. Demikian juga bila ia melanggar batasan-batasan yang diberikan padanya oleh *shahib al-maal*. Dengan adanya kesalahan seperti itu statusnya sebagai pemegang dana dari pemegang amanah menjadi penjamin dana. Status dana pun berubah dari dana *mudharabah* menjadi sebuah utang yang wajib dibayar oleh pengelola.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Apabila di tengah pelanggaran tersebut pengelola berhasil memperoleh keuntungan, maka keuntungan itu menurut sebagian ulama harus menjadi milik penyedia dana, sebagian ulama lain mengatakan bahwa semua keuntungan itu milik pengelola, dan terakhir mengatakan bahwa keuntungan itu harus dibagi di antara keduanya.

Hukum yang Berkaitan dengan Pembatalan *Mudharabah*

Sebuah kontrak *mudharabah* dibatalkan karena tidak memenuhi salah satu syarat, dana tersisa tetap merupakan amanah bagi pengelola. Tindakannya terhadap dana yang batal itu bisa sah dan efektif jika upayanya membuahkan keuntungan. Sebagian ulama berpendapat bahwa semua keuntungan harus menjadi milik penyedia dana, sedangkan pengelola dana berhak atas upah pekerjanya itu. Sebagian ulama lain berpendapat, pengelola berhak menerima salah satu dari dua kemungkinan, upah kerja atau bagian keuntungan yang dinyatakan dalam kontrak itu. Hal itu tergantung mana yang lebih rendah. Tetapi ada ulama lain yang mengatakan bahwa pengelola menerima persentase yang sama dengan yang telah disepakati dalam kontrak.

Hukum yang Berkaitan dengan Penghentian *Mudharabah*

Suatu kontrak *mudharabah* berakhir bila kesepakatan yang berkenaan dengan kedua pihak atau karena alasan kesalahan *mudharib*. Dampak hukum yang berkenaan dengan berakhirnya kontrak tersebut adalah sebagai berikut:

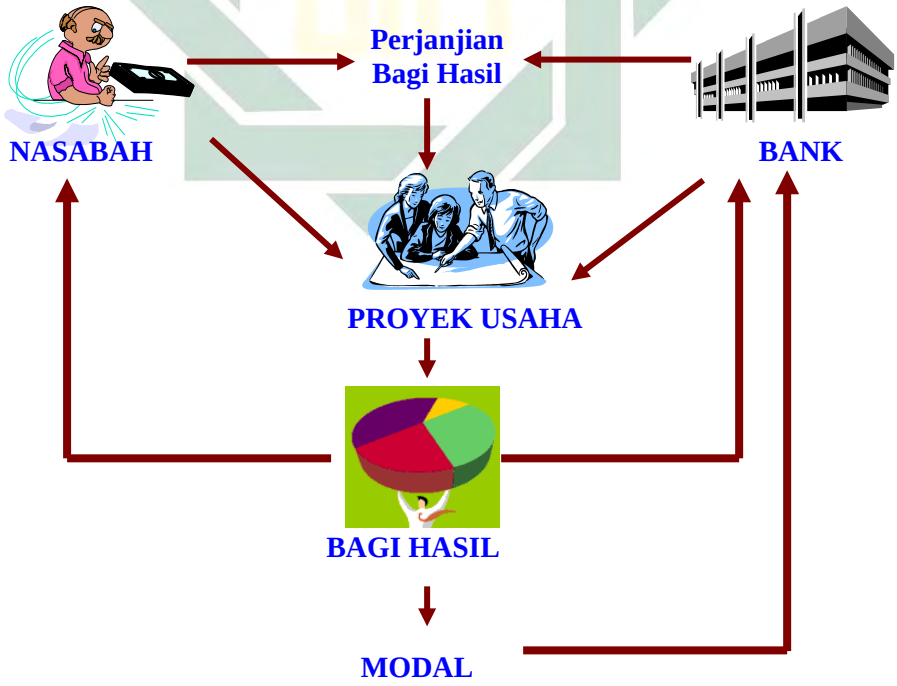
1) *Mudharib* harus mengembalikan modal kepada *shahibul maal*, bila *mudharib* tidak mengembalikan ia dianggap cidera janji (*default*), dan dana itu menjadi jaminannya. Dengan demikian, dana *mudharabah* menjadi utang yang wajib dibayar pengelola.

2) Apabila *mudharabah* dihentikan sedangkan sebagian atau semua modal dalam bentuk barang belum terjual, kedua belah pihak boleh

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

bersepakat untuk menjual segera aset-aset itu lalu membagi hasil penjualan tersebut di antara mereka. Dibolehkan pula bila salah satu dari keduanya mengambil aset tersebut untuknya dan memberikan kepada pihak lainnya bagian yang adil dari nilai barang itu dalam bentuk tunai. Akan tetapi, bila kedua belah pihak berbeda pendapat mengenai perlunya menjual segera barang tersebut, atau menunggu sampai saat tertentu, maka harus dinilai adakah harapan keuntungan pada masa depan. Jika ada harapan keuntungan, maka pandangan *mudharib* yang diambil. Sebaliknya, jika tidak ada harapan maka pandangan *shahibul maal* yang dipakai.

Skema Pembiayaan *Mudharabah*



digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Ketentuan skema:

1. Calon nasabah mempunyai kontrak kerja
2. Calon nasabah datang ke Bank Syariah dengan maksud untuk mengajukan Pembiayaan Modal Kerja (PMK) *mudharabah* untuk proyek pengadaan barang dilengkapi dengan persyaratan yang ditentukan. Bank melakukan analisa kelayakan pembiayaan. Jika dinilai layak untuk dibiayai maka Bank memberikan persetujuan prinsip pembiayaan kepada calon nasabah (surat penawaran)
3. Setelah negosiasi dan kesepakatan, kedua belah pihak melakukan perjanjian pembiayaan dengan prinsip *mudharabah*
4. Bank membiayai seluruh kebutuhan proyek pengadaan ATK
5. Nasabah sebagai kontraktor (pengelola proyek)
6. Pengembalian modal dan distribusi keuntungan dapat dilakukan secara angsuran atau tempo
7. Distribusi tingkat keuntungan untuk Bank sebesar *nisbah* yang telah ditentukan pada akad
8. Distribusi tingkat keuntungan untuk nasabah sebesar *nisbah* yang telah ditentukan pada akad
9. Pengembalian modal Bank dibayar pada saat jatuh tempo pembiayaan
10. Pengembalian pokok dapat dilakukan secara bertahap sesuai *cashflow* nasabah

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Contoh Kontrak Pembiayaan Mudharabah

Akad Mudharabah

Bismillahirrahmanirrahim

"Hai orang-orang yang beriman penuhilah akad perjanjian itu"
(QS. Al-Maidah ayat 1)

"Hai orang-orang beriman, janganlah kamu makan harta sesama kamu dengan jalan bathil kecuali melalui perniagaan yang berlaku suka sama suka diantara kamu"
(QS. An-Nisaa' ayat 29)

Perjanjian Pembiayaan Al-Mudharabah

Nomor: .....

Dengan memohon petunjuk dan ridho Allah SWT, pada hari ini tanggal ..... bulan ..... tahun ..... bertempat di ....., kami yang bertandatangan dibawah ini :

1. **Bank Syariah** ....., berkedudukan di ....., dalam hal ini diwakili oleh ..... dalam jabatannya ....., dan oleh karenanya bertindak dan atas nama serta kepentingan **Bank Syariah** ....., selanjutnya disebut sebagai **Pihak Pertama**.

2. **Tuan** ....., pemegang Kartu Tanda Penduduk No. ..... Beralamat .....

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Pihak Pertama dan Pihak Kedua (selanjutnya secara bersama-sama disebut Para Pihak) dengan ini menerangkan terlebih dahulu hal-hal sebagai berikut:

- Bahwa Pihak Pertama adalah Bank Syariah, dalam Akad Pembiayaan ini bertindak selaku pemilik modal/dana (*shahibul mal*).
- Bahwa Pihak Kedua adalah pengusaha yang bergerak di bidang usaha ..... dalam Akad Pembiayaan ini bertindak selaku pengelola modal/dana (*mudharib*).
- Bahwa Pihak Pertama bermaksud melakukan kerjasama memberikan fasilitas permodalan untuk dikelola dengan amanah oleh Pihak Kedua.

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas Para Pihak bermaksud untuk melaksanakan Akad Perjanjian Pembiayaan **Al Mudharabah** (selanjutnya disebut Akad), dengan ketentuan-ketentuan yang tercantum pada pasal-pasal sebagai berikut :

Pasal 1
LANDASAN PERJANJIAN

Perjanjian pembiayaan ini dilandasi oleh ketakwaan kepada Allah SWT, saling percaya, Ukhuwah Islamiyah dan rasa tanggung jawab.

Pasal 2
JUMLAH PEMBIAYAAN

Pihak Kedua dengan ini mengakui dengan sebenarnya telah menerima fasilitas pembiayaan sebesar ..... dari Pihak Pertama.

Pasal 3
PENGGUNAAN

Bahwa fasilitas pembiayaan tersebut dalam Pasal 2 oleh Pihak Kedua akan dipergunakan sebenar-benarnya untuk **Modal Produksi**.

Pasal 4
JANGKA WAKTU

Pembiayaan Al Mudharabah ini diberikan untuk jangka waktu .....

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Pasal 5
NISBAH BAGI HASIL DAN PEMBAYARAN POKOK

Pihak kedua akan memberikan bagi hasil pendapatan dari usahanya berdasarkan nisbah porsi bagi hasil dengan proyeksi bagi hasil dengan prosentase .....

Pasal 6
TEKNIS PEMBAYARAN

Pembayaran tersebut pada Pasal 5, disetorkan secara langsung ke rekening Bank Syariah .....

Pasal 7
JAMINAN

Untuk menjaga amanah apabila Pihak Kedua tidak melaksanakan kewajibannya kepada Pihak Pertama sesuai dengan Perjanjian di atas maka Pihak Kedua memberi kuasa kepada Pihak Pertama untuk memindahkan hak dalam bentuk apapun, baik di muka umum maupun di bawah tangan atas surat berharga yang dijaminkan berupa: Sertifikat Tanah No: ..... Tahun ..... Luas ..... m^2 . Atas nama .....

Pasal 8
PENYELESAIAN MASALAH

Dalam pelaksanaan pembiayaan ini tidak diharapkan terjadinya hal-hal yang tidak diinginkan, dikarenakan dasar transaksi ini adalah semata-mata karena Allah SWT. Namun apabila karena kehendak-Nya pula terjadi permasalahan Para Pihak setuju menyelesaikannya dengan cara musyawarah untuk mufakat dan menurut peraturan atau prosedur yang berlaku di Bank Syariah ..... Putusan ..... merupakan keputusan akhir yang mengikat.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Demikian Akad Pembiayaan Al Mudharabah ini dibuat dan ditandatangani dengan sebenarnya, tanpa ada unsur paksaan dari pihak manapun. Semoga Allah SWT memudahkan segala ikhtiar kita. Amin.

PIHAK PERTAMA **PIHAK KEDUA**

....

Menyetujui,

.....

Pimpinan Bank Syariah

Saksi-saksi:

1. …….....
2. …….....

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Rangkuman

Dari berbagai paparan di atas, maka pada bagian ini dapat dikerucutkan dalam beberapa kesimpulan sebagai berikut :

1. Pengertian *mudharabah* adalah salah satu bentuk kerjasama antara *shahib al-mal* (investor) dengan seorang pihak kedua (*mudharib*) yang berfungsi sebagai pengelola dalam berdagang.

2. Rukun *mudharabah* adalah pemodal, pengelola, modal, nisbah keuntungan, dan *shighat* atau akad. Syarat-syarat *mudharabah* adalah sebagai berikut:

   Pemodal dan Pengelola

   1. Pemodal dan pengelola harus mampu melakukan transaksi dan sah secara hukum
   2. Keduanya harus mampu bertindak sebagai wakil dan *kafil* dari masing-masing pihak
   3. *Shighat* yang dilakukan bisa secara eksplisit dan implisit yang menunjukkan tujuan akad
   4. Sah sesuai dengan syarat-syarat yang diajukan dalam penawaran, dan akad bisa dilakukan secara lisan atau verbal, secara tertulis maupun ditandatangani

   Modal

   1. Dinyatakan dengan jelas jumlah dan jenisnya (yaitu mata uang). Aapabila modal berbentuk barang, maka barang tersebut harus dihargakan dengan harga semasa dalam uang yang beredar (atau sejenisnya)
   2. Harus berbentuk tunai bukan piutang (namun sebagian ulama membolehkan modal *mudharabah* berbentuk aset perdagangan, misalnya *inventory*)
   3. Harus diserahkan kepada *mudharib* untuk memungkinkan melakukan usaha

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Keuntungan

1. Harus dibagi untuk kedua belah pihak
2. Pembagian keuntungan harus dinyatakan dalam persentase dari keuntungan yang mungkin dihasilkan nantinya
3. Rasio persentase (*nisbah*) harus dicapai melalui negosiasi dan dituangkan dalam kotrak
4. Waktu pembagian keuntungan dilakukan setelah *mudharib* mengembalikan seluruh (atau sebagian) modal kepada *shahibul mal.*
5. Jika jangka waktu akad *mudharabah* relatif lama, *nisbah* keuntungan dapat disepakati untuk ditinjau dari waktu ke waktu
6. Jika penentuan keuntungan dihitung berdasarkan keuntungan kotor *(gross profit)*, biaya-biaya yang timbul disepakati oleh kedua belah pihak, karena dapat mempengaruhi nilai keuntungan

3. Secara umum mudharabah terbagi menjadi dua jenis yaitu:

   1. *Al-Mudharabah Al-Muthlaqah* (*Mudharabah* bebas). Pengertiannya adalah sistem *mudharabah* dimana pemilik modal (investor/ *shohibul mal*) menyerahkan modal kepada pengelola tanpa pembatasan jenis usaha, tempat dan waktu dan dengan siapa pengelola bertransaksi.
   2. *Al-Mudharabah Al-Muqayyadah* (*Mudharabah* terbatas). Pengertiannya pemilik modal (investor) menyerahkan modal kepada pengelola dan menentukan jenis usaha atau tempat atau waktu atau orang yang akan bertransaksi dengan *Mudharib*.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Latihan

Jawablah pertanyaan-pertanyaan di bawah ini !

1. Jelaskan perbedaan pengertian *mudharabah* secara bahasa, istilah, dan praktik !
2. Apa dasar hukum *mudharabah* ?
3. Jelaskan rukun dan syarat *mudharabah* !
3. Jelaskan apa yang Anda pahami tentang *mudharabah mutlaqah* dan *mudharabah muqayyadah* !
5. Cari satu contoh kontrak *mudharabah* yang digunakan oleh lembaga keuangan syariah. Kritisi berdasarkan pemahaman Saudara !

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Paket 7

AKAD PERCAMPURAN
Musyarakah

Pendahuluan

Perkuliahan pada paket ini difokuskan pada produk akad percampuran. Kajian dalam paket ini meliputi kontrak bagi hasil (*musyarakah*). Paket ini merupakan pengantar untuk meningkatkan kemampuan mahasiswa-mahasiswi dalam memahami dan membuat kontrak bisnis pada akad percampuran.

Dalam paket 7 ini, mahasiswa akan mengkaji pengertian, dasar hukum, rukun dan syarat, ketentuan, skema pembiayaan, hingga memahami aplikasi kontrak akad percampuran khususnya di perbankan. Dengan dikuasainya Paket 7 ini diharapkan dapat menjadi modal bagi mahasiswa untuk mempelajari paket selanjutnya.

Penyiapan media pembelajaran dalam perkuliahan ini sangat penting. Perkuliahan ini memerlukan media pembelajaran berupa LCD dan laptop. Penggunaan multi media dalam perkuliahan ini diharapkan dapat mengoptimalisasi pencapaian kompetensi dasar dan indikator yang telah ditargetkan.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Rencana Pelaksanaan Perkuliahan

Kompetensi Dasar

Mahasiswa memahami konsep dan aplikasi akad percampuran untuk produk *musyarakah*.

Indikator

Pada akhir perkuliahan mahasiswa diharapkan dapat :

1. Menjelaskan pengertian *musyarakah*
2. Menjelaskan dasar hukum *musyarakah*
3. Menjelaskan rukun dan syarat *musyarakah*
4. Menjelaskan ketentuan *musyarakah*
5. Menjelaskan skema pembiayaan *musyarakah*
6. Memahami dan membuat kontrak pembiayaan *musyarakah*

Waktu

2 x 50 menit

Materi Pokok

1. Pengertian *musyarakah*
2. Dasar hukum *musyarakah*
3. Rukun dan syarat *musyarakah*
4. Ketentuan *musyarakah*
5. Skema pembiayaan *musyarakah*
6. Aplikasi kontrak pembiayaan *musyarakah*

Kegiatan Perkuliahan

Kegiatan Awal (15 menit)

1. Menjelaskan kompetensi dasar
2. Menjelaskan indikator
3. Menjelaskan langkah kegiatan perkuliahan paket ini

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

4. Brainstorming dengan mencermati contoh kontrak pembiayaan *musyarakah* di bank syariah

Kegiatan Inti (70 menit)

1. Membagi mahasiswa dalam 5 kelompok
2. Masing-masing kelompok mendiskusikan sub tema :
   Kelompok 1 : Pengertian *musyarakah*
   Kelompok 2 : Dasar hukum *musyarakah*
   Kelompok 3 : Rukun dan syarat *musyarakah*
   Kelompok 4 : Ketentuan *musyarakah*
   Kelompok 5 : Skema pembiayaan *musyarakah*
3. Presentasi hasil diskusi dari masing-masing kelompok
4. Selesai presentasi setiap kelompok, kelompok lain memberikan klarifikasi
5. Penguatan hasil diskusi dari dosen
6. Dosen memberi kesempatan kepada mahasiswa untuk menanyakan sesuatu yang belum dipahami atau menyampaikan konfirmasi

Kegiatan Penutup (10 menit)

1. Menyimpulkan hasil perkuliahan
2. Memberikan dorongan psikologis/saran/nasehat
3. Refleksi hasil perkuliahan oleh mahasiswa

Kegiatan Tindak Lanjut (5 menit)

1. Memberi tugas latihan
2. Mempersiapkan perkuliahan selanjutnya

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Lembar Kegiatan

Membuat penjelasan dari contoh kontrak pembiayaan *musyarakah* di bank syariah.

Tujuan

Mahasiswa dapat menjelaskan pengertian, dasar hukum, rukun dan syarat, ketentuan, serta skema pembiayaan untuk membangun pemahaman dan kemampuan menyusun kontrak pembiayaan *musyarakah*.

Bahan dan Alat

Kertas plano, spidol berwarna, dan solasi.

Langkah Kegiatan

1. Pilihlah seorang ketua kelompok dan penulis hasil kerja !
2. Diskusikan materi yang telah ditentukan dengan anggota kelompok !
3. Tuliskan hasil diskusi dalam bentuk penjelasan pengertian, dasar hukum, rukun dan syarat, ketentuan, serta skema pembiayaan berdasarkan contoh kontrak pembiayaan yang diberikan!
4. Tempelkan hasil kerja kelompok di papan tulis/dinding kelas !
5. Pilihlah satu anggota kelompok untuk presentasi !
6. Presentasikan hasil kerja kelompok secara bergiliran, dengan waktu ± 5 menit !
7. Berikan tanggapan/klarifikasi dari presentasi !

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Uraian Materi

AKAD PERCAMPURAN
Musyarakah

Pengertian

Istilah lain dari *musyarakah* adalah *sharikah* atau *syirkah*. *Musyarakah* adalah kerjasama antara kedua pihak atau lebih untuk suatu usaha tertentu dimana masing-masing pihak memberikan kontribusi dana dengan keuntungan dan risiko akan ditanggung bersama sesuai dengan kesepakatan.

MUSYARAKAH

Kerjasama antara kedua pihak atau lebih untuk suatu usaha tertentu di mana masing-masing pihak memberikan kontribusi dana dengan keuntungan dan risiko akan ditanggung bersama sesuai dengan kesepakatan.

Musyarakah ada dua jenis, yaitu *musyarakah* pemilikan dan *musyarakah akad* (kontrak). *Musyarakah* pemilikan tercipta karena warisan wasiat atau kondisi lainnya yang berakibat pemilikan satu aset oleh dua orang atau lebih. Sedangkan *musyarakah akad* tercipta dengan kesepakatan dimana dua orang atau lebih setuju bahwa tiap orang dari mereka memberikan modal *musyarakah* dan berbagi keuntungan dan kerugian.

Pengertian *Mudharabah* Secara Bahasa

Musyarakah atau dikenal dengan sebutan *syirkah* secara bahasa berarti percampuran (*ikhtilath*), yaitu percampuran antara sesuatu dengan yang lainnya, sehingga sulit untuk dibedakan. Secara terminologi, sekalipun para ahli *fiqh* memberikan definisi yang beragam, tetapi secara substansi memiliki kesamaan, yaitu kerjasama usaha antara dua pihak atau lebih untuk suatu usaha tertentu, dimana masing-masing pihak memberikan kontribusi dengan kesepakatan bahwa keuntungan dan risiko akan ditanggung bersama sesuai dengan kesepakatan.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Pengertian *Mudharabah* Secara Istilah

Menurut Dewan Syariah Nasional, *musyarakah* yaitu pembiayaan berdasarkan akad kerjasama antara dua pihak atau lebih suatu usaha tertentu, dimana masing-masing pihak memberikan kontribusi dana dengan ketentuan bahwa keuntungan dan risiko akan ditanggung bersama sesuai dengan kesepakatan.

Sedangkan menurut Bank Indonesia, *musyarakah* adalah akad kerjasama usaha patungan antara dua pihak atau lebih pemilik modal untuk membiayai suatu jenis usaha halal dan produktif. Pendapatan atau keuntungan dibagi sesuai dengan nisbah yang telah disepakati.

Dasar Hukum

۞ وَلَكُمْ نِصْفُ مَا تَرَكَ أَزْوَٰجُكُمْ إِن لَّمْ يَكُن لَّهُنَّ وَلَدٌ ۚ فَإِن كَانَ لَهُنَّ وَلَدٌ فَلَكُمُ
ٱلرُّبُعُ مِمَّا تَرَكْنَ ۚ مِنۢ بَعْدِ وَصِيَّةٍ يُوصِينَ بِهَآ أَوْ دَيْنٍ ۚ وَلَهُنَّ ٱلرُّبُعُ مِمَّا تَرَكْتُمْ إِن لَّمْ
يَكُن لَّكُمْ وَلَدٌ ۚ فَإِن كَانَ لَكُمْ وَلَدٌ فَلَهُنَّ ٱلثُّمُنُ مِمَّا تَرَكْتُم ۚ مِّنۢ بَعْدِ وَصِيَّةٍ تُوصُونَ
بِهَآ أَوْ دَيْنٍ ۗ وَإِن كَانَ رَجُلٌ يُورَثُ كَلَٰلَةً أَوِ ٱمْرَأَةٌ وَلَهُۥٓ أَخٌ أَوْ أُخْتٌ فَلِكُلِّ وَٰحِدٍ مِّنْهُمَا
ٱلسُّدُسُ ۚ فَإِن كَانُوٓا۟ أَكْثَرَ مِن ذَٰلِكَ فَهُمْ شُرَكَآءُ فِى ٱلثُّلُثِ ۚ مِنۢ بَعْدِ وَصِيَّةٍ يُوصَىٰ بِهَآ أَوْ
دَيْنٍ غَيْرَ مُضَآرٍّ ۚ وَصِيَّةً مِّنَ ٱللَّهِ ۗ وَٱللَّهُ عَلِيمٌ حَلِيمٌ ﴿١٢﴾

Maka mereka berserikat pada sepertiga

(QS. an-Nisaa: 12)

قَالَ لَقَدْ ظَلَمَكَ بِسُؤَالِ نَعْجَتِكَ إِلَىٰ نِعَاجِهِۦ ۖ وَإِنَّ كَثِيرًا مِّنَ ٱلْخُلَطَآءِ لَيَبْغِى بَعْضُهُمْ عَلَىٰ بَعْضٍ
إِلَّا ٱلَّذِينَ ءَامَنُوا۟ وَعَمِلُوا۟ ٱلصَّٰلِحَٰتِ وَقَلِيلٌ مَّا هُمْ ۗ وَظَنَّ دَاوُۥدُ أَنَّمَا فَتَنَّٰهُ فَٱسْتَغْفَرَ رَبَّهُۥ وَخَرَّ
رَاكِعًا وَأَنَابَ ﴿٢٤﴾

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Dan, sesungguhnya kebanyakan dari orang-orang yang berserikat itu sebagian mereka berbuat dzalim kepada sebagian yang lain kecuali orang yang beriman dan mengerjakan amal saleh.

(QS. Shaad: 24)

Dari Abu Hurairah, Rasulullah saw bersabda, "Sesungguhnya Allah azza wa jalla berfirman, "Aku pihak ketiga dari dua orang yang berserikat selama salah satunya tidak menghianati yang lainnya"

(HR. Abu Dawud)

Rukun dan Syarat

Rukun *musyarakah* menurut mayoritas ulama *fiqh* adalah adanya para pihak yang bekerjasama (*asy-syuraka*), modal (*ra'sul maal*), usaha atau proyek (*al masyru'*), dan pernyataan kesepakatan (*ijab qabul*).

Para pihak (*asy-syuraka*) yang bekerja sama harus kompeten dalam memberikan atau diberikan kekuasaan perwakilan, modal yang diberikan harus uang tunai atau aset yang bernilai sama atau dianggap tunai dan disepakati para mitra, dan partisipasi para mitra dalam pekerjaan adalah suatu hal mendasar, sekalipun salah satu pihak boleh menangani pekerjaan lebih banyak dari yang lain dan berhak menuntut pembagian keuntungan lebih bagi dirinya.

Jenis-jenis *Musyarakah*

Para ulama *fiqh* membagi *syirkah* ke dalam dua bentuk, yaitu *syirkah al-amlak* (perserikatan dalam pemilikan) dan *syirkah al-'uqud* (perserikatan berdasarkan perjanjian). *Syirkah al-amlak*, yaitu kepemilikan harta secara bersama (dua orang atau lebih) tanpa diperjanjikan terlebih dahulu menjadi hak bersama atau terjadi secara otomatis. Dalam *syirkah amlak* ini, sebuah aset dan keuntungan yang dihasilkan menjadi milik bersama yang berserikat/berkongsi.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Syirkah amlak ini dapat timbul dalam dua bentuk, yaitu terjadi secara otomatis tanpa bisa menolaknya (*amlak jabr*), misalnya proses waris-mewaris dimana dua saudara atau lebih berhak secara otomatis, namun terdapat opsi atau kebebasan untuk menerima atau tidak menerimanya (*amlak ikhtiyar*), seperti dua orang atau lebih secara bersama mendapatkan hadiah atau wasiat dari orang ketiga. Kekhususan dari kedua jenis *syirkah amlak* tersebut, yaitu masing-masing pihak yang berkongsi/berserikat tidak memiliki hak untuk wakil mewakili antara masing-masing pihak.

Syirkah kedua adalah *syirkah al-'uqud*, yaitu perkongsian/persekutuan yang terbentuk karena adanya ikatan perjanjian di antara para pihak, yang masing-masing sepakat untuk memberikan kontribusi sesuai dengan porsinya dan sepakat pula untuk berbagi keuntungan dan kerugian. *Syirkah al-'uqud* ini diklasifikasikan ke dalam bentuk *syirkah*: *al-inan, al-mu'awadhah, al-'amal, al-wujuh,* dan *al-mudharabah.* Para ulama berbeda pendapat tentang *al-mudharabah*, ada yang menilai masuk dalam kategori *al-musyarakah* dan ada yang menilai berdiri sendiri. Penjelasan masing-masing jenis tersebut adalah sebagai berikut:

Syirkah Al-'Inan

Merupakan kerjasama antara dua orang atau lebih di mana besarnya penyertaan modal dari masing-masing anggota tidak harus sama besarnya, masing-masing anggota mempunyai hak penuh untuk aktif dalam mengelola usaha, namun yang bersangkutan dapat menggugurkan hak tersebut, pembagian keuntungan dapat didasarkan atas persentase modal masing-masing atau dapat pula berdasarkan negosiasi kesepakatan di mana hal ini dimungkinkan karena adanya kemungkinan tambahan kerja atau menanggung risiko dari salah satu pihak, dan kerugian dibagi bersama sesuai dengan besarnya penyertaan modal. *Syirkah Al-'Inan* merupakan bentuk perkongsian yang paling banyak digunakan antara lain dapat diterapkan dalam Perseroan Terbatas, *joint venture*, penyertaan saham, dan proyek khusus (*Special Investment*).

Syirkah Al-Mufawadhah

Merupakan kerjasama antara dua orang atau lebih di mana besarnya penyertaan modal dari masing-masing anggota sama, setiap anggota menjadi wakil dan penjamin (*kafil*) bagi partner lainnya, mempunyai hak dan kewajiban yang sama, dan pembagian keuntungan dapat didasarkan atas persentase modal masing-masing. Dengan kata lain, syarat utama

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

dari jenis *syirkah* ini adalah kesamaan dana yang diberikan, kerja, tanggung jawab, dan beban utang dibagi oleh masing-masnig pihak. Sekalipun syarat-syarat syirkah ini relatif lebih ketat, tetapi dapat diterapkan dalam Perseroan Terbatas, *joint venture*, penyertaan saham, dan proyek khusus (*Special Investment*).

Syirkah al-'Amal/Abdan/Shina'i

Merupakan kerja sama antara dua orang seprofesi (atau tidak, menurut pendapat selain Syafi'i) untuk menerima pekerjaan secara kolektif/ bersama dan berbagi keuntungan dari pekerjaan itu. Misalnya, kerja sama dua orang konsultan untuk mengerjakan sebuah proyek atau kerja sama dua orang penjahit untuk menerima order pembuatan seragam sebuah kantor. Pada syirkah ini yang terpenting adalah pembagian kerja atas keahlian masing-masing sesuai kesepakatan. Ketidakjelasan pembagian kerja dapat menimbulkan perselisihan di kemudian hari terutama dalam hal pembagian keuntungannya.

Syirkah Al-Wujuh

Merupakan kerjasama antara dua orang atau lebih yang mengandalkan *wujuh* (reputasi, prestasi, wibawa, atau nama baik), dan tidak ada keterlibatan modal sama sekali. Misalnya, komisi antar pedagang yang tidak membeli barang secara tunai atas kepercayaan dan jaminan mitranya, kemungkinan menjualnya dengan tunai.

Ketentuan *Musyarakah*

Semua modal disatukan untuk dijadikan modal proyek *musyarakah* dan dikelola bersama-sama. Setiap pemilik modal berhak turut serta dalam menentukan kebijakan usaha yang dijalankan oleh pelaksana proyek. Pemilik modal dipercaya untuk menjalankan proyek *musyarakah* tidak boleh melakukan tindakan, seperti:

1) Menggabungkan dana proyek dengan harta pribadi.

2) Menjalankan proyek *musyarakah* dengan pihak lain tanpa izin pemilik modal lainnya.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

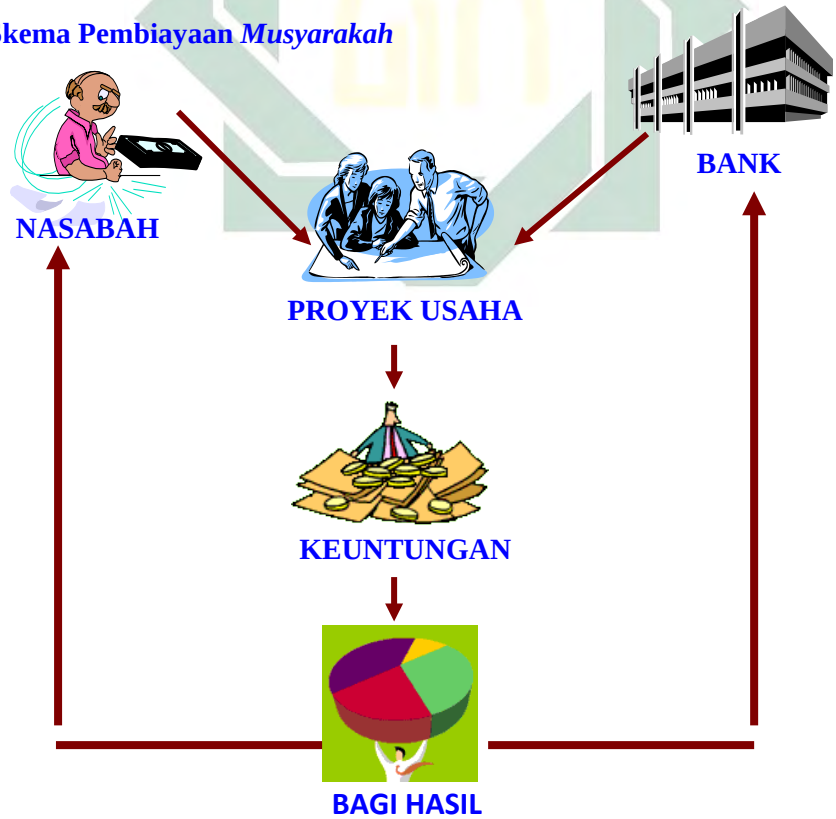
3) Setiap pemilik modal dapat mengalihkan penyertaannya atau digantikan oleh pihak lain.

4) Setiap pemilik modal dianggap mengakhiri kerjasama apabila menarik diri dari perserikatan, meninggal dunia, dan menjadi tidak cakap hukum.

5) Biaya yang timbul dalam pelaksanaan proyek dan jangka waktu proyek harus diketahui bersama, keuntungan dibagi sesuai dengan porsi kontribusi modal.

6) Proyek yang akan dijalankan harus disebutkan dalam *akad*. Setelah proyek selesai, nasabah mengembalikan dana tersebut bersama bagi hasil yang telah disepakati untuk bank.

Skema Pembiayaan *Musyarakah*



digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Ketentuan skema:

1. Calon nasabah mempunyai kontrak kerja (misalnya pengadaan alat tulis kantor dari suatu intitusi).

2. Calon nasabah datang ke Bank Syariah (Bank) dengan maksud mengajukan Pembiayaan Modal Kerja (PMK) untuk proyek pengadaan barang dilengkapi dengan persyaratan yang ditentukan. Bank melakukan analisis kelayakan pembiayaan. Jika dinilai layak untuk dibiayai maka Bank memberikan persetujuan prinsip pembiayaan kepada calon nasabah (surat penawaran).

3. Setelah negosiasi dan kesepakatan, kedua belah pihak melakukan perjanjian pembiayaan dengan prinsip *musyarakah*.

4. Bank membiayai sebagaian kebutuhan proyek pengadan ATK. Sebagian lagi dibiayai nasabah sendiri.

5. Nasabah sebagai kontraktor (pengelola proyek) dan pemilik dana (mitra).

6. Pengembalian modal dan distribusi keuntungan dapat dilakukan secara angsuran atau tempo.

7. Distribusi tingkat keuntungan untuk Bank sebesar nisbah yang telah ditentukan pada akad.

8. Distribusi tingkat keuntungan untuk nasabah sebesar nisbah yang telah ditentukan pada akad.

9. Pengembalian modal Bank dibayar pada saat jatuh tempo pembiayaan. Pengembalian pokok dapat dilakukan secara bertahap sesuai *cashflow* nasabah.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Contoh Kontrak Pembiayaan Musyarakah

KONTRAK PERJANJIAN MUSYARAKAH
No: .....

بِسْمِ اللهِ الرَّحْمَانِ الرَّحِيْمِ

"Hai orang-orang yang beriman, sempurnakanlah segala janji"

(QS. Al-Maidah: 1)

Kontrak Perjanjian *Musyarakah* Untuk Pembiayaan Usaha Toko Perlengkapan Sekolah dan Fotokopi ini dibuat dan ditandatangani pada hari ini, hari Sabtu, tanggal 21 (dua puluh satu), bulan Oktober, tahun 2013 (dua ribu tiga belas), pukul 13.00 WIB bertempat di Surabaya, oleh pihak-pihak berikut ini :

1. Nama : Nur Alam
   Alamat Kantor : Jl. Ketintang Madya 3 No. 4, Surabaya
   Jabatan : Pimpinan Bank Syariah
   Yang dalam kontrak ini sebagai Pihak I.
2. Nama : Wasiun
   Alamat : Jl. Wonocolo Gang 5 No. 4, Surabaya
   Pekerjaan : Wiraswasta
   Yang dalam kontrak ini sebagai Pihak II.

Dengan ini antara Pihak I dan Pihak II telah sepakat melakukan kerjasama untuk membiayai usaha Toko Peralatan Sekolah dan Fotokopi, menggunakan akad Musyarakah, dengan memperhatikan dan mematuhi ketentuan-ketentuan sebagai berikut:

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Bab 1
Ketentuan Umum

Pasal 1

Musyarakah adalah kerjasama oleh dua pihak atau lebih untuk melakukan suatu pekerjaan tertentu dengan mencampurkan dana masing-masing pihak dengan ketentuan bahwa keuntungan dibagi berdasarkan kesepakatan sedangkan risiko didasarkan porsi kontribusi dana.

Pasal 2

Pihak 1 sepakat untuk menyetorkan dana senilai Rp. 70.000.000 (tujuh puluh juta rupiah) dan Pihak 2 juga sepakat untuk menyetorkan dana senilai Rp. 30.000.000 (tiga puluh juta rupiah).

Pasal 3

Dana dari pihak 1 dan 2 digunakan untuk menjalankan usaha Toko Perlengkapan Sekolah dan Fotokopi.

Pasal 4

Kegiatan usaha mulai dijalankan pada tanggal 21 Desember 2013 (dua bulan setelah akad ditandatangani).

Bab 2
Hak dan Kewajiban

Pasal 1

Kedua belah pihak dalam perjanjian ini memilik hak dan kewajiban sebagai berikut :

Kewajiban

1. Masing-masing pihak harus menyediakan dana dan *skill* untuk menjalankan usaha.
2. Masing-masing pihak tidak diizinkan untuk mencairkan atau menginvestasikan dana untuk kepentingannya sendiri.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

3. Masing-masing pihak kompeten dan bertanggungjawab dalam setiap pekerjaan yang dilakukan yang berkaitan dengan usaha ini.
4. Masing-masing pihak saling memberi wewenang untuk mengelola *asset* musyarakah dengan memperhatikan kepentingan bersama tanpa melakukan kelalaian dan kesalahan yang disengaja.
5. Saling memenuhi hak masing-masing pihak.
6. Tidak melakukan suatu hal yang menghambat, merusak, merugikan dan memperburuk usaha.

Hak

1. Masing-masing pihak berhak untuk mendapatkan bagi hasil sesuai yang disepakati.
2. Masing-masing pihak berhak untuk mengatur asset musyarakah dalam proses bisnis.
3. Masing-masing pihak berhak untuk mendapatkan informasi tentang kondisi usaha yang dijalankan.
4. Masing-masing pihak berhak memberikan saran, ide, dan kreasi guna perbaikan dan kemajuan usaha.

Bab 3
Objek Akad

Pasal 1

Objek dalam akad ini adalah usaha toko perlengkapan sekolah dan fotokopi yang berada di depan sekolah SMA Komplek M Surabaya yang bertempat di Jl. Mayor Sujadi Timur Nomor 24 Plosokandang Surabaya.

Bab 4
Modal

Pasal 1

Masing-masing pihak menyetorkan modal usaha Pihak I menyetorkan senilai Rp. 70.000.000 (tujuh puluh juta rupiah) dan pihak II menyetorkan senilai Rp 30.000.000 (tiga puluh juta rupiah).

Pasal 2

Modal harus berupa uang tunai dan harus diserahkan 1 (satu) bulan sebelum kegiatan usaha dimulai.

Pasal 3

Biaya operasional dibebankan kepada modal bersama.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Bab 5
Bagi Hasil

Pasal 1

Keuntungan usaha adalah penerimaan yang diperoleh setelah dikurangi dengan modal dan biaya-biaya lainnya. Bagi hasil adalah pembagian keuntungan antara pihak 1 dan 2 dengan nisbah yang disepakati.

Pasal 2

Nisbah bagi hasil dari keuntungan usaha yang disepakati adalah:

Pihak 1 mendapatkan bagi hasil 40% dari total keuntungan.

Pihak 2 mendapatkan bagi hasil 60% dari total keuntungan.

Pasal 3

Penyerahan keuntungan disetorkan ke rekening masing-masing (pihak 1 dan pihak 2)

Bab 6
Resiko Kerugian

Pasal 1

Kerugian usaha adalah hasil usaha dikurangi pengeluaran usaha benilai negatif atau besar modal menjadi berkurang atau musnah karena bencana (*Force Majeur*).

Pasal 2

Kerugian harus dibagi diantara kedua belah pihak secara proporsional menurut modal yang disetorkan.

Bab 7
Laporan Keuangan

Pasal 1

Laporan keuangan harus disajikan sejujur-jujurnya tanpa ada unsur penipuan dan manipulasi, laporan keuangan harus dilaporkan setiap akhir bulan.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Bab 8
Jangka Waktu

Pasal 1

Kontrak usaha Toko Perlengkapan Sekolah dan Fotokopi berlaku selama 2 tahun terhitung sejak 21 Oktober 2013 sampai dengan 21 Oktober 2015.

Pasal 2

Satu bulan sebelum masa kontrak berakhir, masing-masing pihak melakukan musyawarah secara bersama-sama untuk tetap melanjutkan dengan kesepakatan baru atau tidak melanjutkan kerjasama ini.

Bab 9
Kemungkinan Wanprestasi

Pasal 1

Wanprestasi adalah tidak memenuhi atau lalai melakukan kewajiban sebagaimana yang tercantum dalam bab 2 yang ditentukan dalam perjanjian yang dibuat.

Pasal 2

Wanprestasi terdiri atas :

1. Tidak melaksanakan apa yang disanggupi akan dilakukan.
2. Melaksanakan apa yang dijanjikan tapi tidak sebagaimana dijanjikan atau tidak sempurna.
3. Melakukan apa yang dijanjikan tapi terlambat.
4. Melakukan apa yang menurut kontrak tidak boleh dilakukan atau tidak melaksanakan kontrak sama sekali.

Pasal 3

Pihak-pihak yang bersepakat dikatakan melakukan wanprestasi apabila:

1. Tidak melaksanakan atau lalai melaksanakan kewajibannya.
2. Tidak membuat laporan keuangan sebagaimana terdapat dalam bab 7 pasal 1.
3. Salah satu pihak tidak mendapat informasi yang sempurna atau lengkap.
4. Terjadi manipulasi atau penipuan.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Pasal 4

Apabila salah satu pihak melakukan wanprestasi sehingga menimbulkan kerugian bagi usaha yang dijalankan baik secara materil maupun imateril, pihak tersebut harus bertanggungjawab dan bersedia untuk mengganti rugi atas kerugian yang ditimbulkan.

Bab 10
Pembatalan Kontrak

Pasal 1

Pembatalan kontrak terjadi jika :

1. Salah satu pihak membatalkan kontrak.
2. Salah satu pihak meninggal dunia.
3. Usaha yang dijalankan bangkrut sebelum masa kontrak berakhir.
4. Masing-masing pihak tidak mampu melaksanakan atau menjalankan usahanya.
5. Baik pihak 1 atau 2 tidak menyetorkan modal.
6. Pihak 1 maupun pihak 2 tidak memenuhi kewajibannya sehingga berdampak buruk pada kegiatan usaha.
7.

Bab 11

Keadaan Memaksa

Pasal 1

Keadaan memaksa (*force majeur*) adalah suatu keadaan yang terjadi di luar kuasa kedua pihak untuk mengatasinya.

Pasal 2

Yang dapat dianggap *force majeur* adalah:

1. Bencana alam.
2. Kebakaran tempat usaha.
3. Lenyapnya modal usaha.
4. Salah satu pihak meninggal dunia.

Pasal 3

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Untuk kelancaran usaha, jika terjadi keadaan *force majeur* maka diselesaikan dengan cara musyawarah atau dibebaskan dari kewajibannya atau mengacu pada bab 10.

Bab 12
Aturan Tambahan

Pasal 1

Segala sesuatu yang terjadi atas pelaksanaan kontrak ini yang belum diatur dalam bab-bab terdahulu akan diatur kemudian secara musyawarah oleh kedua belah pihak.

Pihak 2

Jika dalam Kontrak Kerjasama Musyarakah dimaksud terdapat kekeliruan dan kesalahan akan diperbaiki sebagaimana mestinya.

Bab 13
Penutup

Pasal 1

Surat kontrak ini dianggap sah dan mengikat setelah ditandatangani kedua belah pihak.

Pasal 2

Surat kontrak ini dibuat dan ditandatangani di Surabaya oleh kedua belah pihak pada hari, tanggal, bulan dan tahun tersebut diatas masing masing dibubuhi meterai yang cukup. Untuk keperluan administrasi Surat Kontrak ini dibuat dalam rangkap 2 masing-masing ditandatangani kedua pihak untuk dapat digunakan semestinya serta dua orang saksi.

Surabaya, 21 Oktober 2013

Pihak I	**Pihak II**
(.....)	(.....)

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Saksi-saksi:

1. …..
2. …..

Rangkuman

Dari berbagai paparan di atas, maka pada bagian ini dapat dikerucutkan dalam beberapa kesimpulan sebagai berikut :

1. Pengertian *musyarakah* adalah pembiayaan berdasarkan akad kerjasama antara dua pihak atau lebih suatu usaha tertentu, dimana masing-masing pihak memberikan kontribusi dana dengan ketentuan bahwa keuntungan dan risiko akan ditanggung bersama sesuai dengan kesepakatan.

2. Rukun *musyarakah* menurut mayoritas ulama *fiqh* adalah adanya para pihak yang bekerjasama (*asy-syuraka*), modal (*ra'sul maal*), usaha atau proyek (*al masyru'*), dan pernyataan kesepakatan (*ijab qabul*).

   Para pihak (*asy-syuraka*) yang bekerja sama harus kompeten dalam memberikan atau diberikan kekuasaan perwakilan, modal yang diberikan harus uang tunai atau aset yang bernilai sama atau dianggap tunai dan disepakati para mitra, dan partisipasi para mitra dalam pekerjaan adalah suatu hal mendasar, sekalipun salah satu pihak boleh menangani pekerjaan lebih banyak dari yang lain dan berhak menuntut pembagian keuntungan lebih bagi dirinya.

3. Para ulama *fiqh* membagi *syirkah* ke dalam dua bentuk, yaitu *syirkah al-amlak* (perserikatan dalam pemilikan) dan *syirkah al-'uqud* (perserikatan berdasarkan perjanjian). *Syirkah al-amlak*, yaitu kepemilikan harta secara bersama (dua orang atau lebih) tanpa diperjanjikan terlebih dahulu menjadi hak bersama atau terjadi secara otomatis. Dalam *syirkah amlak* ini, sebuah aset dan keuntungan yang dihasilkan menjadi milik bersama yang berserikat/berkongsi.

   Syirkah amlak ini dapat timbul dalam dua bentuk, yaitu terjadi secara otomatis tanpa bisa menolaknya (*amlak jabr*), misalnya proses waris-mewaris dimana dua saudara atau lebih berhak secara otomatis, namun terdapat opsi atau kebebasan untuk menerima atau tidak menerimanya (*amlak ikhtiyar*), seperti dua orang atau lebih secara bersama

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

mendapatkan hadiah atau wasiat dari orang ketiga. Kekhususan dari kedua jenis *syirkah amlak* tersebut, yaitu masing-masing pihak yang berkongsi/berserikat tidak memiliki hak untuk wakil mewakili antara masing-masing pihak.

Syirkah kedua adalah *syirkah al-'uqud*, yaitu perkongsian/persekutuan yang terbentuk karena adanya ikatan perjanjian di antara para pihak, yang masing-masing sepakat untuk memberikan kontribusi sesuai dengan porsinya dan sepakat pula untuk berbagi keuntungan dan kerugian. *Syirkah al-'uqud* ini diklasifikasikan ke dalam bentuk *syirkah*: *al-inan*, *al-mu'awadhah*, *al-'amal*, *al-wujuh*, dan *al-mudharabah*. Para ulama berbeda pendapat tentang *al-mudharabah*, ada yang menilai masuk dalam kategori *al-musyarakah* dan ada yang menilai berdiri sendiri.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Latihan

Jawablah pertanyaan-pertanyaan di bawah ini !

1. Jelaskan perbedaan pengertian *musyarakah* secara bahasa, istilah, dan praktik !
2. Apa dasar hukum *musyarakah* ?
3. Jelaskan rukun dan syarat *musyarakah*!
4. Jelaskan apa yang Anda pahami tentang:
   a. *Syirkah al-inan*
   b. *Syirkah al-mu'awadhah*
   c. *Syirkah al-'amal*
   d. *Syirkah al-wujuh*
5. Cari satu contoh kontrak *musyarakah* yang digunakan oleh lembaga keuangan syariah. Kritisi berdasarkan pemahaman Saudara !

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Paket 8

AKAD PRODUK JASA
Wakalah

Pendahuluan

Perkuliahan pada paket ini difokuskan pada produk akad jasa. Kajian dalam paket ini meliputi kontrak jasa (*wakalah*). Paket ini merupakan pengantar untuk meningkatkan kemampuan mahasiswa-mahasiswi dalam memahami dan membuat kontrak bisnis pada akad jasa.

Dalam paket 8 ini, mahasiswa akan mengkaji pengertian, dasar hukum, rukun dan syarat, ketentuan, skema pembiayaan, hingga memahami aplikasi kontrak akad jasa khususnya di perbankan. Dengan dikuasainya Paket 8 ini diharapkan dapat menjadi modal bagi mahasiswa untuk mempelajari paket selanjutnya.

Penyiapan media pembelajaran dalam perkuliahan ini sangat penting. Perkuliahan ini memerlukan media pembelajaran berupa LCD dan laptop. Penggunaan multi media dalam perkuliahan ini diharapkan dapat mengoptimalisasi pencapaian kompetensi dasar dan indikator yang telah ditargetkan.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Rencana Pelaksanaan Perkuliahan

Kompetensi Dasar

Mahasiswa memahami konsep dan aplikasi akad jasa untuk produk *wakalah*.

Indikator

Pada akhir perkuliahan mahasiswa diharapkan dapat :

1. Menjelaskan pengertian *wakalah*
2. Menjelaskan dasar hukum *wakalah*
3. Menjelaskan rukun dan syarat *wakalah*
4. Menjelaskan ketentuan *wakalah*
5. Menjelaskan skema *wakalah*
6. Memahami dan membuat kontrak pembiayaan *wakalah*

Waktu

2 x 50 menit

Materi Pokok

1. Pengertian *wakalah*
2. Dasar hukum *wakalah*
3. Rukun dan syarat *wakalah*
4. Ketentuan *wakalah*
5. Skema *wakalah*
6. Aplikasi kontrak pembiayaan *wakalah*

Kegiatan Perkuliahan

Kegiatan Awal (15 menit)

1. Menjelaskan kompetensi dasar
2. Menjelaskan indikator
3. Menjelaskan langkah kegiatan perkuliahan paket ini

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

4. Brainstorming dengan mencermati contoh kontrak *wakalah* di bank syariah

Kegiatan Inti (70 menit)

1. Membagi mahasiswa dalam 5 kelompok
2. Masing-masing kelompok mendiskusikan sub tema :
   Kelompok 1 : Pengertian *wakalah*
   Kelompok 2 : Dasar hukum *wakalah*
   Kelompok 3 : Rukun dan syarat *wakalah*
   Kelompok 4 : Ketentuan *wakalah*
   Kelompok 5 : Skema *wakalah*
3. Presentasi hasil diskusi dari masing-masing kelompok
4. Selesai presentasi setiap kelompok, kelompok lain memberikan klarifikasi
5. Penguatan hasil diskusi dari dosen
6. Dosen memberi kesempatan kepada mahasiswa untuk menanyakan sesuatu yang belum dipahami atau menyampaikan konfirmasi

Kegiatan Penutup (10 menit)

1. Menyimpulkan hasil perkuliahan
2. Memberikan dorongan psikologis/saran/nasehat
3. Refleksi hasil perkuliahan oleh mahasiswa

Kegiatan Tindak Lanjut (5 menit)

1. Memberi tugas latihan
2. Mempersiapkan perkuliahan selanjutnya

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Lembar Kegiatan

Membuat penjelasan dari contoh kontrak pembiayaan *wakalah* di bank syariah.

Tujuan

Mahasiswa dapat menjelaskan pengertian, dasar hukum, rukun dan syarat, ketentuan, serta skema untuk membangun pemahaman dan kemampuan menyusun kontrak pembiayaan *wakalah*.

Bahan dan Alat

Kertas plano, spidol berwarna, dan solasi.

Langkah Kegiatan

1. Pilihlah seorang ketua kelompok dan penulis hasil kerja !
2. Diskusikan materi yang telah ditentukan dengan anggota kelompok !
3. Tuliskan hasil diskusi dalam bentuk penjelasan pengertian, dasar hukum, rukun dan syarat, ketentuan, serta skema berdasarkan contoh kontrak pembiayaan yang diberikan!
4. Tempelkan hasil kerja kelompok di papan tulis/dinding kelas !
5. Pilihlah satu anggota kelompok untuk presentasi !
6. Presentasikan hasil kerja kelompok secara bergiliran, dengan waktu ± 5 menit !
7. Berikan tanggapan/klarifikasi dari presentasi !

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Uraian Materi

AKAD PRODUK JASA
Wakalah

Pengertian

Wakalah atau *wikalah* berarti menyerahkan, pendelegasian, atau pemberian mandat. Dalam bahasa Arab, hal ini dipahami sebagai *at-tafwidh.* Contoh kalimat, *"Aku serahkan urusanku kepada Allah"* mewakili pengertian istilah tersebut. Tetapi yang dimaksud dalam hal ini *wakalah* adalah pelimpahan kekuasaan oleh seseorang sebagai pihak pertama kepada orang lain sebagai pihak kedua dalam hal-hal yang diwakilkan. Dalam hal ini, pihak kedua hanya melaksanakan sesuatu sebatas kuasa atau wewenang yang diberikan oleh pihak pertama, namun apabila kuasa tersebut telah dilaksanakan sesuai yang disyaratkan, maka semua risiko dan tanggung jawab atas dilaksanakannya perintah tersebut sepenuhnya menjadi tanggungjawab pihak pertama atau pemberi kuasa.

Dasar Hukum

وَكَذَٰلِكَ بَعَثْنَٰهُمْ لِيَتَسَآءَلُوا۟ بَيْنَهُمْ ۚ قَالَ قَآئِلٌ مِّنْهُمْ كَمْ لَبِثْتُمْ ۖ قَالُوا۟ لَبِثْنَا يَوْمًا أَوْ بَعْضَ
يَوْمٍ ۚ قَالُوا۟ رَبُّكُمْ أَعْلَمُ بِمَا لَبِثْتُمْ فَٱبْعَثُوٓا۟ أَحَدَكُم بِوَرِقِكُمْ هَٰذِهِۦٓ إِلَى ٱلْمَدِينَةِ فَلْيَنظُرْ أَيُّهَآ
أَزْكَىٰ طَعَامًا فَلْيَأْتِكُم بِرِزْقٍ مِّنْهُ وَلْيَتَلَطَّفْ وَلَا يُشْعِرَنَّ بِكُمْ أَحَدًا ﴿١٩﴾

Dan demikian kami bangkitkan mereka agar saling bertanya di antara mereka sendiri. Berkata salah seorang di antara mereka, "Sudah berapa lamakah kamu berada di sini ?" Mereka menjawab, "Kita sudah berada (di sini) satu 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

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

membawa uang perakmu ini dan hendaknya ia lihat manakah makan yang lebih baik dan hendaklah ia membawa makan itu untukmu, dan hendaklah ia berlaku lemah lembut dan jangan sekali-kali menceritakan halmu kepada seseorangpun.

(QS. Al-Kahfi: 19)

قَالَ ٱجۡعَلۡنِي عَلَىٰ خَزَآئِنِ ٱلۡأَرۡضِۖ إِنِّي حَفِيظٌ عَلِيمٞ ٥٥

Jadikanlah aku bendaharawan negara (Mesir). Sesungguhnya aku adalah orang yang pandai menjaga lagi berpengalaman.

(QS. Yusuf: 55)

Bahwa Rasulullah saw mewakilkan kepada Abu Rafi dan seorang Anshar untuk mewakilinya mengawini Maimunah binti-Harist

(HR. Malik)

Rukun dan Syarat

Rukun wakalah terdiri dari orang yang memberikan kuasa (*al-muwakkil*), orang yang diberi kuasa (*al-wakil*), perkara/hal yang dikuasakan (*at-taukil*), dan pernyataan kesepakatan (*ijab dan qabul*). Suatu akad *wakalah* menurut ulama *fiqh* baru dianggap sah apabila memenuhi syarat-syarat sebagai berikut:

a. Orang yang Mewakili (*Al-Muwakkil*)

Orang yang memberikan kuasa (*Al-Muwakkil*) disyaratkan cakap bertindak hukum, yaitu telah *balig* dan berakal sehat, baik laki-lai maupun perempuan, boleh dalam keadaan tidak ada di tempat (*gaib*) maupun berada di tempat, serta dalam keadaan sakit ataupun sehat. Oleh sebab itu, orang yang tidak cakap bertindak hukum seperti gila, anak kecil, dungu, tidak boleh mendelegasikan suatu hak kepada orang lain karena ia sendiri belum cakap bertindak hukum.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

b. Orang yang Menerima Kuasa (*Al-Wakil*)

(1) Cakap bertindak hukum untuk dirinya dan orang lain serta memiliki pengetahuan yang memadai tentang masalah yang diwakilkan kepadanya. Imam Malik dan Imam Syafi'i berpendapat bahwa tidak sah memberi kuasa kepada anak di bawah umur, orang gila atau/dan orang *fasiq* (rusak akhlaknya). Di samping itu, *al-wakil* haruslah orang yang amanah dan mampu mengerjakan pekerjaan yang dimandatkan kepadanya.

(2) *Al-Wakil* ditunjuk secara langsung oleh orang yang mewakilkan dan penunjukan harus tegas, sehingga benar-benar tertuju kepada wakil yang dimaksud.

(3) Orang yang menerima kuasa tidak dibolehkan menggunakan kuasa yang diberikan kepadanya untuk kepentingan dirinya atau di luar yang disetujui oleh pemberi kuasa. Apabila orang yang menerima kuasa melakukan kesalahan tanpa sepengetahuan pemberi kuasa dan menimbulkan kerusakan, maka kerugian yang timbul menjadi tanggung jawab penerima kuasa itu sendiri.

c. Perkara yang Diwakilkan

Objek *wakalah* haruslah sesuatu yang dapat dijadikan objek akad atau suatu pekerjaan yang dapat dikerjakan orang lain, perkara-perkara yang *mubah* dan dibenarkan oleh *syara'*, memiliki identitas yang jelas, serta milik sah dari *al-muwakkil*. Misalnya, jual beli, sewa-menyewa, pemindahan utang, tanggungan, kerja sama usaha, penukaran mata uang, pemberian gaji, akad bagi hasil, perdamaian, dan sebagainya.

d. Pernyataan Kesepakatan (*Ijab Qabul*)

Al-Wakalah (pemberian kuasa) adalah akad yang menjadi sah dengan *ijab* dan *qabul*, seperti halnya aad-akad lainnya. Akan tetapi, *wakalah* bukanlah akad yang mengikat (*iltizam*) dengan sendirinya, melainkan akad yang bersifat *jaiz* (boleh) dilihat dari sisi si pemberi kuasa (ia bisa mewakilkan – kalau ia menghendaki). Oleh karena itu, meskipun para ulama sepakat atas kebolehan dan menganjurkan

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

wakalah, kedua belah pihak berhak untuk membatalkan apabila mereka menghendaki. Hal ini didasarkan pada prinsip bermuamalah *'an taradhin minkum* (atas kerelaan para pihak). Ini berarti bahwa transaksi *wakalah* tidak dapat diwariskan, kecuali diperjanjikan sebelumnya.

Ketentuan *Wakalah*

Ketentuan Kuasa dalam Peraturan Perundang-Undangan

Berdasarkan Pasal 1792 KUH Perdata, yang dimaksud dengan kuasa adalah suatu perjanjian, di mana seseorang memberi kekuasaan atau wewenang kepada seorang lain yang menerimanya untuk dan atas namanya menyelenggarakan suatu urusan (Pasal 1792 KUH Perdata).

Penerima Kuasa sepanjang melaksanakan kewajibannya sesuai dengan kuasa yang diberikan pemberi kuasa, semua tanggung jawab dipikul pemberi kuasa, sebab dia melakukan perbuatan hukum atas nama Pemberi Kuasa atau atas tanggungan si Pemberi Kuasa.

Bentuk kuasa ada yang berbentuk Kuasa Khusus dan ada yang berbentuk Kuasa Umum. Yang dimaksud dengan Kuasa Khusus adalah hanya mengenai satu atau lebih kepentingan. Dalam surat kuasa khusus dicantumkan tugas-tugas atas kekuasaan yang diserahkan oleh si Pemberi Kuasa kepada si Penerima Kuasa secara rinci. Kuasa Umum meliputi segala kepentingan si Pemberi Kuasa, biasanya termuat kalimat "Kuasa ini diberikan seluas-luasnya dan tanpa kecuali". Di samping itu, terdapat Kuasa memberikan Hak Substitusi. Dalam kuasa dengan Hak Substitusi, pemberi kuasa memberikan hak kepada penerima kuasa untuk mengalihkan kuasa kepada pihak lain sebagai penggantinya dalam melaksanakan kuasanya, dalam hal ini tanggung jawab berada pada pemberi kuasa (sepanjang pengganti cakap). Jika pemberi kuasa memberikan kuasa tanpa hak substitusi, jika penerima kuasa mensubstitusikan kuasanya maka tanggung jawab atas pelaksanaan kuasa oleh penggantinya ada pada penerima kuasa.

Adapun mengenai berakhirnya kuasa, diatur dalam Pasal 1813 KUH Perdata, yaitu karena pemberi kuasa menarik kembali kuasanya, pemberitaan penghentian kuasa, dan meninggalnya/ pengampunnya/pailitnya si pemberi kuasa.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Berkaitan dengan kuasa yang tidak dapat dicabut kembali, atau kuasa yang tidak akan berakhir karena sebab apapun (termasuk sebab dalam pasal 1813 KHU Perdata), sering disebut kuasa mutlak, dalam hukum tanah terdapat larangan membuat kuasa mutlak, kecuali kuasa mutlak yang termuat dalam akta surat kuasa membebankan hak tanggungan.

Hal ini sebagaimana diatur dalam pasal 30 ayat (1) huruf d PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah:

> *Kuasa ini tidak dapat ditarik kembali dan tidak berakhir karena sebab apa pun kecuali oeh karena telah dilaksanakan pembuatan akta pemberian hak tanggungan selambat-lambatnya tanggal .....*

Berdasarkan ketentuan tersebut, PPAT harus menolak untuk membuat akta jika salah satu pihak atau para pihak bertindak atas dasar suatu surat kuasa mutlak yang pada hakikatnya berisikan perbuatan hukum pemindahan hak.

Bentuk-bentuk Pemberian Kuasa

Pemberian kuasa kepada orang lain untuk melaksanakan suatu perbuatan hukum, dewasa ini dilakukan di hampir semua kegiatan dengan skala yang semakin rumit. Namun secara umum mengenai perjanjian pemberian kuasa ini dapat dibedakan menjadi dua macam, yakni:

a. Kuasa Umum

   Ini merupakan pemberian kuasa kepada orang lain yang dirumuskan dengan kata-kata yang umum, meliputi segala kepentingan. Dalam kuasa umum ini, hanya meliputi perbuatan-perbuatan pengurusan (*beheer*), sehingga tidak pada hal-hal yang sifatnya mengalihkan atau membebani hak (*beschikking*).

b. Kuasa Khusus

   Kuasa khusus akan diberikan untuk hal-hal yang sifatnya khusus, sehingga dalam surat kuasa itu harus dicantumkan kata-kata “kuasa khusus”. Adapun perbuatan yang harus didasarkan pada surat kuasa khusus antara lain adalah: mengajukan perkara ke

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

pengadilan, serta pemindahtanganan barang (menjual, menghibahkan, mewakafkan).

Kedua macam bentuk pemberian kuasa ini, dalam Islam juga dapat dialihkan kepada pihak lain atau dilakukan kuasa substitusi. Hal ini diperbolehkan sepanjang dalam pemberian kuasa yang pertama dijelaskan secara tegas bahwa penerima kuasa mempunyai hak untuk memberikan kuasa kepada pihak lain. Apabila kuasa substitusi dilakukan tanpa didasarkan pada kebolehan sebagaimana yang tercantum di dalam surat kuasa semula, berarti bahwa penerima kuasa telah melakukan urusan di luar kewenangannya. Dalam hal terjadi yang demikian, maka konsekuensi yuridisnya adalah berupa tanggung jawab mengganti kerugian apabila yang dilakukan kuasa substitusi menimbulkan kerugian, bahkan perbuatan yang dilakukan oleh penerima kuasa semula adalah tidak sah. Dengan demikian dapat dikatakan secara singkat bahwa dalam pemberian kuasa substitusi yang bertanggung jawab kepada pemberi kuasa adalah penerima kuasa yang pertama.

Berakhirnya Kuasa

Pemberian kuasa tidak akan berlangsung selamanya, karena biasanya telah ditentukan *limit* waktu atau *term-term* yang menjadi sebab berakhirnya perjanjian pemberian kuasa ini. Dengan demikian pemberian kuasa akan berakhir dalam hal terjadi keadaan/ kondisi sebagai berikut:

a. Pemberi atau penerima kuasa meninggal dunia, atau menjadi tidak waras. Karena dengan terjadi hal yang demikian berarti syarat sahnya perjanjian pemberian kuasa yakni hidup dan berakal tidak terpenuhi lagi.

b. Dihentikannya pekerjaan yang dimaksud.

c. Pencabutan kuasa oleh orang yang memberikan kuasa.

d. Terkait dengan hal ini para pengikut mazhab Hanafi berpendapat: Bahwa wajib ia (wakil) mengetahui pemutusan. Sebelum ia

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

mengetahui hal itu, maka tindakannya tidak ubahnya seperti sebelum diputuskan, untuk segala hukumnya.

e. Penerima kuasa memutuskan sendiri.

f. Orang yang meberikan kuasa keluar dari status pemilikan.

Teknik Perbankan

1) *Wakalah* dalam implikasi perbankan terjadi apabila nasabah memberikan kuasa kepada bank untuk mewakili dirinya melakukan pekerjaan jasa tertentu, seperti pembukuan L/C, inkaso dan transfer uang.

2) Bank dan nasabah yang dicantumkan dalam akad pemberian kuasa harus cakap hukum. Khususnya untuk pembukuan L/C, apabila dana nasabah ternyata tidak cukup, maka penyelesaian L/C dapat dilakukan dengan pembiayaan *murabahah*, *salam*, *ijarah*, *mudharabah*, atau *musyarakah*.

3) Kelalaian dalam menjalankan kuasa menjadi tanggung jawab bank kecuali kegagalan karena *force majeure* menjadi tanggung jawab nasabah.

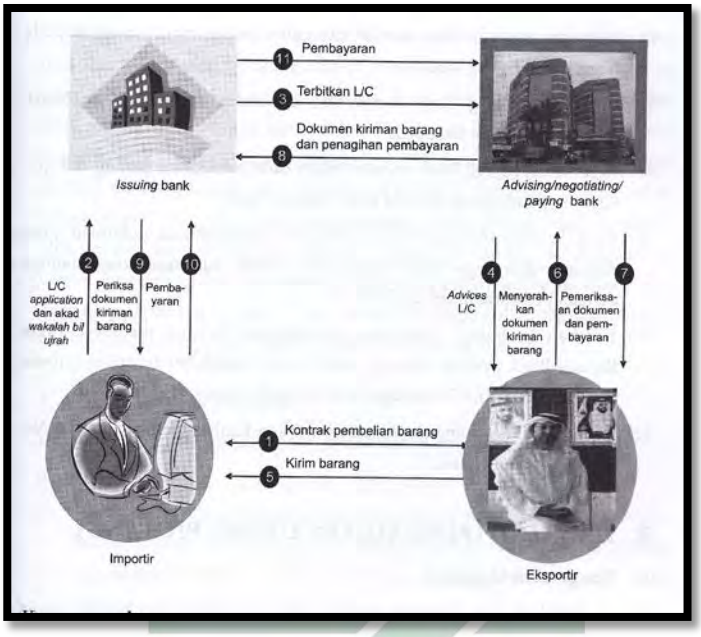
4) Apabila bank yang ditunjuk lebih dari satu, maka masing-masing bank tidak boleh bertindak sendiri-sendiri tanpa musyawarah dengan bank yang lain, kecuali dengan seizin nasabah.

5) Tugas, wewenang dan tanggung jawab bank harus jelas sesuai kehendak nasabah bank. Setiap tugas yang dilakukan harus mengatasnamakan nasabah dan harus dilaksanakan oleh bank. Atas pelaksanaan tugasnya tersebut, bank mendapat pengganti biaya berdasarkan kesepakatan bersama.

Pemberian kuasa berakhir setelah tugas dilaksanakan dan disetujui bersama antara nasabah bank.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Skema *Wakalah*



Keterangan skema:

1. Nasabah (*importir*) mempunyai kontrak pembelian barang dengan eksportir.

2. Nasabah mengajukan permohonan penerbitan L/C kepada bank syariah yang dilengkapi dengan dokumen kontrak. Setelah ada kesepakatan antara kedua belah pihak, nasabah (*importir*) melakukan akad.

3. *Wakalah bil ujrah*, yaitu bank syariah menjadi wakil nasabah menyetor sejumlah uang kepada bank syariah sebagai jaminan L/C dan *ujrah*.

4. Bank syariah menerbitkan L/C yang dikirimkan kepada *Adving* Bank dan Eksportir.

5. *Advising* Bank memberikan *advice* terhadap L/C kepada Eksportir.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

6. Eksportir mengirimkan barang pesanan kepada Nasabah.

7. Eksportir menyerahkan berkas dokumen pengiriman barang kepada *Negotiating/Paying* Bank.

8. *Negotiating/Paying* Bank memeriksa dokumen, melakukan negosiasi, membayar kepada Eksportir.

9. *Negotiating/Paying* Bank mengirimkan dokumen kirim barang dan penagihan pembayaran kepada Bank (*Issuing Bank*).

10. Bank Syariah (*Issuing Bank*) melakukan pemeriksaan dokumen yang diterima dari *Negotiating/Paying* Bank untuk diperiksa kesesuaiannya dengan persyaratan dalam L/C.

11. Nasabah (*importir*) melakukan pembayaran dengan memberikan kuasa kepada Bank Syariah (*Issuing Bank*) untuk mendebat rekening setoran jaminan pada poin 2 dan juga *ujrah* ke Bank Syariah (*Issuing Bank*).

12. Bank Syariah (*Issuing Bank*) membayarkan tagihan pembayaran ke *Negotiating/Paying* Bank.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Contoh Kontrak Wakalah

AKAD WAKALAH

No. .....

”…maka, jika sebagian kamu mempercayai sebagian yang lain, hendaklah yang dipercayai itu menunaikan amanatnya dan hendaklah dia bertaqwa kepada Allah Tuhannya…”

(QS. Al-Baqarah [2]:283)

Dengan berlindung kepada Allah dan senantiasa memohon RahmatNya. Akad ini dibuat dan ditandatangani pada hari ..... tanggal ..... tahun ....., di ..... oleh pihak sebagai berikut:

1. ..... (nama), ... (jabatan), dalam hal ini berwenang bertindak untuk dan atas nama Bank Syariah disebut PIHAK I.

2. ..... (nama), bertempat tinggal di ....., memiliki No. KTP ..... yang dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama pribadi/diri sendiri, disebut PIHAK II.

Kedua belah pihak bertindak dalam kedudukannya masing-masing sebagaimana tersebut di atas, telah sepakat melakukan perjanjian pemberian kuasa/perwakilan (*Wakalah*) yang terikat dengan ketentuan dan syarat-syarat berikut ini:

Pasal 1
Pemberian Kuasa dan Jangka Waktu Kuasa

PIHAK I menyerahkan kekuasaannya kepada PIHAK II secara khusus untuk melakukan hal-hal sebagaimana berikut:

1. Memilihkan untuk PIHAK I barang/barang-barang dengan jumlah, spesifikasi dan harga yang telah disepakati bersama sebagaimana bunyi Surat Perjanjian/*Wa’ad* pemesanan barang Nomor ..... yang dibuat oleh PIHAK II, yang merupakan bagian yang menjadi satu kesatuan dan tidak terpisahkan dari akad perjanjian ini.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

2. Membayarkan untuk PIHAK I barang-barang yang tertuang pada pasal 1 ayat 1 perjanjian ini.

3. Bertanda tangan untuk dan atas nama PIHAK I terhadap barang-barang yang telah dibeli dan telah menjadi konsekuensi dari berpindahnya kepemilikan atas barang tersebut.

4. Kedua belah pihak telah bersepakat bahwa jangka waktu berlakunya akad *wakalah* ini adalah ketika PIHAK II telah menyelesaikan semua kewajibannya sesuai dengan bunyi ketentuan-ketentuan akad ini, atau selambat-lambatnya 30 hari terhitung setelah ditandatanganinya akad ini atau tanggal .....

Pasal 2
Penitipan Uang

PIHAK I sepakat bahwa untuk terpenuhinya ketentuan pasal 1 maka PIHAK I akan menitipkan (*wadiah yad amanah*) kepada PIHAK II, uang sejumlah Rp 10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah).

Pasal 3
Penitipan Jaminan

Untuk menjamin kesungguhan dalam menjalankan akad *wakalah* ini maka PIHAK II menitipkan jaminan berupa Sertifikat Tanah.

Pasal 4
Peristiwa Cidera Janji

Apabila terjadi hal-hal di bawah ini, setiap kejadian demikian, masing-masing secara tersendiri atau disebut peristiwa cidera janji:

1. Kelalaian PIHAK II untuk melaksanakan kewajiban menurut perjanjian ini untuk memilih dan membayarkan barang sesuai ketentuan.

2. Apabila terdapat suatu janji, pernyataan, jaminan, atau kesepakatan menurut perjanjian ini atau berdasarkan ketentuan-ketentuan dalam suatu surat, sertifikat dan bukti-bukti lain yang perlu diadakan menurut perjanjian ini atau sehubungan dengan suatu perjanjian yang disebut dalam perjanjian ini ternyata tidak benar, tidak tepat atau menyesatkan.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

3. Diputuskan oleh suatu pengadilan atau instansi pemerintah lainnya bahwa suatu perjanjian atau dokumen yang merupakan bukti kepemilikan atas barang yang dipilih oleh PIHAK II adalah tidak sah atau dengan cara yang lain tidak dapat diberlakukan.

4. Jikalau PIHAK II melanggar atau tidak dapat memenuhi peraturan-peraturan dan ketentuan-ketentuan dalam perjanjian ini atau tidak dapat memenuhi syarat-syarat perjanjian ini serta perjanjian-perjanjian lainnya yang bersangkutan dan atau syarat-syarat serta ketentuan yang ditetapkan oleh Bank Syariah baik surat-surat atau dokumen-dokumen termasuk jaminan yang diberikan.

5. Jikalau PIHAK II tidak menjalankan *wakalah* dengan sungguh-sungguh dan atau melanggar syar'i hukum yang berlaku maka seluruh akad akan menjadi jatuh tempo dan seluruh kewajiban-kewajiban dan biaya-biaya yang menjadi kewajiban PIHAK II harus dibayarkan kepada PIHAK I, dan PIHAK I dapat mengambil tindakan apapun yang perlu berhubungan dengan perjanjian ini.

Pasal 5
Keadaan Memaksa (*Force Majeure*)

1. Apabila terjadi keterlambatan atau kegagalan salah satu pihak untuk memenuhi kewajiban sebagaimana tercantum dalam perjanjian ini yang disebabkan oleh karena keadaan yang memaksa seperti bencana alam, huruhara, dan sabotase, dan tidak dapat dihindari dengan melakukan tindakan sepatutnya, maka kerugian yang diakibatkan tersebut ditanggung oleh PIHAK I.

2. Dalam hal terjadi keadaan memaksa, pihak yang mengalami peristiwa yang dikategorikan keadaan memaksa wajib memberitahukan secara tertulis tentang hal tersebut kepada pihak lainnya dengan melampirkan bukti secukupnya dari kepolisian atau instansi yang berwenang mengenai kejadian memaksa tersebut selambat-lambatnya 14 hari terhitung sejak keadaan memaksa tersebut.

3. Apabila dalam waktu 30 hari sejak diterimanya pemberitahuan sebagaimana ayat 2 tersebut belum atau tidak ada tanggapan dari pihak yang menerima pemberitahuan, maka adanya peristiwa tersebut dianggap telah disetujui oleh pihak tersebut.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

4. Apabila keadaan memaksa tersebut mengakibatkan kegagalan dalam pelaksanaan ketentuan-ketentuan dalam perjanjian ini selama 3 bulan, maka perjanjian ini dapat diakhiri dengan suatu perjanjian antara para pihak.

Pasal 6
Addendum

Kedua belah pihak telah bersepakat, bahwa segala sesuatu yang belum diatur dalam akad ini, akan diatur dalam addendum-addendum dan atau surat-surat dan atau lampiran-lampiran yang akan dibuat dan menjadi bagian yang tidak terpisahkan dari perjanjian ini.

Pasal 7
Domisili Hukum

Tentang akad ini dan segala akibatnya, para pihak memilih domisili hukum yang tetap dan tidak berubah di kantor Pengadilan .....

Pasal 8
Pasal Tambahan

Perjanjian ini ditandatangani dibuat dalam rangkap 2 (dua) masing-masing bermaterai cukup dan mempunyai kekuatan pembuktian yang sama, ditandatangani kedua belah pihak dengan suka rela (saling *ridlo*) tanpa paksaan dari pihak manapun.

..... , ...

PIHAK I	**PIHAK II**
(.....)	(.....)

Saksi :
1. .....
2. .....

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Rangkuman

Dari berbagai paparan di atas, maka pada bagian ini dapat dikerucutkan dalam beberapa kesimpulan sebagai berikut :

1. Pengertian *wakalah* adalah pelimpahan kekuasaan oleh seseorang sebagai pihak pertama kepada orang lain sebagai pihak kedua dalam hal-hal yang diwakilkan. Dalam hal ini, pihak kedua hanya melaksanakan sesuatu sebatas kuasa atau wewenang yang diberikan oleh pihak pertama, namun apabila kuasa tersebut telah dilaksanakan sesuai yang disyaratkan, maka semua risiko dan tanggung jawab atas dilaksanakannya perintah tersebut sepenuhnya menjadi tanggungjawab pihak pertama atau pemberi kuasa.

2. Rukun wakalah terdiri dari orang yang memberikan kuasa (*al-muwakkil*), orang yang diberi kuasa (*al-wakil*), perkara/hal yang dikuasakan (*at-taukil*), dan pernyataan kesepakatan (*ijab dan qabul*).

3. Pemberian kuasa kepada orang lain untuk melaksanakan suatu perbuatan hukum, dewasa ini dilakukan di hampir semua kegiatan dengan skala yang semakin rumit. Namun secara umum mengenai perjanjian pemberian kuasa ini dapat dibedakan menjadi dua macam, yakni:

   a. Kuasa Umum

      Ini merupakan pemberian kuasa kepada orang lain yang dirumuskan dengan kata-kata yang umum, meliputi segala kepentingan. Dalam kuasa umum ini, hanya meliputi perbuatan-perbuatan pengurusan (*beheer*), sehingga tidak pada hal-hal yang sifatnya mengalihkan atau membebani hak (*beschikking*).

   b. Kuasa Khusus

      Kuasa khusus akan diberikan untuk hal-hal yang sifatnya khusus, sehingga dalam surat kuasa itu harus dicantumkan kata-kata “kuasa khusus”. Adapun perbuatan yang harus didasarkan pada surat kuasa khusus antara lain adalah: mengajukan perkara ke pengadilan, serta pemindahtanganan barang (menjual, menghibahkan, mewakafkan).

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Latihan

Jawablah pertanyaan-pertanyaan di bawah ini !

1. Jelaskan pengertian *wakalah* !
2. Apa dasar hukum *wakalah* ?
3. Jelaskan rukun dan syarat *wakalah* !
4. Jelaskan apa yang Anda pahami tentang:
   a. Pemberian kuasa umum
   b. Pemberian kuasa khusus
5. Cari satu contoh kontrak *wakalah* yang digunakan oleh lembaga keuangan syariah. Kritisi berdasarkan pemahaman Saudara !

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Paket 9

PELAKSANAAN KONTRAK

Pendahuluan

Perkuliahan pada paket ini difokuskan pada pelaksanaan kontrak. Kajian dalam paket ini meliputi materi tentang prestasi, wan prestasi, dan pembelaan debitur yang dituduh wan prestasi. Paket ini merupakan pengantar untuk meningkatkan kemampuan mahasiswa-mahasiswi dalam memahami proses pelaksanaan kontrak.

Dalam paket 9 ini, mahasiswa akan mengkaji materi prestasi, wan prestasi, hingga memahami pembelaan debitur yang dituduh wan prestasi khususnya di perbankan. Dengan dikuasainya Paket 9 ini diharapkan dapat menjadi modal bagi mahasiswa untuk mempelajari paket selanjutnya.

Penyiapan media pembelajaran dalam perkuliahan ini sangat penting. Perkuliahan ini memerlukan media pembelajaran berupa LCD dan laptop. Penggunaan multi media dalam perkuliahan ini diharapkan dapat mengoptimalisasi pencapaian kompetensi dasar dan indikator yang telah ditargetkan.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Rencana Pelaksanaan Perkuliahan

Kompetensi Dasar

Mahasiswa memahami pelaksanaan kontrak.

Indikator

Pada akhir perkuliahan mahasiswa diharapkan dapat :

1. Memahami prestasi dalam pelaksanaan kontrak
2. Memahami wan prestasi dalam pelaksanaan kontrak
3. Memahami pembelaan debitur yang dituduh wan prestasi dalam pelaksanaan kontrak.

Waktu

2 x 50 menit

Materi Pokok

1. Prestasi
2. Wan prestasi
3. Pembelaan debitur yang dituduh wan prestasi

Kegiatan Perkuliahan

Kegiatan Awal (15 menit)

1. Menjelaskan kompetensi dasar
2. Menjelaskan indikator
3. Menjelaskan langkah kegiatan perkuliahan paket ini
4. Brainstorming dengan mencermati film tentang pelaksanaan kontrak

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Kegiatan Inti (70 menit)

1. Membagi mahasiswa dalam 3 kelompok
2. Masing-masing kelompok mendiskusikan sub tema :
   Kelompok 1 : Prestasi
   Kelompok 2 : Wan prestasi
   Kelompok 3 : Pembelaan debitur yang dituduh wan prestasi
3. Presentasi hasil diskusi dari masing-masing kelompok
4. Selesai presentasi setiap kelompok, kelompok lain memberikan klarifikasi
5. Penguatan hasil diskusi dari dosen
6. Dosen memberi kesempatan kepada mahasiswa untuk menanyakan sesuatu yang belum dipahami atau menyampaikan konfirmasi

Kegiatan Penutup (10 menit)

1. Menyimpulkan hasil perkuliahan
2. Memberikan dorongan psikologis/saran/nasehat
3. Refleksi hasil perkuliahan oleh mahasiswa

Kegiatan Tindak Lanjut (5 menit)

1. Memberi tugas latihan
2. Mempersiapkan perkuliahan selanjutnya

Lembar Kegiatan

Membuat penjelasan pelaksanaan kontrak.

Tujuan

Mahasiswa dapat menjelaskan prestasi, wan prestasi, serta pembelaan debitur yang dituduh wan prestasi untuk membangun pemahaman dan kemampuan memahami pelaksanaan kontrak.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Bahan dan Alat

Kertas plano, spidol berwarna, dan solasi.

Langkah Kegiatan

1. Pilihlah seorang ketua kelompok dan penulis hasil kerja !
2. Diskusikan materi yang telah ditentukan dengan anggota kelompok !
3. Tuliskan hasil diskusi dalam bentuk penjelasan prestasi, wan prestasi, dan pembelaan debitur yang dituduh wan prestasi !
4. Tempelkan hasil kerja kelompok di papan tulis/dinding kelas !
5. Pilihlah satu anggota kelompok untuk presentasi !
6. Presentasikan hasil kerja kelompok secara bergiliran, dengan waktu ± 5 menit !
7. Berikan tanggapan/klarifikasi dari presentasi !

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Uraian Materi

PELAKSANAAN KONTRAK

Menghormati perjanjian menurut Islam hukumnya wajib. Hal ini karena ia memiliki pengaruh yang besar dalam memelihara perdamaian di samping dapat menyelesaikan persengketaan. Allah SWT memerintahkan agar memenuhi janji, baik itu terhadap Allah maupun manusia. Allah SWT berfirman dalam Surat Al-Ma'idah (5) ayat 1 bahwa: *Wahai orang-orang yang beriman penuhilah janji-janji…*, sedangkan pada Surat Al-Israa' (17) ayat 34, Allah SWT berfirman: …dan penuhilah janji, karena janji itu pasti diminta pertanggungjawabannya.

Pada tahap pelaksanaan perjanjian, para pihak harus melaksanakan apa yang telah dijanjikan atau apa yang telah menjadi kewajibannya dalam perjanjian tersebut, kewajiban memenuhi apa yang dijanjikan itulah yang disebut sebagai pemenuhan prestasi, sedangkan apabila salah satu pihak atau bahkan kedua pihak tidak melaksanakan kewajibannya sesuai dengan perjanjian yang telah dibuatnya, maka itulah yang disebut dengan wanprestasi.

Pihak yang wanprestasi dalam perjanjian dapat dituntut oleh pihak lain yang merasa dirugikan, namun pihak yang dituduh melakukan wanprestasi tersebut masih dapat melakukan pembelaan-pembelaan tertentu agar dia dapat terbebas dari pembayaran ganti kerugian.

Berdasarkan alasan tersebut, maka pada bagian ini akan dibahas tiga hal pokok yang berkaitan dengan pelaksanaan perjanjian, yaitu prestasi, wanprestasi, dan pembelaan debitur yang dituduh wanprestasi (lalai).

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

PRESTASI

Prestasi merupakan kewajiban yang harus dipenuhi para pihak dalam suatu kontrak. Prestasi tersebut dapat berupa:

1. Benda
2. Tenaga/Keahlian
3. Tidak berbuat sesuatu

Benda yang dimaksud di atas tentu saja adalah benda dalam perdagangan, karena benda yang di luar perdagangan, tentu tidak dapat diserahkan. Adapun pembagian beberapa jenis benda/barang, selain pembagian atas benda yang dapat diperdagangkan dan tidak dapat diperdagangkan, yang mungkin penting untuk diketahui dalam kaitannya dengan hukum kontrak adalah:

1. Barang bergerak dan barang tidak bergerak
2. Barang berwujud dan tidak berwujud
3. Barang yang habis karena pemakaian dan tidak habis karena pemakaian
4. Barang yang ada dan akan ada
5. Barang yang dapat dibagi dan tidak dapat dibagi

Pembagian atas berbagai jenis barang sebagaimana disebutkan di atas, tidak selamanya penting untuk setiap kontrak, karena hanya dalam hal tertentu, pembagian itu penting. Namun pembagian yang paling penting adalah pembagian atas barang bergerak, karena hal ini diantaranya penting untuk penyerahan, penjaminan/ pembebanan, bezit, dan kadaluwarsa.

Pembagian atas barang berwujud dan tidak berwujud juga terkait dengan penyerahan, apalagi barang yang tidak berwujud masih dapat dibagi dalam beberapa jenis, khususnya surat-surat berharga, ada yang atas tunjuk, atas pengganti atau atas nama yang masing-masing memiliki cara penyerahan yang berbeda-beda.

Pembagian atas barang yang habis karena pemakaian dan yang tidak habis karena pemakaian, terkait dengan kontrak pinjam-meminjam dan pinjam pakai, di mana yang menjadi objek kontrak pinjam meminjam adalah barang yang habis karena pemakaian, sedangkan barang yang menjadi objek

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

kontrak peminjam pakai (walaupun ada sedikit pengecualian) adalah barang yang tidak habis karena pemakaian.

Pembagian atas barang yang ada dan yang akan ada, terkait dengan pembayaran utang, di mana secara umum yang menjadi jaminan atas utang debitur adalah barang yang ada (sekarang) maupun barang yang akan ada (di kemudian hari).

Pembagian atas barang yang dapat dibagi dan tidak dapat dibagi biasa terkait dengan pembayaran utang yang terkait dengan barang yang secara esensial tidak dapat dibagi, karena kalau dibagi akan kehilangan eksistensinya.

Prestasi berupa benda harus diserahkan kepada pihak lainnya. Penyerahan tersebut dapat berupa penyerahan hak milik atau penyerahan kenikmatannya saja, sedangkan prestasi yang berupa tenaga/keahlian harus dilakukan oleh pihak-pihak yang "menjual" tenaga keahliannya.

Prestasi yang berupa benda yang harus diserahkan kepada pihak lain, apabila benda tersebut belum diserahkan, maka pihak yang berkewajiban menyerahkan benda tersebut berkewajiban merawat benda tersebut sebagaimana dia merawat barangnya sendiri atau yang sering diistilahkan dengan "sebagai bapak rumah yang baik". Sebagai konsekuensi dari kewajiban tersebut adalah apabila ia melalaikannya, maka ia dapat dituntut ganti kerugian, apalagi kalau ia lalai menyerahkannya.

Antara prestasi yang berupa tenaga dan prestasi yang berupa keahlian ini terdapat perbedaan, karena prestasi yang berupa tenaga pemenuhannya dapat diganti oleh orang lain karena siapa pun yang mengerjakannya hasilnya akan sama, sedangkan prestasi yang berupa keahlian, pemenuhannya tidak dapat diganti oleh orang lain tanpa persetujuan pihak yang harus menerima hasil dari keahlian tersebut, karena apabila diganti oleh orang lain, hasilnya mungkin akan berbeda. Sebagai contoh suatu kontrak dengan prestasi yang berupa tenaga, adalah kalau seorang yang disuruh memindahkan tumpukan pasir dari pinggir jalan ke dalam pekarangan seseorang, maka siapa pun yang mengangkat pasir tersebut, hasilnya pasir tersebut akan berada di pekarangan sesuai harapan orang yang menyuruh.

Sedangkan contoh suatu kontrak yang prestasinya berupa keahlian, adalah kalau seorang yang menyuruh pelukis untuk melukis wajahnya, si pelukis tidak begitu saja dapat menyuruh orang lain untuk melukis wajah orang tersebut, karena kemungkinan orang yang disuruh menggantikannya tidak memiliki keahlian yang sama sehingga kalau pelukis tersebut diganti, maka

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

kemungkinan lukisan wajah tersebut tidak sama bahkan mungkin tidak mirip dengan wajah aslinya.

Adapun prestasi tidak berbuat sesuatu menuntut sikap pasif salah satu pihak atau para pihak, karena dia tidak dibolehkan melakukan sesuatu sebagaimana yang diperjanjikan.

Pada umumnya literatur yang ada sekarang membagi prestasi ke dalam tiga macam, yaitu:

1. Menyerahkan sesuatu
2. Berbuat sesuatu; dan
3. Tidak berbuat sesuatu.

Namun saya tidak sependapat dengan pembagian tersebut, karena menurut saya, apa yang disebut sebagai macam-macam prestasi tersebut hanyalah cara-cara melakukan prestasi, yakni:

1. Prestasi yang berupa barang, cara melaksanakannya adalah menyerahkan sesuatu (barang)
2. Prestasi yang berupa jasa, cara melaksanakannya adalah dengan berbuat sesuatu
3. Prestasi yang berupa tidak berbuat sesuatu, cara pelaksanaannya adalah dengan bersikap pasif, yaitu tidak berbuat sesuatu yang dilarang dalam perjanjian.

Walaupun pada umumnya prestasi para pihak secara tegas ditentukan dalam kontrak, namun prestasi tersebut juga dapat lahir karena diharuskan oleh kebiasaan, kepatutan atau undang-undang.

Oleh karena prestasi yang harus dilakukan oleh para pihak telah ditentukan dalam perjanjian atau diharuskan oleh kebiasaan, kepatutan atau undang-undang, maka tidak dilakukannya prestasi tersebut berarti telah terjadi ingkar janji atau disebut wanprestasi.

Dalam hukum Islam, apabila kita merujuk pada syarat perdagangan untuk mendapatkan ridha Allah, maka dalam melakukan suatu kontrak, barang yang merupakan objek perjanjian haruslah merupakan barang yang halal, baik yang halal zatnya maupun halal prosesnya. Demikian pula kehalalan jasa yang dijadikan objek kontrak.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Apa yang merupakan prestasi dari para pihak pada umunya dicantumkan dalam kontrak yang dengan jelas menerangkan tentang apa yang harus dilakukan oleh para pihak dalam memenuhi kontrak tersebut, namun kadang-kadang rumusan dalam suatu kontrak tidak begitu jelas, sehingga masih perlu penafsiran-penafsiran. Adapun cara penafsiran tersebut adalah sebagai berikut:

1. Penafsiran atas rumusan kontrak tersebut disesuaikan dengan maksud para pihak, jadi walaupun kalimat dalam kontrak tersebut dirumuskan tidak begitu jelas, namun maksud dari para pihak ketika merumuskan kontrak tersebut yang dijadikan landasan dalam penafsiran kontrak tersebut.

   Sebagai contoh, kalau seorang yang bertempat tinggal di Jalan Jenderal Sudirman Nomor 10 Bogor membeli satu set perabot yang harganya Rp 30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah) dengan syarat bahwa perabot tersebut diserahkan di Bogor, maka tidak mungkin ditafsirkan bahwa perabot tersebut diserahkan di mana saja asal memasuki kota Bogor, tapi harus ditafsirkan bahwa perabot tersebut diserahkan di Jalan Jenderal Sudirman Nomor 10 Bogor.

2. Penafsiran kontrak tersebut diarahkan kepada kemungkinan dapat terlaksananya kontrak tersebut. Jadi kalau suatu kontrak bermakna ganda, maka harus ditafsirkan ke arah bagaimana kontrak itu dapat terlaksana daripada kalau ditafsirkan kepada kemungkinan penafsiran lainnya yang menyebabkan kontrak tersebut tidak dapat dilaksanakan.

   Sebagai contoh, kalau seorang yang membeli gula pasir sebanyak 30 ton di Jakarta, tapi dipersyaratkan dalam kontrak bahwa gula pasir tersebut harus diantar ke gudang milik pembeli di Cirebon, tapi pada saat kontrak tersebut dibuat hujan terus-menerus selama seminggu sehingga satu-satunya jalan ke Cirebon terendam banjir, jadi gula pasir tersebut tidak dapat diantar ke Cirebon pada saat itu, sehingga dipersyaratkan dalam kontrak bahwa gula pasir tersebut akan diantar kalau hujan sudah reda. Penafsiran kata “kalau hujan sudah reda” tidak dapat ditafsirkan bahwa kalau hujan tidak keras lagi, tapi harus ditafsirkan bahwa kalau sudah tidak banjir lagi di jalan poros Jakarta ke Cirebon, karena walaupun hujan tidak keras lagi jalanan yang akan dilewati dalam mengantar gula pasir tersebut masih banjir, maka kontrak tersebut pasti tidak dapat dilaksanakan.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

3. Penafsiran kontrak tersebut ke arah yang paling selaras dengan sifat kontrak.

   Sebagai contoh, kalau saya meminjam uang kepada seseorang dengan menjanjikan bunga, maka yang dimaksud adalah mengembalikan uang tersebut dengan jumlah yang lebih banyak kepada pihak yang meminjamkan, karena kata bunga yang selaras dengan perjanjian tersebut adalah kelebihan dari uang pokok. Jadi kalau saya membayar utang dengan mengembalikan uang yang sama besarnya dengan uang yang dipinjam kemudian memberikan sekuntum bunga, maka perjanjian tersebut belum terlaksana sesuai perjanjian, karena sekuntum bunga tidak selaras dengan perjanjian pinjam meminjam uang.

4. Penafsiran kontrak diarahkan kepada kebiasaan setempat.

   Jadi kalau suatu kalimat yang tidak jelas bahkan tidak diatur secara tegas, maka harus ditafsirkan sesuai dengan kebiasaan setempat.

   Sebagai contoh, apabila seorang membeli seekor kerbau di desa A yang di desa tersebut sudah menjadi kebiasaan bahwa pembeli harus menangkap sendiri kerbau yang dibelinya, maka pembeli harus menangkap sendiri kerbau tersebut, walaupun di desanya atau desa lainnya sudah menjadi kebiasaan bahwa pembeli menerima kerbau dalam keadaan sudah tertangkap. Jadi kalau seandainya pembeli itu bermaksud menerima dalam keadaan kerbau sudah tertangkap, maka ongkos tangkap kerbau tersebut tidak diperhitungkan dalam harga kerbau malainkan merupakan ongkos tambahan yang ditanggung oleh pembeli.

5. Penafsiran diarahkan pada hal-hal yang selamanya dicantumkan dalam kontrak, walaupun hal itu tidak secara tegas diperjanjikan.

   Sebagai contoh, apabila kita membeli perabot rumah tangga, maka sudah menjadi kebiasaan bahwa setiap orang membeli perabot, maka harga sudah termasuk ongkos antar perabot tersebut ke rumah pembeli, sehingga walaupun tidak diperjanjikan maka penjual wajib mengantar perabot tersebut ke rumah pembeli.

   Contoh lain yang lebih spesifik, yaitu kalau saya seorang pedagang arloji di Makassar membeli 50 buah arloji di toko langganan saya di Surabaya, yang menurut kontrak-kontrak sebelumnya, setiap saya membeli arloji selalu disertai dengan baterai. Jadi walaupun dalam pemesanan saya tidak secara tegas dicantumkan 50 buah arloji

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

beserta baterainya, tapi penjual wajib mengirim beserta baterainya, karena sudah menjadi kebiasaan yang selalu diperjanjikan bahwa harga arloji tersebut sudah termasuk juga baterainya.

6. Penafsiran diarahkan kepada suatu kesatuan kontrak atau setiap klausula kontrak harus ditafsirkan dalam rangka kontrak seluruhnya. Maksudnya, dalam suatu kontrak tidak dapat dibagi-bagi cara penafsiran antara satu kata dengan kata lainnya, melainkan harus ditafsirkan secara kesluruhan dalam suatu keutuhan kontrak.

7. Penafsiran diarahkan kepada kerugian bagi orang yang meminta ditetapkannya suatu hak dan atas keuntungan orang yang mengikatkan dirinya. Maksudnya, kalau dalam kontrak itu terdapat keragu-raguan tentang maksud kontrak, maka kontrak itu diarahkan untuk mengurangi hak pihak yang satu yang berarti pula mengurangi kewajiban pihak lainnya.

8. Penafsiran diarahkan untuk membatasi suatu kontrak hanya terhadap hal yang nyata-nyata dimaksudkan oleh para pihak pada waktu membuat kontrak, walaupun kata-kata dalam kontrak tersebut cakupannya lebih luas dari maksud para pihak tersebut.

   Sebagai contoh, kalau dalam kontrak jual beli sepeda antara dua orang pedagang, dalam kontrak disebutkan bahwa semua barang yang ada dalam gudang penjual dibeli oleh pembeli dengan harga Rp 1.000.000,00 (satu juta rupiah), maka walaupun dalam kontrak tersebut ”semua barang”, tapi harus ditafsirkan bahwa “semua sepeda”, walaupun dalam gudang itu terdapat barang lain, yang harganya jauh lebih mahal atau lebih murah dari Rp 1.000.000,00 (satu juta rupiah).

Disamping penafsiran perjanjian yang dikenal dalam BW, dalam hukum Islam juga dikenal pedoman penafsiran.Berikut ini ada empat kelompok hukum Islam yang menjadi pedoman penafsiran.

Kelompok *pertama* dari kaidah yang bersangkutan menegaskan bahwa dalam akad yang dipegangi adalah pernyataan kehendak para pihak. Kaidah-kaidah dimaksud adalah:

1. Penanda untuk sesuatu yang bersifat batin menggantikan suatu yang batin itu *(dalil asy-syai’fi al-umur al-batiniah yaqamu makamhu)*. Maksudnya adalah bahwa keputusan mengenai hal-hal yang bersifat batin diambil berdasarkan penanda yang tampak dan nyata.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

2. Pegangan dalam penafsiran perjanjian adalah maksud dan bukan lafal dan kata *(al-ibratu fi al-'uqud li al-maqashid wa al-ma'ani la li al-lafadz wa al-mabani).*

Kelompok kedua dari kaidah-kaidah hukum Islam yang terkait dengan penafsiran akad adalah kaidah-kaidah yang menyatakan bahwa bila suatu pernyataan-pernyataan itu sudah jelas maka dipegang pengertian yang sudah jelas itu. Berikut beberapa kaidah hukum Islam yang menyatakan sebagai berikut:

1. Pada asasnya pernyataan itu dipegang makna hakikinya *(al-ashlu fi al-kalam al-haqiqah).*

2. Tidak diperhatikan petunjuk keadaan bila terdapat pernyataan tegas *(la 'ibrata li ad-dalalah fi muqabalah at-tashrih).*

Kelompok *ketiga*, kaidah hukum Islam untuk penafsiran akad adalah kaidah-kaidah yang intinya menyatakan bahwa apabila pengertian yang jelas dari ungkapan, para pihak dalam akad tidak jelas, maka dilakukan penafsiran dengan mencarai makna Majazi (kiasan) karena memberlakukan suatu pernyataan lebih utama dari mengabaikannya. Setelah diupayakan untuk menafsirkannya, kemudian ternyata tetap tidak ditemukan makna yang dapat diberlakukan, maka pernyataan tersebut diabaikan. Kaidah-kaidah yang terkait dengan ini adalah sebagai berikut:

1. Memberlakukan suatu pernyataan lebih utama daripada mengabaikannya *(I'mal al-kalam aula min ihmalihi).*

2. Apabila tidak mungkin dipegangi makna hakiki, maka dipegangi makna Majazi *(idza ta'adzdzarat al-haqiqatu yushru ila al-majaz).*

3. Apabila tidak mungkin memberlakukan suatu pernyataan maka pernyataan itu diabaikan *(idza ta'adzadzarat I'mal al-kalam yuhmal).*

Kelompok *keempat* dari kaidah hukum Islam yang menjadi pegangan dalam penafsiran adalah kaidah-kaidah yang melindungi kedudukan debitur atau pihak yang lemah dalam akad. Kaidah-kaidah yang dimaksud sebagai berikut:

1. Asasnya adalah bebasnya *dzimmah* seseorang *(al-ashlu bara'ah adz-dzimmah)*

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

2. Asasnya adalah kelangsungan keadaan yang telah ada seperti adanya *(al-ashlu baqa'uh ma kana 'ala ma kana)*

3. Yang pasti tidak dapat dihilangkan karena keraguan *(al yaqinu la yazulu bi asy syakk)*

WAN PRESTASI

Wanprestasi atau tidak dipenuhinya janji dapat terjadi baik karena disengaja maupun tidak disengaja. Pihak yang tidak disengaja wanprestasi ini dapat terjadi karena memang tidak mampu untuk memenuhi prestasi tersebut atau juga karena terpaksa untuk tidak melakukan prestasi tersebut. Wanprestasi dapat berupa:

1. Sama sekali tidak memenuhi prestasi

2. Prestasi yang dilakukan tidak sempurna

3. Terlambat memenuhi prestasi

4. Melakukan apa yang dalam perjanjian dilarang untuk dilakukan

Terjadinya wanprestasi mengakibatkan pihak lain (lawan dari pihak yang wanprestasi) dirugikan, apalagi kalau pihak lain tersebut adalah pedagang, maka bisa kehilangan keuntungan yang diharapkan.

Oleh karena pihak lain dirugikan akibat wanprestasi tersebut, maka pihak yang wanprestasi harus menanggung akibat dari tuntutan pihak lawan yang dapat berupa tuntutan:

1. Pembatalan kontrak (disertai atau tidak disertai ganti kerugian)

2. Pemenuhan kontrak (disertai atau tidak disertai ganti kerugian)

Dengan demikian, ada dua kemungkinan pokok yang dapat dituntut oleh pihak yang dirugikan, yaitu pembatalan atau pemenuhan kontrak. Namun jika dua kemungkinan pokok tersebut diuraikan lebih lanjut, maka kemungkinan tersebut dapat dibagi menjadi empat, yaitu:

1. Pembatalan kontrak saja

2. Pembatalan kontrak disertai tuntutan ganti kerugian

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

3. Pemenuhan kontrak saja

4. Pemenuhan kontrak disertai tuntutan ganti kerugian

Pembagian atas empat kemungkinan tuntutan tersebut di atas sekaligus merupakan pernyataan ketidaksetujuan atas pendapat yang membagi atas lima kemungkinan, yaitu pendapat yang masih menambahkan satu kemungkinan lagi, yaitu "penuntutan ganti rugi saja", karena tidak mungkin seseorang menuntut ganti kerugian saja yang lepas dari kemungkinan dipenuhinya kontrak atau batalnya kontrak, karena dibatalkan atau dipenuhinya kontrak merupakan dua kemungkinan yang harus dihadapi para pihak, dan tidak ada pilihan lain, sehingga tidak mungkin ada tuntutan ganti kerugian yang berdiri sendiri sebagai akibat dari suatu wanprestasi.

Tuntutan apa yang harus ditanggung oleh pihak yang wanprestasi tersebut tergantung pada jenis tuntutan yang dipilih oleh pihak yang dirugikan. Bahkan apabila tuntutan itu dilakukan dalam bentuk gugatan di pengadilan, maka pihak yang wanprestasi tersebut juga dibebani biaya perkara.

Pembelaan Pihak yang Dituduh Wanprestasi

Pihak yang dituduh wanprestasi (yang pada umumnya adalah debitur), dapat mengajukan tangkisan-tangkisan untuk membebaskan diri dari akibat buruk dari wanprestasi tersebut.

Tangkisan atau pembelaan tersebut dapat berupa:

1. Tidak dipenuhinya kontrak (wanprestasi) terjadi karena keadaan terpaksa (*overmacht*).

2. Tidak dipenuhinya kontrak (wanprestasi) terjadi karena pihak lain juga wanprestasi (*exceptio non adimpleti contractus*).

3. Tidak dipenuhinya kontrak (wanprestasi) terjadi karena pihak lawan telah melepaskan haknya atas pemenuhan prestasi

Pada dasarnya kontrak dibuat untuk saling menguntungkan dan bukan untuk saling merugikan pihak lain. Oleh karena itu, walaupun undang-undang memungkinkan pihak yang dirugikan untuk membatalkan kontrak namun selayaknya wanprestasi-wanprestasi kecil atau tidak esensial tidak dijadikan alasan untuk membatalkan kontrak melainkan hanya pemenuhan kontrak baik yang disertai tuntutan ganti kerugian maupun tidak. Hal ini penting

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

untuk dipertimbangkan karena dalam kasus-kasus tertentu pihak yang wanprestasi dapat mengalami kerugian besar jika kontrak dibatalkan.

Dengan demikian, walaupun pihak yang wanprestasi tidak dapat mengajukan salah satu pembelaan atau tangkisan sebagaimana disebut di atas, tapi pihak lawan tidak selamanya bisa menuntut pembatalan kontrak apabila prestasi yang dilakukan terlambat atau tidak sempurna.

Keadaan terpaksa (*overmacht*) tidak memenuhi kontrak sebagaimana dimaksud di atas dapat merupakan keadaan terpaksa yang mutlak, dapat pula yang bersifat relatif.

Keadaan terpakasa yang bersifat mutlak kalau memang tidak ada kemungkinan lagi untuk memenuhi prestasi dalam kontrak tersebut, misalnya objek perjanjiannya musnah dan objek perjanjian tersebut tidak padat diganti dengan objek perjanjian yang lainnya, misalnnya seorang yang ingin membeli kuda pacu, dan kuda pacu yang dimaksud mati, maka hal ini berarti bahwa penjualan tidak mungkin memenuhi prestasi karena keadaan terpaksa yang bersifat mutlak.

Berbeda dengan keadaan terpaksa yang mutlak, keadaan terpaksa yang bersifat relatif, sebenarnya masih ada kemungkinan untuk memenuhi prestasi dalam kontrak tersebut, tapi karena suatu keadaan, menyebabkan penyerahan tersebut terhambat, misalnya seharusnya barang yang diangkut melalui angkutan darat, tapi jalan satuu-satunya yang dilalui untuk mengantar barang tersebut tertutup karena terjadi tanah longsor yang menutupi jalan, sehingga prestasi itusebenarnya masih bisa dipenuhi juka jalan tersebut sudah tidak tertutup tanah longsor lagi.

Selain itu, keadaan terpaksa yang bersifat relatif dapat juga terjadi jika pemenuhan prestasi tersebut mengakibatkan terjadinya kerugian yang cukup besar bagi penjualan jika prestasi ersebut dipenuhi. Sebagai contoh, jika A sebagai penjual melakukan kontrak jual beli 1000 sak semen dengan syarat penjualan harus mengantar semen tersebut ke tempat B sebagai pembeli di pulau X, tapi pada saat yang dijanjikan tidak ada kapal yang belayar ke pulau X karena ombak sangat besar, sehingga satu-satunya jalan untuk mengantar semen tersebut tepat waktu ke pulau X hanya dengan menggunakan pesawat udara, hanya saja kalau mengangkut 1000 sak semen dengan pesawat udara, berarti biaya pengangkutan sangat besar sehingga sangat merugikan pihak penjual. Dengan demikian, keadaan tersebut juga dapat dijadikan pembelaan debitur yang dituduh lalai memenuhi prestasi sebagai seuatu keadaan terpaksa.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Pembelaan yang berupa tidak dipenuhinya kontrak (wanprestasi) oleh debitur yang terjadi karena pihak lain atau kreditor juga wanprstasi (*exceptio non adimpleti contractus*)dapat digunakan bilamana kreditor juga belum memenuhi apa yang dijanjikan atau belum memenuhi sepenuhnya tentang apa yang dijanjikan. Sebagai contoh, jika si A menjual mobil kepada si B dengan harga Rp 100.000.000,00 (seratus juta rupiah), tetapi si B baru membayar Rp 90.000.000,00 (sembilan puluh juta rupiah). Ketika si A menagih si B sisa harga mobil tersebut sebesar Rp 10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) maka si B dapat melakukan tangkisan bahwa dia tidak membayar lunas harga mobil itu karena si A juga belum menyerahkan BPKB mobil tersebut. Jika kalau si A mau dibayar sisa harga mobil itu maka ia harus menyerahkan BPKB mobil tersebut kepada si B.

Pembelaan debitur yang berupa pelepasan hak dapat diajukan jika si kreditor sendiri telah melepaskan haknya untuk menuntut kepada si debitur. Sebagai contoh jika si kreditor telah membebaskan utang debitur, misalnya berupa pengembalian surat utang kepada debitur yang berarti pembebasan utang, atau cotoh lain jika si B membeli beras dari si A tapi beras yang dikirim oleh si A mutunya lebih rendah daripada beras yang biasanya dikirim, namun si B masih memesan beras yang sama lagi tanpa mengajukan protes terhadap kualitas beras yang dikirim sebelumnya (mutunya rendah) sehingga si B dianggap telah melepaskan haknya untuk mentunut rendahmya kualitas beras yang diterima sebelumnya oleh si A tersebut.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Rangkuman

Dari berbagai paparan di atas, maka pada bagian ini dapat dikerucutkan dalam beberapa kesimpulan sebagai berikut :

1. Prestasi merupakan kewajiban yang harus dipenuhi para pihak dalam suatu kontrak. Prestasi tersebut dapat berupa benda, tenaga/keahlian, dan tidak berbuat sesuatu.

2. Wanprestasi atau tidak dipenuhinya janji dapat terjadi baik karena disengaja maupun tidak disengaja. Pihak yang tidak disengaja wanprestasi ini dapat terjadi karena memang tidak mampu untuk memenuhi prestasi tersebut atau juga karena terpaksa untuk tidak melakukan prestasi tersebut. Wanprestasi dapat berupa sama sekali tidak memenuhi prestasi, prestasi yang dilakukan tidak sempurna, terlambat memenuhi prestasi, dan melakukan apa yang dalam perjanjian dilarang untuk dilakukan.

3. Pihak yang dituduh wanprestasi (yang pada umumnya adalah debitur), dapat mengajukan tangkisan-tangkisan untuk membebaskan diri dari akibat buruk dari wanprestasi tersebut. Tangkisan atau pembelaan tersebut dapat berupa:

   a. Tidak dipenuhinya kontrak (wanprestasi) terjadi karena keadaan terpaksa (*overmacht*).

   b. Tidak dipenuhinya kontrak (wanprestasi) terjadi karena pihak lain juga wanprestasi (*exceptio non adimpleti contractus*).

   c. Tidak dipenuhinya kontrak (wanprestasi) terjadi karena pihak lawan telah melepaskan haknya atas pemenuhan prestasi.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Latihan

Jawablah pertanyaan-pertanyaan di bawah ini !

1. Jelaskan apa yang Saudara ketahui tentang prestasi !
2. Jelaskan apa yang Saudara ketahui tentang wanprestasi !
3. Jelaskan apa yang Saudara ketahui tentang pembelaan pihak yang dituduh wanprestasi !
4. Jelaskan apa yang Anda pahami tentang:
   a. Tidak dipenuhinya kontrak (wanprestasi) terjadi karena keadaan terpaksa (*overmacht*)
   b. Tidak dipenuhinya kontrak (wanprestasi) terjadi karena pihak lain juga wanprestasi (*exceptio non adimpleti contractus*)
   c. Tidak dipenuhinya kontrak (wanprestasi) terjadi karena pihak lawan telah melepaskan haknya atas pemenuhan prestasi
5. Cari satu contoh kasus wanprestasi di lembaga keuangan syariah. Analisis dan kritisi kasus tersebut berdasarkan pemahaman Saudara !

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Paket 10

PENYELESAIAN SENGKETA

Pendahuluan

Perkuliahan pada paket ini difokuskan pada penyelesaian sengketa. Kajian dalam paket ini meliputi penyelamatan dan penyelesaian pembiayaan bermasalah serta penyelesaian sengketa melalui lembaga peradilan dan di luar peradilan. Paket ini merupakan pengantar untuk meningkatkan kemampuan mahasiswa-mahasiswi dalam memahami penyelesaian sengketa.

Dalam paket 10 ini, mahasiswa akan mengkaji penyelamatan dan penyelesaian pembiayaan bermasalah hingga memahami penyelesaian sengketa melalui lembaga peradilan dan di luar peradilan khususnya di perbankan. Dengan dikuasainya Paket 10 ini diharapkan dapat menjadi modal bagi mahasiswa untuk mempelajari paket selanjutnya.

Penyiapan media pembelajaran dalam perkuliahan ini sangat penting. Perkuliahan ini memerlukan media pembelajaran berupa LCD dan laptop. Penggunaan multi media dalam perkuliahan ini diharapkan dapat mengoptimalisasi pencapaian kompetensi dasar dan indikator yang telah ditargetkan.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Rencana Pelaksanaan Perkuliahan

Kompetensi Dasar

Mahasiswa memahami penyelesaian sengketa.

Indikator

Pada akhir perkuliahan mahasiswa diharapkan dapat :

1. Memahami penyelamatan dan penyelesaian pembiayaan bermasalah
2. Memahami penyelesaian sengketa melalui lembaga peradilan dan di luar peradilan

Waktu

2 x 50 menit

Materi Pokok

1. Penyelamatan dan penyelesaian pembiayaan bermasalah
2. Penyelesaian sengketa melalui lembaga peradilan dan di luar peradilan

Kegiatan Perkuliahan

Kegiatan Awal (15 menit)

1. Menjelaskan kompetensi dasar
2. Menjelaskan indikator
3. Menjelaskan langkah kegiatan perkuliahan paket ini
4. Brainstorming dengan mencermati kasus tentang penyelesaian sengketa

Kegiatan Inti (70 menit)

1. Membagi mahasiswa dalam 2 kelompok
2. Masing-masing kelompok mendiskusikan sub tema :
   Kelompok 1 : Penyelamatan dan penyelesaian pembiayaan bermasalah

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Kelompok 2 : Penyelesaian sengketa melalui lembaga peradilan dan di luar peradilan

3. Presentasi hasil diskusi dari masing-masing kelompok
4. Selesai presentasi setiap kelompok, kelompok lain memberikan klarifikasi
5. Penguatan hasil diskusi dari dosen
6. Dosen memberi kesempatan kepada mahasiswa untuk menanyakan sesuatu yang belum dipahami atau menyampaikan konfirmasi

Kegiatan Penutup (10 menit)

1. Menyimpulkan hasil perkuliahan
2. Memberikan dorongan psikologis/saran/nasehat
3. Refleksi hasil perkuliahan oleh mahasiswa

Kegiatan Tindak Lanjut (5 menit)

1. Memberi tugas latihan
2. Mempersiapkan perkuliahan selanjutnya

Lembar Kegiatan

Membuat penjelasan penyelesaian sengketa di bank syariah.

Tujuan

Mahasiswa dapat menjelaskan penyelamatan dan penyelesaian pembiayaan bermasalah serta penyelesaian sengketa melalui lembaga peradilan dan di luar peradilan untuk membangun pemahaman dan kemampuan penyelesaian sengketa khususnya di lembaga keuangan syariah.

Bahan dan Alat

Kertas plano, spidol berwarna, dan solasi.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Langkah Kegiatan

1. Pilihlah seorang ketua kelompok dan penulis hasil kerja !
2. Diskusikan materi yang telah ditentukan dengan anggota kelompok !
3. Tuliskan hasil diskusi dalam bentuk materi penyelamatan dan penyelesaian pembiayaan bermasalah serta penyelesaian sengketa melalui lembaga peradilan dan di luar peradilan berdasarkan contoh kasus yang diberikan!
4. Tempelkan hasil kerja kelompok di papan tulis/dinding kelas !
5. Pilihlah satu anggota kelompok untuk presentasi !
6. Presentasikan hasil kerja kelompok secara bergiliran, dengan waktu ± 5 menit !
7. Berikan tanggapan/klarifikasi dari presentasi !

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Uraian Materi

PENYELESAIAN SENGKETA

PEMBIAYAAN BERMASALAH

PENGERTIAN PEMBIAYAAN

Yang dimaksud dengan pembiayaan, berdasarkan Pasal 1 butir 25 UU No. 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah adalah penyediaan dana atau tagihan yang dipermasalahkan dengan itu berupa:

1) Transaksi bagi hasil dalam bentuk *Mudharabah* dan *Musyarakah*;

2) Transaksi sewa-menyewa dalam bentuk *Ijarah* atau sewa beli dalam bentuk *ijarah Muntahiyah bit Tamlik*;

3) Transaksi jual beli dalam bentuk putang *Murabahah*, *Salam*, dan *Istishna'*;

4) Transaksi pinjam meminjam dalam bentuk piutang *Qardh*; dan

5) Transaksi sewa-menyewa jasa dalam bentuk ijarah untuk transaksi multijasa.

Berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank syariah dan/atau UUS dan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai dan/atau diberi fasilitas dana untuk mengembalikan dana tersebut seelah jangka waktu tertentu dengan imbalan *ujrah*, tanpa imbalan atau bagi hasil.

Pengertian lain dari pembiayaan, berdasarkan Pasal 1 butir 12 UU No. 10 Tahun 1998 jo. UU No. 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, adalah "*penyediakan uang atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil*".

Berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undang di atas, setiap nasabah bank syariah yang mendapat pembayaan dari bank syariah yang dapat pembiayaan dari bank syariah apa pun jenisnya, setelah jagka waktu tertentu wajib hukumnya untuk mengembalikan pembiayaan tersebut kepada

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

bank syariah berikut imbalan atau bagi hasil atau tanpa imbalan untuk transaksi dalam bentuk *qardh* telah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil.

PENGERTIAN PEMBIAYAAN BERMASALAH

Dalam berbagai peraturan yang diterbitkan Bank Indonesia tidak dijumpai pengertian dari "pembiayaan bermasalah". Begitu juga istilah *Non Performing Financings* (NPFs) untuk fasilitas pembiayaan maupun istilah *Non Performing Loan* (NPL) untuk fasilitas kredit tidak dijumpai dalam peraturan-peraturan yang diterbitkan Bank Indonesia. Namun dalam setiap statistik Perbankan Syariah yang diterbitkan oleh Direktorat Perbankan Syariah Bank Indonesia dapat dijumpai istilah *Non Performing Financings* (NPFs) yang diartikan sebagi *"Pembiayaan Non-Lancar mulai dari kurang lancar sampai dengan lancar"*.

Pembiayaan bermasalah tersebut, dari segi produktivitasnya (*performance*-nya) yaitu dalam kaitannya dengan kemampuannya menghasilkn pendapatan bagi bank, sudah kemampuannya menghasilkan pendapatan bagi bank, sudah berkurang/menurun dan bahkan mungkin sudah tidak ada lagi. Bahkan dari segi bank, sudah tentu mengurangi pendapatan, membesarkan biaya pencadangan, yaitu PPAP (Penyisihan Penghapusan Aktiva Produksif), sedangkan dari segi nasional, mengurangi kontribusinya tarhadap pembangunan dan pertumbuhan ekonomi.

Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa pembiayaan bermasalah adalah pembiayaan yang kualitasnya berada dalam golongan kurang lancar, diragukan, dan macet.

PENETAPAN KUALITAS PEMBIAYAAN

Berdasarkan ketentuan Pasal 9 PBI No. 8/21/PBI/2006 tentang kualitas Aktiva bank Umum yang Melaksanakan Kegiatan Usaha Brdasarkan Prinsip Syariah sebagimana diubah PBI No. 9/9/PBI/2007 dan PBI No. 10/24/PBI/2008, kualitas pembiayaan dinilai berdasarkan aspek-aspek:

- Prospek usaha
- Kinerja (*performance*) nasabah; dan

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

- Kemampuan membayar/kemampuan menyerahkan barang pesanan.

Atas dasar penilaian aspek-aspek tersebut kualitas pembiayaan ditetapkan menjadi 5 (lima) golongan yaitu lancar, dalam perhatian khusus, kurang lancar, diragukan, dan macet.

Dalam praktik perbankan kualitas pembiayaan untuk golongan lancar disebut golongan I (satu), dua golongan dalam perhatian khusus disebut golongan II (dua), untuk golongan kurang lancar disebut golongan III (tiga), untuk golongan diragukan disebut golongan IV (empat) dan untuk golongan macet disebut golongan V (lima).

Adapun kriteria komponen-komponen dari aspek penetapan penggolongan kualitas diatur dalam lampiran I Surat Edaran Bank Indonesia No. 8/22/DPbS tanggal 18 Oktober 2006tentang penilaian Aktiva Produktif Bank Umum yang bagaimana diubah dengan SEBI No. 10/36/DPbS tanggal 22 Oktober 2008 (SEBI No. 8/22/DPbS).

Dalam lampiran I SEBI tersebut diadakan pembedaan pengaturan mengenai penggolongan kualitas pembiayaan berdasarkan pengelompokan produk pembiayaan, yaitu sebagai berikut:

a. Penggolongan Kualitas *Mudharabah* dan *Musyarakah* (“MM”);

b. Penggolongan Kualitas *Murabahah, Istishna, Qardh,* dan Transaksi Multijasa “MIQAT”);

c. Penggolongan Kualitas *Ijarah* atau *Ijarah Muntahiyah bi Tamlik;* dan

d. Penggolongan Kualitas *Salam*.

Dalam ketentuan tersebut masing-masing aspek yang dinilai diuraikan dalam kompenen-komponen sebagai berikut:

a. Aspek prospek usaha meliputi komponen-komponen:

   - Potensi pertumbuhan usaha;
   - Kondisi pasar dan posisi nasabah dalam persaingan;
   - Kualitas manajemen dan permasalahan tenaga kerja;
   - Dukungan dari group atau afiliasi; serta

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

- Upaya yang dilakukan nasabah dalam rangka memelihara lingkungan hidup (bagi nasabah berskala besar yang memiliki dampak penting terhadap lingkungan hidup).

b. Aspek kinerja (*performance*) nasabah meliputi komponen-komponen sebagai berikut:

- Perolehan laba;
- Struktur permodalan;
- Arus kas; dan
- Sensitivitas terhadap risiko pasar.

c. Aspek kemampuan membayar/kemampuuan menyerahkan barang pesanan meliputi penilaian terhadap komponen-komponen sebagai berikut:

- Ketepatan pembayaran pokok dan marjin/bagi hasil/*fee*;
- Ketersediaan dan keakuratan informasi keuangan nasabah;
- Kelengkapan dokumentasi pembiayaan; kepatuhan terhadap perjanjian pembiayaan;
- Kesesuaian penggunaan dana, dan
- Kewajaran sumber pembayaran kewajiban.

Selanjutnya untuk menetapkan golongan kualitas pembiayaan, pada masing-masing komponen ditetapkan kriteia/kriteria-kriteria tertentu untuk masing-masing kelompok produk pembiayaan (contoh dalam tabel). Sebagai contoh untuk produk murabahah, dari aspek kemampuan membayar angsuran nasabah maka pembiayaan digolongkan kepada:

Lancar

Apabila pembayaran angsuran tepat waktu, tidak ada tunggakan, sesuai dengan persyaratan akad, selalu menyampaikan laporan keuangan secara teratur dan akurat, serta dokumentasi perjanjian piutang lengkap dan pengikatan agunan kuat.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Dalam Perhatian Khusus

Apabila terdapat tunggakan pembayaran angsuran pokok dan atau magin sampai dengan 90 (sembilan puluh) hari, selalu menyampaikan laporan keuangan secara teratur dan akurat, dokumentasi perjanjian piutang lengkap dan pengikatan agunan kuat, serta pelanggaran terhadap persyaratan perjanjian piutang yang tidak prinsipil.

Kurang Lancar

Apabila terdapat tunggakan pembayaran angsuran pokok dan atau margin yang telah melewati 90 (sembilan puluh) hari sampai dengan 180 (seratus delapan puluh) hari, penyampaian laporan keuangan tidak teratur dan meragukan, dokumentasi perjanjian perjanjian piutang kurang lengkap dan pengikatan agunan kuat, terjadi pelanggaran terhadap persyaratan piutang, dan berupaya melakukan perpanjangan piutang untuk menyembunyikan kesulitan keuangan.

Diragukan

Apabila terdapat tunggakan pembayaran pokok dan atau margin yang telah melewati 180 (seratus delapan puluh) hari sampai dengan 270 (dua ratus tujuh puluh) hari. Nasabah tidak menyampaikan informasi keuangan atau tidak dapat dipercaya, dokumentasi perjanjian piutang tidak lengkap dan pengikatan agunan lemah serta terjadi pelanggaran yang prinsip terhadap persyaratan pokok perjanjian piutang.

Macet

Apabila terdapat tunggakakan pembiayaran angsuran pokok dan atau margin yang telah melewati 270 (dua ratus tujuh puluh) hari, dan dokumentasi perjanjian piutang dan atau pengikatan agunan tidak ada.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Contoh Kriteria Penelitian Kualitas Pembiayaan dari Segi Kemampuan Bayar Berdasarkan Kelompok Produk pembiayaan

Jenis pembiayaan	Lancar	DPK	Kurang Lancar	Diragukan	Macet
Mudharabah & Musyarakah	Pembayaran angsuran pokok pembiayaan tepat waktu; dan atau RP sama atau lebih dari 80% PP	Terdapat tunggakan angsuran pokok pembiayaan sampai dengan 90 hari; dan atau RP sama atau lebih dari 80% PP	Terdapat tunggakan angsuran pokok pembiayaan yang telah melampaui 90 hari; dan atau RP di atas 30% PP s.d 80% PP (30%PP <RP<80%PP)	Terdapat tunggakan angsuran pokok pembiayaan yang telah melampaui 120 hari s/d 180 hari; dan atau RP<30%PP s.d 3 periode pembayaran.	Terdapat tunggakan angsuran pokok pembiayaan yang telah melampaui 180 hari; dan atau RP < 30% PP lebih dari 3 periode pembayaran.
Murabahah, istihba, Qardh, Multijasa	Pembayaran angsuran tepat waktu dan tidak ada tunggakan serta sesuai dengan persyaratan akad	Terdapat tunggakan pembayaran angsuran pokok dan atau margin s.d 90 hari	Terdapat tunggakan pembayaran angsuran pokok dan atau margin yang telah melewati 90 hari s.d 180 hari	Terdapat tunggakan pembayaran angsuran pokok dan atau margin yang telah melewati 180 hari s.d 270 hari	Terdapat tunggakan pembayaran pokok dan atau margin yang telah melewati 270 hari.
Ijarah	Pembayaran sewa tepat waktu	Terdapat tunggakan sewa 90 hari	Terdapat tunggakan sewa yang telah melewati 90 hari s.d 180 hari	Terdapat tunggakan sewa yang telah melewati 180 hari s.d 270 hari	Terdapat tunggakan sewa yang telah melampaui 270 hari

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Salam	Piutang salam belum jatuh tempo	Piutang salam telah jatuh tempo s.d 90 hari	Piutang salam telah jatuh tempo s.d 60 hari	Piutang salam telah jatuh tempo s.d 90 hari	Piutang salam telah jatuh tempo melebihi 90 hari

SEBAB-SEBAB PEMBIAYAAN BERMASALAH

Sebab-sebab terjadinya pembiayaan bermasalah (dalam pembiayaan *mudharabah, musyarakah, murabahah*) dapat berasal dari pihak bank, nasabah, dan pihak eksternal. Hal ini tentu saja didasrakan pada motif ataupun alasan yang berbeda dan bermacam-macam. Sebab-sebab munculnya permasalahan dalam pembiayaan antara bank dan nasabah adalah sebagai berikut:

A. Dari Pihak Internal Bank

1. Kebijakan Pembiayaan yang Kurang Tepat

   Terdesak dalam suatu keadaan di mana bank harus mencapai target yang ditetapkan maka memungkinkan bank tidak memperhitungkan kondisi kemampuannya dalam menyalurkan pembiyaan kepada nasabah. Aspek kondisi perekonomian (makro ekonomi) dan kondisi sosial/ politik daerah maupun negara kurang diperhatikan dengan seksama. Kuantitas nasabah menjadi lebih utama untuk memenuhi target dibanding kualitas nasabah di sendiri. Prinsip *prudential banking practice* menjadi tidak diterapkan sebagaimana yang seharusnya.

2. Kuantitas, kualitas dan intgritas Sumber daya Manusia yang kurang memadai

   a. Terbatasnya Sumber daya Manusia yang tersedia di bank (pengelolahan/staff/karyawan) sementara jumlah nasabah pembiayaan begitu banyak dengan jangkauan wilayah yang luas (tempat tinggal nasabah jauh dari lokasi bank) menyebabkan pengawasan bank ke nasabah kurang maksimal (pengawasan atas usaha nasabah) sehingga berakibat *side streaming* tidak dapat terdeteksi;

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

b. Memberikan perlakuan khusus kepada nasabah yang kurang tepat/berlebihan, sebagai contoh karena nasabah adalah teman baik, orang terhormat, atau saudara dari salah satu pengelolah;

c. Adanya pengelola yang menerima suap atau hadiah-hadiah baik dalam bentuk uang maupun barang agar mau mempermudah proses dan besarnya jumlah pembiayaan;

d. Kelemahan organisasi , sistem dan prosedur pembiayaan, sehingga memungkinkan terjadinya penyalahgunaan wewenang dalam pemutusan persetujuan pemberian pembiayaaan ke nasabah;

e. Prasarana dan sarana lain yang tersedia kurang mendukug, baik yang berkaiata dengan teknis pekerjaan ataupun tata administrasinya.

3. Pihak bank kurang teliti dalam pembuatan akad pembiayaan yang ternyata banyak cela atau multitafsirnya bunyi klausal-klausal akad, sehingga dimanfaatkan untuk hal-hal yang tidak baik oleh nasabah, atau dengan kata lain dapat disimpangi olehnasabah demi keuntungan dirinya sendiri.

B. Dari Pihak Nasabah

Sebab-sebab yang timbul dari pihak nasabah dapat bersumber atau terjadi di beberapa aspek pembiayaan, yaitu:

1. Aspek karakter (itikad tidak baik) nasabah

a. Nasabah melarikan diri setelah menarik pembiyaan;

b. Memalsukan surat resmi yang terkait dengan pembiayaan, tanda tangan, memalsukan catatam/pembukuan usaha;

c. Pola hidup mewah yang tidak sebanding dengan penghasilannya, suka berjudi, pemabuk, dan lain-lain;

d. Pembiayaan modal kerja digunakan untuk konsumsi, pendidikan atau kebutuhan pribadi lainnya yang tidak produktif (penyimpangan dari tujuan penggunaaan pembiayaan). Seperti kasus yang terjadi dalam pembiayaan antara nasabah (pengusaha mebel) dengan BDW, dimana pembiayaan untuk menambah modal usaha digunakan untuk biaya pendidikan dan kebutuhan pribadi lainnya.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

2. Aspek operasionalisasi dan manajemen usaha nasabah

   a. Nasabah ternyata tidak menguasai bidang usaha atau tidak berpengalaman, usaha dilakukan karena ingin adu keberuntungan;

   b. Lemah dalam perencanaan karena kurang tanggap akan situasi dan kedaan disekitarnya;

   c. Terlalu ekspansif padahal tidak sebanding dengan kemampuannya;

   d. Modal usaha dicampur dengan biaya kebutuhan rumah tangga;

   e. Nasabah terlalu berani berspekulasi pada sektor usaha yang berisiko tinggi;

   f. Seringkali dilakukan pergantian pe,ilik atau pengurus;

   g. Aktivitas usaha nasabah tidak efisien sehingga mempengaruhi penjualan dan pada akhirnya *profitability* menurun atau usahanya rugi;

   h. Adanya pesaing-pesaing baru yang sangat potensial sehingga mempengaruhi pemasaran dari usaha nasabah;

   i. Ketidakjujuran nasabah dalam memberikan informasi dan laporan-laporannya tentang kegiatan usahanya, posisi keuangan, hutang, piutang, persediaan, dan lain-lain.

3. Aspek Legal Yuridis

   a. Tidak terpenuhinya persyaratan tentang keaslian/keabstarakn dokumen pembiayaan;

   b. Tidak dipenuhinya persyaratan izin-izin usaha yang diperlukan;

   c. Surat-surat pendirian badan usaha yang dimiliki atau sudah dijalankan sebelum meminta pembiayaan sebagai suntikan modal ternyata tidal sah bahkan palsu.

4. Aspek Agunan

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

a. Kekeliruan dalam menilai agunan (tidak didasarkan pada harga/nilai yang wajar);

b. Tidak ada jaminan tambahan atau agunan yang diserahkan tidak mencukupi;

c. Agunan yang diserahkan tidak dapat (mempunyai kelemahan) untuk diikatkan secara yuristis sempurna;

d. Kesulitan dalam penutupan asuransi atas barang agunan yang harus diasuransikan.

C. Dari Pihak Eksternal

1. Krisis ekonomi atau terjadinya perubahan makro ekonomi. Contohnya di BPRS DW pada tahun 2005 karena adanya kenaikan BBM, mengakibatkan munculnya beberapa pembiayaan bermasalah. Bagi nasabah yang memiliki usaha, akibat kenaikan BBM produktivitasnya menurun karena ongkos produksi meningkat sementara permintaan pasar menurun karena daya beli masyarakat menurun sehingga berakhir pada kebangkrutan dan gulung tikar. Dengan demikian nasabah pun tidak mampu untuk mengembalikan pinjaman ke bank;

2. Adanya perubahan regulasi oleh pemerintah maupun instansi terkait yang berwenang lainnya yang diberlakukan untuk bank dan nasabah;

3. Bencana ala dan/atau gangguan keamanan (kerusuhan) yang menimpa nasabah. Seperti akibat terjadinya gempa bumi di Yogyakarta di mana di BDW pada saat itu banyak muncul pembiayaan bermasalah. Hal ini terjadi karena ada nasabah yang meninggal atau cedera sehingga cacat fisik dan akhirnya berhenti usaha;

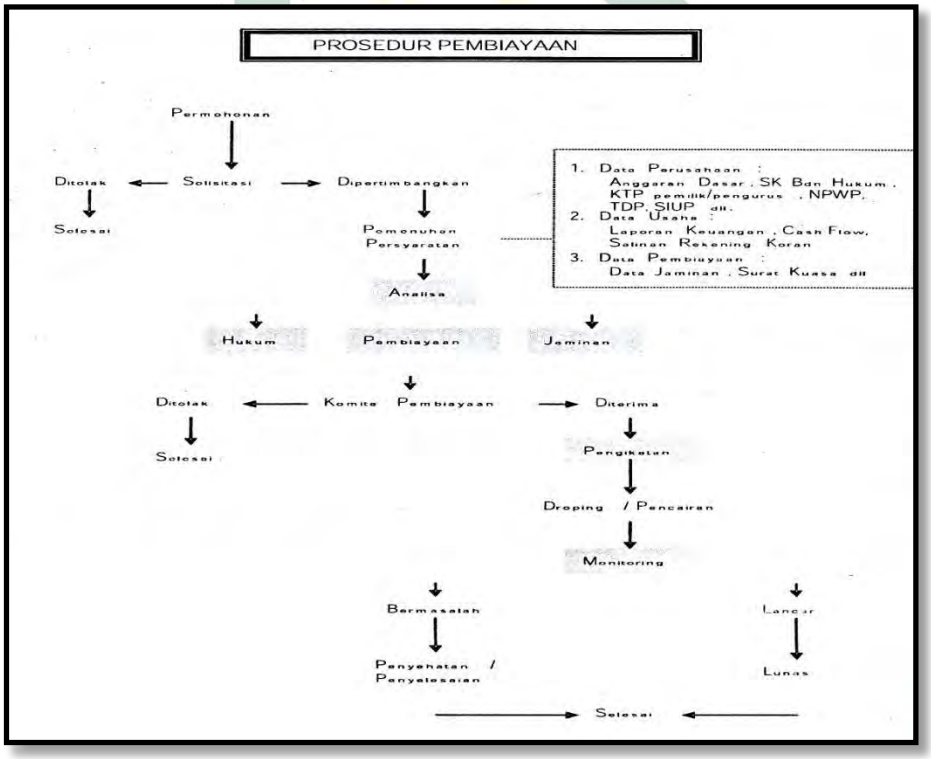
4. Nasabah tiba-tiba sakit keras sehingga tidak dapat menjalankan usahanya;

5. Nasabah meninggal dunia padahal tidak memiliki ahli waris, atau memiliki ahli waris namun tidak mampu membayar hutang-hutangnya.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

1. Identifikasi Permasalahan yang timbul dalam Pelaksanaan Akad Pada Operasioanal Perbankan Syari'ah

Sebagaimana telah dipaparkan di atas mengenai hal-hal yang menyebabkan timbulnya permasalahn dalam suatu pembiayaan antara bank syari'ah dan nasabahh, dapat dilihat bahwasanya potensi masalah sebenarnya sudah mulai terkandung sejak dari tahap analisis pembiayaan yang dilakukan oleh bank syariah untuk menentukan layak atau tidaknya permohon pembiayaan nasabah untuk diterima, berlanjut pada tahap pembuatan akad pembiayaan, sampai akhirnya pada tahap penggunaan dana oleh nasabah dan pengawasan bank syari'ah atas penggunaan dana tersebut. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat dari bagan tentang mekanisme atau prosedur pembiayaan antara bank syariah dan nasabah berikut ini.



Sebelum bank syariah member keputusan apakah diterima atau ditolak permohon pembiayaan yang diajukan oleh nasabah, bank syariah akan melakukan analisis pembiayaan, khususnya atas segala sesuatu yang terkait dengan diri calon nasabah dan mengenai kegiatan usaha/profesinya. Setiap pemberian pembiayaan mengandung risiko tidak terbayar, baik yang

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

disebabkan oleholeh faktor bisnis maupun non bisni (seperti telah dijabarkan dalam point pertama). Untuk memperkecil risiko debitur, kecakapannya, reputasinya dalam berbisnis dengan bank, kegiatan saha/profensinya, status hokum usaha/kegiatannya, harta kekayaannya, dan ada tidaknya keterkaitan dengan peminjam lain atau bank lain. Dari hasil identifikasi terhadap aspek-aspek hokum tersebut, bank syariah akan mempunyai tambahan informasi yang dapat dijadikan bahan pertimbangan untuk menentukan layak atau tidaknya permohonan pembiayaan yang diajukan caon nasabah.

Pada point kedua ini, penulisan akan mengidentifikasi lebih lanjut mengenai sebab-sebab permasalahan yang muncul dalam suatu pembiayaan dengan mengelompokkan sesuai dengan tahapan-tahapan dalam suatu prosedur pembiayaan, yaitu tahap analisis pembiayaan, tahap pembauatan akad (isi akad), dan terakhir tahap penggunaan dan pengawasan. Penjelasannya adalah sebagai berikut.

a. Permasalahan pada Tahap Analisis Pembiayaan

Salah satu perwujudan penerapan prinsip *prudential banking* adalah dilakukanny analisis pembiayaan/kredit atas diri calon nasabah sebelum kedua pihak benar-benar sepakat melakukan transaksi, contoh bank memberikan pembiayaan kepada nasabah. Bank dalam melakukan penilaian permohonan pembiayaan akan memperhatikan beberapa prinsip utama yang berkaitan dengan kondisi secara keseluruhan calon nasabahnya (*to know your customer*). Hal-hal yang terkaitan dengan calon yang dapat menggambarkan bahwa calon nasabah tersebut sebagai nasabah yang *bankable* dapat dilihat dari beberapa segi. Praktik perbankan dalam mendapatkan keyakinan bahwa debiturnya mempunyai klasifikasi *bankable*, setelah melalui analisis dan penelitian. Adapun acuan dalam rangka analisis dan penelitian tersebut yaitu meliputi 5 (lima) C (*Character, Capital, Collateral, Condition of Economy*). Pada tahap analisis ini, bank harus sangat hati-hati dan jeli atas setiap aspek yang dianalisisnya.

Adapun hal-hal yang dapat menjadi indikasi bahkan permasalahan yang nyata dapat terjadi dalam pembiayaan pada tahap ini adalah:

1) Bank kurang peka dalam mempelajari karakter nasabah yang sebenarnya dapat dilihat dari kejujurannya lewat investigasi yang dilakuakan oleh *maker*, kedaan linkungan keluarga calon nasabah, pola hidup, dan hubungan sosial calon nasabah dengan masyarakat disekitarnya. Terkadang bank kurang memperhatikan hal ini bahkan cenderung mengabaikan karena bank harus mencapai target yang

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

ditetapkan, sehingga kualitas nasabah lebih utama daripada kualitasnya. Dapat dimaklumi bahwa mempelajari karakter seseorang bukanlah hal yang mudah, apalagi karakter seseorang dapat dengan mudah berubah jika dihadapkan pada suatu keadaan tertentu. Akan tetapi paling tidak hal ini sebagai upaya preventif yang paling untuk dilakukan.

2) Untuk pembiayaan dengan tujuan produktif (contoh untuk modal usaha) dibutuhkan perhitungan dalam aspek hukumnya, pemasaran, keuangan, manajemen dan Amdal. Padahal ada kemungkinan SDM yang tersedia di bank kurang ahli dalam hal yang demikian. Potensi masalah yang dapat muncul dari aspek-aspek tersebut antara lain adalah ketidakcermatan bank dalam menganalisis:

   a) Persyaratan kewenangan dalam melaksanakan transaksi pembiayaan dengan baik;

   b) Persyaratan izin-izin usaha yang diperlukan dan persyaratan status Badan Hukum;

   c) Kemampuan dan pengalaman nasabah dalam dunia usaha atau bisnis;

   d) Kuat lemahnya perencanaan usaha yang dibuat nasabah;

   e) tepat atau tidaknya penetapan lokasi industri sehingga akan mempengaruhi produksi dan pemasaran dari produk yang dihasilkan.

3) Dalam hal menganalisis mengenai agunan, kesalahan yang dapat dilakukan pihak bank antara lain:

   a) Kekeliruan dalam menilai agunan (tidak didasarkan pada harga / nilai yang wajar)

   b) Agunan yang diserahkan tidak dapat (mempunyai kelemahan) untuk diikat secara yuridis sempurna

   3) bank tidak peka atau kurang memperhatikan faktor-faktor luar (ekonomi makro) yang mungkin terjadi dan dapat mempengaruhi kegiatan usaha calon nasabah yang menjadi sumber pelunasan dari pembiayaan tersebut.

b. Permasalahan pada Tahap Akad (Isi Akad)

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Apabila bank telah melakukan segala analisis (5C) dan identifikasi baik dari aspek financial maupun hukum maka untuk tahap selanjutnya bank perlu memutuskan apakah akan menerima atau menolak permohonan pembiayaan dari calon nasabah. Dalam hal suatu permohonan pembiayaan disetujui oleh bank, maka putusan tersebut diberitahukan secara resmi oleh bank kepada pemohon pembiayaan melalui surat penawaran putusan kredit (pembiayaan) atau sering disebut dengan istilah *offering letter*. Tahap selanjutnya setelah *offering letter* disampaikan dan disetujui oleh pemohon pembiayaan, maka para pihak wajib menindaklanjuti dengan pembuatan akad pembiayaan. Dengan ditandatanganinya akad pembiaayaan maka terjadilah perikatan antara bank dengan nasabah yang menimbulkan hak dan kewajiban bagi para pihak di mana di satu sisi bank berkewajiban untuk memberikan pembiayaan atau komitmen pembiayaan dan nasabah mempunyai hak untuk menerima pembiayaan atau menarik plafond. Berdasarkan Pasal 1338 KUHPer dimana perjanjian yang dibuat para pihak berlaku sebagai Undang-Undang bagi para pembuatnya, maka dalam hal ini segala Undang-undang bagi para pembuatnya, maka dalam hal ini segala sesuatu yang berkaitan dengan pemberian pembiayaan mulai dari prestasi para pihak sampai dengan wanprestasi tunduk pada ketentuan yang diatur dalam akad pembiayaan yang mereka buat.

Pada tahap ini, maka potensi masalah terkandung dalam isi akad itu sendiri. Isi akad harus dibiuat dengan sangat hati-hati. Akad dibuat dengan memperhatikan rukun dan syarat sahnya. Akad hendaknya dibuat sedetail dan sejelas mungkin agar mudah dimengerti dan tidak menimbulkan multitafsir. Kalimat yang multitafsir dalam suatu akad dapat menjadi sumber masalah di kemudian hari. Adapun beberapa klausula akad yang rawan disimpangi dan / atau dilanggar oleh nasabah adalah:

1) Hal-hal yang harus dilakukan nasabah *(affismative covenants)*, seperti:

    a) Pembiayaan harus digunakan sesuai dengan peruntukannya

    b) Memberikan informasi-informasi penting tentang keuangan dan jalannya usaha

    c) Memenuhi kewajiban admministrasi kepada pemerintah yang berkaitan dengan perizinan-perizinan yang dimiliki nasabah

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

2) Larangan bagi nasabah *(negative covenant)* selama berlangsungnya pembiayaan

   a) Larangan untuk menjadikan aset (perusahaan) sebagai jaminan hutang untuk hutang-hutang lian

   b) Larangan untuk memindahkan/ mengalihkan, melepaskan hak kepemilikan agunan

   c) Larangan untuk melakkukan merger, penjualan bagian substansial dari aset, joint venture, partnership tanpa persetujuan bank (bagi perusahaan)

3) Klausul jangka waktu pembayaran

4) Klausul penggunaan pembiayaan

5) Klausal Penjaminan

c. Permasalahan Pada Tahap Penggunaan Pembiayaan dan Pengawasan

Masalah yang sering muncul dalam pelaksanaan dari kesepakatan akad atau penggunaan dana adalah tidak digunakannya dana sebagaimana mestinya. Contohnya adalah dana pinjaman dari bank yang seharusnya digunakan untuk modal usaha yang produktif malah digunakan untuk kebutuhan konsumtif. Apabila dana tersebut digunakan untuk modal usaha yng produktif tentunya keuntungan atau hasil usaha tersebut dapat digunakan untuk membayar pinjaman bank sesuai jangka waktunya sebagaimana telah ditentukan oleh akad, namun karena digunakan untuk kebutuhan konsumtif maka nasabah pun tidak mampu untuk membayar pinjaman tersebut. Namun, selain itu ada juga yang dikarenakan usaha nasabah yang tidak lancar sehingga tingkat penghasilannya pun menurun bahkan menyebabkan usahanya bangkrut dan gulung tikar. Penyimpangan penggunaan pembiaayaan ini tentunya tidak terlepas dari bagaimana bank melaksanakan kewajibannya yaitu melakukan pengawasan kepada nasabah atas penggunaan dana tersebut. Tidak maksimalnya pengawasan yang dilakukan bank syariah atas pengguanan dana atau pembiayaan oleh nasabah antara lain dapat disebabkan karena:

1) Terbatasnya SDM yang tersedia di bank (pengelola/staff/karyawan) sementara jumlah nasabah pembiayaan begitu banyak dengan jangkauan wilayah yang luas (tempat tinggal nasabah jauh dari lokasi bank) menyebabkan pengawasan bank ke nasabah kurang

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

maksimal (pengawasan atas usaha nasabah) sehingga berakibat side streaming tidak dapat terdeteksi

2) Adanya SDM di bank yang bermental buruk seperti mau disuap oleh nasabah sehingga tidak melaksanakan pengawasan dengan baik bahkan member keterangan palsu pada pimpinan bank

Sesungguhnya pembiayaan bermasalah dapat dideteksi sejak dini oleh pihak bank, sehingga dapat segera diatasi bahkan mungkin dicegah sehingga tidak sampai terjadi. Adapun gejala dini pembiayaan bermasalah dapat berwujud seperti berikut:

a. Kelaianan Manajemen

1) Perubahan kebiasaan pemegang peran di perusahaan
2) Persoalan rumah tangga pemegang peran di perusahaan
3) Tidak lagi kooperatif dengan bank
4) Meninggalnya pemegang kunci perusahaan
5) Perubahan dalam manajemen, kepemilikan
6) Masalah buruh/ karyawan
7) Kontinuitas manajemen tidak jelas
8) One-man show
9) Ketidakmampuan memenuhi kewajiban komitmen pribadi
10) Lamban bereaksi terhadap kelesuan pasar atau ekonomi
11) Bersikeras mengambil resiko bisnis yang kurang wajar
12) Tidak mampu menyusun rencana usaha
13) Kegiatan produk-produk yang menguntungkan terhenti
14) Pengawasan dan penyusunan laporan keuangan lemah
15) Perubahan kegiatan usaha

b. Hubungan Perbankan dan Kelainan Operasional Nasabah

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

1) Penurunan kontinyu saldo di bank
2) Ketergantungan yang berat pada hutang jangka pendek
3) Peningkatan jumlah frekuensi permintaan pembiayaan
4) Peruabahn timing untuk seasonal loans
5) supplier (baru) minta informasi untuk pemberian pembiayaan pada nasabah
6) Penerbitan cek-cek kosong (terhadap tagihan)
7) Pengadaan persediaan dengan unsur spekulatif
8) Kehilangan langganan-langganan utama
9) Fasilitas produksi tidak terawat baik
10) Penangguhan penggantian fasilitas produksi yang sudah ketinggalan zaman
11) Kehilangan supply bahan baku
12) Kenaikan menyolok volume order yang dapat mengakibatkan ketidakseimbangan dengan kemampuan produksi

c. Kelainan Posisi Keuangan

1) Penyerahan laporan keuangan tidak regular
2) Piutang dagang membengkak
3) Tagihan makin lamban
4) Persediaan membengkak
5) Perputaran persediaan makin lamban
6) Penurunan aktiva lancar secara % terhadap total aktiva (negative working capital)
7) Peningkatan passive lancar yang tidak proporsionil
8) Peningkatan laverage

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

9) Peningkatan mencolok hutang jangka panjang

10) Perubahan praktek-praktek akuntansi

11) Penurunan omzet consistent

12) Peningkatan omzet sangat cepat

13) Omzet naik, untung turun

14) Peningkatan mencolok biaya-biaya

15) Kenaikan tingkat piutang macet

16) Meningkatnya total aktiva terhadap omzet / laba

17) Rugi operasional

Dalam penjelasan Pasal 8 Undang-Undang Nomor 7 tahun 1992 jo. UU Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan maupun dalam Penjelasan Pasal 37 UU No. 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah antara lain dinyatakan bahwa kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah yang diberikan oleh bank mengandung risiko, sehingga dalam pelaksanaannya bank harus memperhatikan asas-asas perkreditan atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah yang sehat.

Apabila bank tidak memberhatikan asas-asas pembiayaan yang sehat dalam menyalurkan pembiayaannya, maka akan timbul berbagai risiko yang harus ditanggung oleh bank antara lain berupa:

- Utang/kewajiban pokok pembiayaan tidak dibayar;
- Margin/bagi Hasil/*fee* tidak dibayar;
- Membengkaknya biaya yang dikeluarkan;
- Turunnya kesehatan pembiayaan (*finance soundness*).

Risiko-risiko tersebut dapat mengakibatkan timbulnya pembiayaan bermasalah (*Non Performing Financings/* NPFs) yang disebabkan oleh faktor intern bank.

Secara umum pembiayaan bermasalah disebabkan oleh faktor-faktor internal dan faktor-faktor ekstern. Faktor intern adalah faktor yang ada di

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

dalam perusahaan sendiri, dan faktor utama yang paling dominan adalah faktor manajerial. Timbulnya kesulitan-kesulitan keuangan perusahaan yang disebabkan oleh faktor manajerial dapat dilihat dari beberapa hal, seperti kelemahandalam kebijakan pembelian dan penjualan, lemahnya pengawasan biaya dan pengeluaran, kebijakan piutang yang kurang tepat, penempatan yang berlebihan pada aktiva tetap, dan permodaln yang tidak cukup. Faktor ektern adalah faktor-faktor yang berada di luar kekuasaan manajemen perusahaan, seperti bencana alam, peperangan, perubahan-perubahan teknologi, dan lain-lain.

Untuk menentuan langkah yang perlu diambil dalam menghadapi pembiayaan bermasalah terlebih dahulu perlu diteliti sebab-sebab terjadinya pembiayaan bermasalah. Apabila pembiayaan bermasalah disebabkan oleh faktor eksternal seperti bencana alam, bank tidak perlu lagi melakukan analisis lebih lanjut. Yang perlu adalah bagaimana membantu nasabah untuk segera memperoleh pengantian dari perusahaan asuramsi. Yang perlu diteliti adalah faktor imternal, yaitu yang terjadi karena sebab-sebab manajerial. Apabila bank telah melakukan pengawasan secara seksama dari bulan ke bulan, dari tahun ke tahun, lalu timbul pembiayaan bermasalah, sedikit banyak terkait pula dengan kelemahan pengawasan itu sendiri. Kecuali apabila aktivitas pengawasan telah dilaksanakan dengan baik, masih juga terjadi kesulitan keuangan, perlu diteliti sebab-sebab pembiayaan bermasalah secara lebih mendalam. Mungkin kesulitan itu disengaja oleh manajemen perusahaan, yang berarti pengusaha telah melakukan hal-hal yang tidak jujur. Misalnya dengan sengaja pengusaha mengalihkan penggunaan dana yang tersedia untuk keperluan kegiatan usaha lain di luar proyek pembiayaan yang disepakati.

TINJAUAN SYARIAH TENTANG PEMBIAYAAN BERMASALAH

Sebagaimana dijelaskan di atas, bahwa pembiayaan bermasalah muncul dari adanya penyaluran dana atau pembiayaan yang dilakukan oleh bank kepada nasabahnya. Pembiayaan ini didasarkan kepada transaksi-transaksi bisnis yang tunai, sehingga menimbulkan kewajiban-kewajiban pembayaran. Dalam perspektif fikih, transaksi tidak tunai ini sering menjadi pembahasan utang-piutang (*dain*). Karenanya, pembahasan berikut akan menjelaskan tentang landasan utang-piutang, etika berutang, dan penyelesaian utang piutang menurut hukum Islam (fikih).

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

1. Landasan Utang-Piutang

Ajaran islam yang bersandarkan kepada Al-Quran dan hadis nabi saw mengakui kemungkinan terjadinya utang-piutang dalam berusaha (*mu'amalah*) atau karena kebutuhan mendesak untuk memenuhi kebutuhannya. Ha ini sebagaimana dijelaskan dalam Al-Quran surah al-baqarah ayat 282 dan 283.

Disamping ayat-ayat tersebut di atas, berdasarkan hadis yang diriwayatkan oleh Al-Bukhari dan Muslim dari Aisyah menyatakan bahwa: *Rasulullah saw membeli makanan dari seorang Yahudi dengan menjadikan baju besinya sebagai barang jaminan*.

Dari ayat-ayat dan hadis tersebut di atas, dapat disimpulkan bahwa Islam mengakomodir kegiatan transaksi secara tidak tunai/utang, dengan syarat semua transaksi tersebut dicatat sesuai prominan (*rahn*) sebagai perlindungan (sesuai kebutuhan). Tujuan adanya prosedur tersebut, agar hubungan utang-piutang yang dilakukan para pihak yang melakukan akad terhindar dari kerugian.

2. Etika Utang-Piutang

Ajaran Islam mengajarkan beberapa etika ketika melakukan utang-piutang di antara sesama manusia. Beberapa prinsip etika berutang-piutang tersebut antara lain adalah:

a. Menepati Janji

Apabila telah diikat perjanjian utang/piutang untuk jangka waktu tertentu, maka wajib ditepati janji tersebut dan pihak yang berutang/menerima pembiayaan membayar utang/kewajibannya sesuai perjanjian yang dibuatnya. Menepati janji adalah wajib dan setiap orang bertanggungjawab terhadap janji-janjinya. Hal ini sebagaimana dijelaskan Al-Quran dalam Surat Al- Maidah/5 ayat 1, dan dan surah l-Isra/17 ayat 34. Bunyi dari masing-masing ayat tersebut adalah:

> *"Wahai orang-orang yang beriman! Penuhilah akad-akad itu .... "*(QS.5:1)

> *"...penuhilah janji, karena janji itu pasti diminta pertanggungjawabannya"*(QS. 17:34).

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

b. Menyegarkan Pembayaran Utang

Orang yang memikul beban utang wajib terus berusaha membereskan sangkutan-sangkutan utngnya hingga tuntas, apabila dia mengalami kesempitan sehingga merasa lemah membayar utangnya, maka adalah suatu keutamaan untuk terus bersungguh-sungguh membayar utangnya. Rasulullah bersabda *"Barang siapa menerima harta orang lain (sebagaiutang) dengan niat akan membayarnya, maka Allah membayarkan utangnya. Dan barang siapa yang menerima harta orang lain (sebagai utangnya) dengan maksud hendak meniadakannya (tidak membayarnya). Maka Allah pun akan membinasakannya"* (H.R Bukhari).

Mendambakan pembereskan utang itu tentunya dengan berusaha sekuat tenaga. Di samping itu, jika merasa ditimpa utang-utang sekuat yang sulit dibayar, hendaknya memohon pertolongan Allah swt sebagiamana bimbingan dari Rasulullah saw. *"Ya Allah saya mohon perlindungan-Mu dari pada duka dan kesedihan; saya mohon perlindungan-Mu dari pada kelemahan dan kemalasan; saya mohon perlindungan-Mu dari pada kekikiran dan sikap pengecut; saya mohon perlindungan-Mu dari pada tumpukan utang dan tekanan orang"* (HR. Abu Dawud).

c. Melarang Menunda-Menunda Pembayaran Utang

Perbuatan menunda-nunda pembayaran utang padahal di ampu termasuk perbuatan tidak terpuji, dianggap perbuatan *zalim*, dan bahkan bisa dianggap sikap orang yang mengingkari janji (*munafiq*). Hal ini sebagaimana di jelaskan Rasulullah saw, bahwa:

> "*Menunda-nunda pembayaran utang bagi orang yang mampu adalah suatu kezaliman...."* (HR. Jamaa)
>
> "*Menunda-nunda pembayaran yang dilakukan oleh orang yang mampu menghalalkan harga diri dan pemberian sanksi kepadanya"* (HR. Nasa'i, Abu Dawud, Ibn Majah, dan Ahmad).
>
> "*Tanda-tanda orang munafiq adalah ... bila berjanji mengingkari janji..."*(HR. Bukhari Muslim).

d. Lapangan Dada Ketika Membayar Uang

Salah satu akhlak yang mulia ialah berlaku *tasamuh* (toleransi) atau lapang dada dalam pembayaran utang. Sikap ini merupakan kebalikan dari pada sikap menunda-nunda, mempersulit dan menahan hak orang. Rasulullah bersabda:

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

"Semulia-mulia mu'min, ialah orang yang mudah dalam membayar jualan, mudah dalam pembelian, mudah dalam membayar (utang), dan dalam penagihan (piutang)". (HR. Thabrani).

Sabda yang lain, "*Allah mengasihi orang yang bermurah hati sewaktu menjual, sewaktu membeli dan sewaktu menagih (piutang)"*. (HR. Bukhari*).*

e. Tolong-Menolong dan Memberi Kemudahan

Sikap tolong menolong dan membantu melepaskan kesusahan dan kesulitannya yang diterima oleh orang lain, Islam menilai termasuk akhlak mulia/terpuji. Rasulillah saw bersabda: "*Barang siapa yang melepaskan kesusahan seorang Mukmin dari kesusahannya di hari kiamat...*"(HR. Muslim).

Berdasarkan di atas, Islam mengakui dan membolehkan utang-piutang, walaupun kebolehan tersebut ditekankan karena kebutuhan yang mendesak dan berupaya sesegera mungkin untuk membayarnya. Menunda-nunda pembayaran utang dianggap sebagai suatu perbuatan ercela, apalagi dalam keadaan mampu.

3. Prinsip Penyelesaian Utang-Piutang

Dalam proses penyelesaian utang-piutang, ada beberapa alternatif yang ditawarkan sebagai berikut:

a. Melakukan restrukturisasi terhadap utang yang ada antara lain denan penjadwalan, perpanjangan jangka waktu, dan hapus buku ata hapus tagih sebagaian atau seluruh utang *gharimin* (orang yang berutang). Hal ini sebagaimana dijelaskan dalam Al-Quran Surah Al-Baqarah/2: 280, " . . . *dan jika (orang berutang) itu berada kesukaran maka berilah tangguh sampai ia berkelapangan. Dan menyedekahkan (sebagai atau semua utang) itu, lebih baik bagimu, jika kamu mengetahui"*. Di samping itu terdapat hadis Rasulullah saw yang berbunyi: *Ibn Abbas meriwayatkan bahwa Nabi saw ketika beliau memerintahkan untuk mengusir Bani Nadzhir, datanglah beberapa orang dari mereka seraya mengatakan: "Wahai Nabiyallah, sesungguhnya Engkau telah memerintahkan untuk mengusir kami sementara kami mempunyai piutang pada oang-orang yang belum jatuh tempo". Maka Rasulullah saw berkata: "Berilah keringanan dan tagihlah lebih cepat". (HR. Al-Thabrani dan Al-Hakim).*

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

b. Bagi yang beruntung (debitur) dan kemudian pada saat yang sama mempunyai tagihan/piutang (kredit) pada pihak lain, maka orang yang beruntung tersebut dapat melakukan pembayaran utang dengan mengalihkan beban uatang yang ditanggungnya kepada orang yang berpiutang kepadanya. Hal ini disebut dengan istilah *"hiwalah"* atau "*hawalah*". Dasarnya hadis Rasulullah saw "*Penahan (tidak membayar utang) bagi orang yang mampu adalah suatu kedhaliman. Dan apabila piutang seseorang dari kalian diserahkan kepada orang yang mampu, hendaklah ia menerima serahan itu" (HR. Al-Bukhari dan Muslim).*

c. Utang seseorang (debitur) dapat dialihkan garansi/jaminan pembayaran utang oleh orang lain. Penanggunga jaminan pembayaran utang oleh orang lain. Penanggungan atau garansi pembayaran utang oleh orang lain tersebut dapat timbul karena rasa kesetiakawanan (solidaritas), atau adanya hubungan antara penanggung dan tertanggung sehingga kedua belah pihak mengatur penanggungan itu. Penanggugan ini dapat berupa perorangan (*kafalah binnafsi*) maupun badan (*kafalah bilhukmiyyah*). Sebagaimana hadis yang diriwayatkan oleh Al-Bukhari sebagai berikut:

> "*Telah dihadapkan kepada Rasulullah SAW, jenazah seorang laki-aki untuk dishalatkan. Rasulullah saw bertanya, apakah ia mempunyai utang, sahabat menjawab tidak, maka beliau menshalatkannya. Kemudian dihadapkan lagi janazah lain, Rasulullahpun bertanya, apakah ia mempunyai utang? Sahabat menjawab, ya. Rasulullah berkata, shalatkanlah temanmu itu (beliau sendiri tidak mau menshalatkannya). Lalu Abu Qatadah berkata, "saya menjamin utangnya, ya Rasulullah. Maka Rasulullahpun menshalatkan jenazah tersebut"*.

d. Bagi yang beruntung (debitur), sedangkan harta atau aset yang dimilikinya habis dan tidak mampu membayar utang-utangnya, dia dapat dimyatakan sebagai orang yang bangkrut (*muflis*) oleh hakim (di Indonesia oleh hakim Pengadilan Niaga). Menjatuhkan hukuman terhadap orang yang tidak mampu membayar utang, dinamakan dengan *al-taflis* (pailit/pernyataan bangkrut). Bagi yang dinyatakan dengan pailit (*taflis*) oleh hakim, maka orang tersebut tidak dapat melakukan tindakan hukum terhadap sisa harta yang dimilikinya. Dan harta tersebut diaokasikan untuk pembayaran utang yang menjadi tanggungannya.

Sebagaimana dijelaskan dalam hadis yang diriwayatkan oleh Ath-Tabrani dari Abi Hurairah sebagai berikut : "*Barang siapa yang menemukan hartanya ditangan orang yang pailit, maka barang itu menjadi milik semua orang yang memberi utang"*.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

e. Al-Hajr (Pengampunan), Yaitu larangan bagi seseorang untuk melakukan akad dan bertindak hukum terhadap hartanya. Dalam hal ini Hakim memutuskan untuk menahan harta seseorang untuk keperluan pembayaran utangnya. Hal ini mirip dengan ketentuan pailit dalam hukum perdata.

   Sesuai dengan surah Al-Baqarah ayat 282 ... "*jika yang berutang itu orang yang lemah akalnya atau lemah (keadaannya, atau dia sendiri tidak mampu mendiktekan, maka hendaklah walinya mendiktekan dengan jujur...*".

f. Penerapan Hukum *Ta'zir* bagi debitur

   Bagi debitur yang sengaja tidak mau menyelesaikan utangnya, padahal dia mampu, salah satunya bisa diterapkan hukum *ta'zir* berupa eksekuensi jaminan termasuk sandera badan. Istilah sandera badan dalam Hukum Islam dikenal dengan istilah *al-Hubsu*.

   Hal ini didasarkan pada hadis dari Ka'ab bin malik, "*Sesungghnya Nabi SAW pernah menyita harta milik Muaddz lalu beliau menjualnya membayar utangnya*".(HR. Imam Daruquthni).

PENYELAMATAN DAN PENYELESAIAN PEMBIAYAAN BERMASALAH/ MACET

1. Upaya-Upaya untuk Mengantisipasi Risiko Pembayaran

Secara garis besar, penanggulangan pembiayaan bermasalahdapat dilakukan melalui upaya-upaya yang bersifat preventif dan upaya-upaya yang bersifat represif/kratitif.

Upaya-upaya yang bersifat preventif (pencegahan) dilakukan oleh bank sejak permohonan pembiayaan diajukan nasabah, pelaksanaan analisa yang akurat terhadap data pembiayaan, pembuatan perjanjian pembiayaan yang benar, pengikatan agunan yang menjamin kepentingan bank, sampai dengan pemantauan atau pengawasan terhadap pembiayaan yang diberikan.

Sedangkan upaya-uapaya yang bersifat reprensif/kuratif adalah upaya-upaya penanggulangan yang bersifat penyelamatan atau penyelesaian terhadap pembiayaan bermasalah (*non performing financings/NPFs).*

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

2. Penyelamatan Pembiayaan Bermasalah

a. Pengertian Penyelamatan Pembiayaan Bermasalah

Penyelamatan pe,biayaan adalah istilah teknis yang biasa dipergunakan dikalangan perbankan terhadap upaya dan langkah-langkah yang dilaksanakan bank dalam usaha mengatasi permasalahan pembiayaan yang dihadapi oleh debitur yang masih memiliki prospek usaha yang baik, namun mengalami kesulitan pembayaran pokok dan/atau kewajiban lainnya, agar debitur dapat memenuhi kembali kewajibannya.

Dalam peraturan perundang-ungdang yang berlakuk bagi bank yang melaksanakan prinsip syariah, terdapat beberapa ketentuan bank Indonesia yang memberikan pengertian tentang restrukturisasi pembiayaan, yaitu:

1) Peraturan bank Indonesia No. 10/18/PBI/2008 tentang restrukturisasi Pembiayaan bagi Bank Syariah dan Unit Usaha Syariah, sebagai berikut.

   Restrukturisasi Pembiayaan adalah upaya yang dilaksanakan bank dalam rangka membantu nasabah agar dapat menyelesaikan kewajibannya, antara lain melalui:

   a) Penjadwalan kembali (*rescheduling*), yaitu perubahan jadwal pembayaran kewajiban nasabah atau jangka waktunya;

   b) Persyaratan kembali (*reconditioning*), yaitu perubahan sebagian atau seluruh persyaratan Pembiayaan, antara lain perubahan jadwal pembayaran, jumlah angsuran, jangka waktu dan/atau pemberian potongan sepanjang tidak menambah sisa kewajiban nasabah yang harus dibayarkan kepada bank;

   c) Penataan kembali (*restructuring*), yaitu perubahan persyaratan pembiayaan tidak terbatas pada *rescheduling* atau *reconditioning*, anatara lain meliputi:

      (1) Penambahan dana fasilitas pembiayaan bank;

      (2) Konversi akad pembiayaan;

      (3) Konversi pembiayaan menjadi surat berharga syariah berjangka waktu menengah;

      (4) Konversi pembiayaan menjadi pernyertaan modal sementara pada perubahan nasabah.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

2) Peraturan bank Indonesia No.8/12/PBI/2006 tanggal 10 Juli 2006 tentang Laporan Berkala Bank Umum, Penjelasan Pasal 2 ayat (4) huruf g:

   "Restrukturisasi Pembiayaan adalah upaya perbaikan yang dilakukan bank dalam kegiatan pembiayaan, piutang, dan atau ijarah terhadap debitur yang mengalami kesulitan untuk memenuhi kewajibannya".

3) PBI No.8/21/PBI/2006 tanggal 5 Oktober 2006 tentang Penilaian Kualitas Aktiva Bank Umum yang Melaksanakan Kegiatan Usaha Bedasarkan Prinsip Syariah, Pasal 1 butir 31:

   "Restrukturisasi Pembiayaan adalah upaya perbaikan yang dilakukan bank dalam kegiatan Penyediaan dana terhadap nasabah yang mengalami kesulitan untuk memenuhi kewajibannya dengan mengikuti ketentuan yang berlaku yaitu fatwa Dewan Syariah Nasional dan Standar Akutansi Keuangan yang berlaku bagi bank syariah".

Dari berbagai ketentuan bank Indonesia di atas dapat disimpulkan bahwa berdasarkan tjuannya, penyelamatan pembiayaan merupakan upaya dan langkah-langkah restrukturisasi yang dilakukan bank dengan mengikuti ketentuan yang berlaku agar pembiayaan non lancar (golongan kurang lancar, diragukan dan macet) dapat menjadi atau secara bertahap menjadi golongan lancar kembali.

b. Bentuk-Bentuk Restrukturisasi dalam Rangka Penyelamatan Pembiayaan Bermasalah

Dari ketentuan-ketentuan bank indonesia pada uraian di atas, restrukturisasi pembiayaan berdasarkan prinsip syariah meliputi:

1) Penurunan imbalan atau bagi hasil;

2) Pengurangan tunggakan imbalan atau bagi hasil;

3) Pengurangan tunggakan pokok pembiayaan;

4) Perpanjangan jangka waktu pembiayan;

5) Penabahan fasilitas pembiayaan;

6) Pengembalian aset debitur sesuai dengan ketentuan yang berlaku;

7) Konversi pembiayaan menjadi penyertaa pada perusahaan debitur.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Langkah-langkah tersebut dalam pelaksanaannya bisa dilakukan secara bersamaan (kombinasi), misalnya pemberian keringanan jumlah kewajiban disertai dengan kelonggaran waktu pelunasan, perubahan syarat perjanjian dan sebagainya. Tentu saja kombinasi tidak diperlukan apabila dengan perjumpaan hutang (*ipso jure compensator*) dan konversi pinjaman menjadi penyertaan, pembiayaan debitur menjadi lunas.

Dengan berpedoman kepada prinsip penyelesaian dalam hukum islam sebagaimana dijelaskan di muka (bagian 2.c.) dan ketentuan fatwa DSN-MUI berkaitan dengan penyelesaian piutang, bahwa restrukturisasi merupakan suatu cara penyelesaian yang sejalan sengan prinsip syariah dalam penyelesaian utang/kewajban dari pembiayaan bermasalah.

Disamping itu, sebagai contoh, berdasarkan Penjelasan Pasal 46 ayat (3) PBI No.8/21/PBI/2006, upaya dan mekanisme restrukturisasi pembiayaan dilakukan sesuai dengan ketentuan yang berlaku yang antara lain untuk *murabahah* bisa dilakukan dengan memberi potongan dari total kewaiban pembayaran, penjadwalan kembali, dan konversi akad *murabahah* yang dilaksanakan sesuai dengan fatwa Dewan Syariah nasional yang berlaku.

Khusus mengenai konversi akad *murabahah*, Fatwa DSN No. 49/DSN-MUI/11/2005 antara lain menyatakan bahwa lembaga Keuangan Syariah boleh melakukan *konversi akad murabahah* bagi nasabah yang tidak dapat menyelesaikan/melunasi pembiayaan murabahahnya sesuai jumlah dan waktu yang telah disepakati, tetapi ia masih prospektif, dengan ketentuan sebagai berikut:

a) Akad *murabahah* dihentikan dengan cara:

(1) Objek *Murabahah* dijual oleh nasabah kepada LKS dengan harga pasar;

(2) Nasabah melunasi sisa utangnya kepada LKS dari hasil penjualan;

(3) Apabila penjualan melebihi sisa utang maka elebihan itu dapat dijadikan uang muka untuk akad *ijarah* ataubagian modal dari *mudharabah dan musyarkah*;

(4) Apabila hasil penjualan lebih kecil dari sisa utang maka sisa utang tetap menjadi utang nasabah yang cara pelunasannya disepakati antara LKS dan nasabah.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

b) LKS dan nasabah eks-murabahah ersebut dapat membuat akad baru dengan akad:

(1) *Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik* (IMBT) atas barang tersebut;

(2) *Mudharabah*, atau

(3) *Musyarakah*.

Apabila disandingkan PBI No. 8/21/PBI/2006 dengan Fatwa DSN-MUI No. 49/DSN-MUI/11/2005 di atas, maka dapat disimpulkan bahwa konversi akad *murabahah* kepada akad pembiayaan *mudharabah* atau *musyarakah* atau IMBT sebagaimana disebutkan dalam fatwa, merupakan bagian dari restrukturisasi pembiayaan sebagaimana diaur dalam PBI No. 8/21/PBI/2006.

TATA CARA RESTRUKTURISASI PEMBIAYAAN

Semua jenis pembiayaan dapat dilakukan restrukturisasi dengan memperhatikan karakteristik masing-masing bentuk pembiayaan. Berdasarkan Surat Edaran Bank Indonesia No. 10/34/DPbs tanggal 20 Oktober 2008 tentang Restrukturisasi Pembiayaan bagi Bank Umum Syariah dan Unit Usaha Syariah, antara lain dijelaskan restrukturisasi untuk masing-masing jenis pembiayaan, sebagai berikut.

1. Piutang *Murabahah*

Pembiayaan dalam bentuk piutang *murabahah* dapat dilakukan restrukturisasi dengan cara:

a. Penjadwalan kembali *(rescheduling)*

Restrukturisasi dilakukan dengan memperpanjang jangka waktu jatuh tempo Pembiayaan tanpa mengubah sisa kewajiban nasabah yang harus dibayarkan kepada BUS atau UUS.

b. Persyaratan kembali *(reconditioning)*

Restrukturisasi dilakukan dengan menetapkan kembali syarat-syarat pembiayaan antara lain perubahan jadwal pembayaran, jumlah angsuran, jangka waktu/ atau pemberian potongan sepanjang tidak menambah sisa kewajiban nasabah yang harus dibayarkan kepada BUS atau UUS.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

c. Penataan kembali *(restructuring)* dengan melakukan konversi piutang murabahah sebesar sisa kewajiban nasabah menjadi *ijarah muntahiyyah bittamlik* atau *mudharabah* atau *musyarakah.*

d. Penataan kembali *(restructuring)* dengan melakukan konversi menjadi Surat Berharga Syariah Berjangka Waktu Menengah.

e. Penataan kembali *(restructuring)* dengan melakukan konversi menjadi Penyertaan Modal Sementara.

2. *Mudharabah*

Pembiayaan dalam bentuk *mudharabah* dapat dilakukan proses restrukturisasi dengan cara:

a. Penjadwalan kembali *(rescheduling)*

Restrukturisasi yang dilakukan dengan memperpanjang jangka waktu jatuh tempo pembiayaan tanpa mengubah sisa kewajiban nasabah yang harus dibayarkan kepada BUS dan UUS.

b. Persyaratan kembali *(reconditioning)*

Restrukturisasi yang dilakukan dengan menetapkan kembali syarat-syarat pembiayaan antara lain nisbah bagi hasil, jumlah angsuran, jangka waktu, jadwal pembayaran, pemberial potongan pokok dan/ atau lainnya tanpa menambah sisa kewajiban nasabah yang harus dibayarkan kepada BUS atau UUS.

c. Penataan kembali *(restructuring)* dengan penambahan dana.

Restrukturisasi yang dilakukan dengan penambahan dana oleh BUS atau UUS kepada nasabah agar kegiatan usaha nasabah dapat kembali berjalan dengan baik.

d. Penataan kembali *(restructuring)* dengan melakukan konversi menjadi Surat Berharga Syariah Berjangka Waktu Menengah.

e. Penataan kembali *(restructuring)* dengan melakukan konversi menjadi Penyertaan Modal Sementara.

3. *Ijarah Muntahiya Bit Tamlik*

Pembiayaan dalam bentuk *ijarah muntahiyya bittamlik* dapat dilakukan restrukturisasi dengan cara:

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

a. Penjadwalan kembali *(rescheduling)*

Restrukturisasi dilakukan dengan memperpanjang jangka waktu jatuh tempo pembiayaan, dan BUS atau UUS dapat menetapkan kembali besarnya *ujrah* yang harus dibayar nasabah dengan kondisi sebagai berikut: 1) Aktiva *ijarah* dimiliki oleh BUS atau UUS. Jangka waktu perpanjangan paling lama sampai dengan umur ekonomis aktiva *ijarah*. 2) Aktiva *ijarah* bukan milik BUS atau UUS. Jangka waktu perpanjangan paling lama sampai dengan berakhirnya hak penggunaan aktiva *ijarah*.

b. Persyaratan kembali *(reconditioning)*

Restrukturisasi dilakukan dengan menetapkan kembali syarat-syarat pembiayaan antara lain jumlah angsuran, jangka waktu, jadwal pembayaran, pemberian potongan *ujrah* dan/ atau lainnya, dan BUS atau UUS dapat menetapkan kembali *ujrah* yang harus dibayar nasabah, dengan kondisi sebagai berikut:

1. Aktiva *ijarah* dimiliki oleh BUS atau UUS

   Dalam hal BUS atau UUS memberikan perpanjangan jangka waktu, maka jangka waktu perpanjangan paling lama sampai dengan umur ekonomis aktiva *ijarah*.

2. Aktiva *ijarah* bukan milik BUS atau UUS

   Dalam hal Bus atau UUS memberikan perpanjangan jangka waktu, maka jangka waktu perpanjangan paling lama sampai dengan berakhirnya hak penggunaan aktiva *ijarah*.

c. Penataan kembali *(restructuring)* dengan melakukan konversi akad ijarah muntahiyya bit tamlik menjadi mudharabah atau musyarakah.

Konversi pembiayaan terhadap aktiva ijarah yang dimiliki oleh BUS atau UUS dilakukan sebagai berikut:

1) BUS atau UUS menghentikan akad pembiayaan dalam bentuk ijarah atau ijarah muntahiyya bittamlik dengan memperhitungkan nilai wajar aktiva ijarah. Dalam hal terdapat perbedaan antara nilai wajar aktiva ijarah dengan nilai buku aktiva ijarah ditambah tunggakan angsuran ijarah, maka diakui sebagai berikut: a) apabila nilai wajar lebih kecil daripada nilai buku ditambah tunggakan angsuran ijarah, maka BUS atau UUS mengakui kerugian sebesar

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

selisih tersebut. b) apabila nilai wajar lebih besar daripada nilai buku ditambah tunggakan angsuran ijarah, maka BUS atau UUS mengakui keuntungan yang ditangguhkan sebesar selisih tersebut dan diamortisasi selama masa akad mudharabah atau musyarakah.

2) BUS atau UUS membuat akad pembiayaan baru dengan mempertimbangkan kondisi nasabah antara lain golongan nasabah, jenis usaha, kemampuan membayar *(cash flow)* nasabah. Pembuatan akad pembiayaan baru dalam rangka restrukturisasi wajib mengikuti ketentuan yang berlaku sebagaimana diatur dalam ketentuan yang berlaku sebagaimana diatur dalam ketentuan Bank Indonesia menngenai pelaksanaan prinsip syariah.

3) BUS atau UUS mencatat pembiayaan dalam bentuk mudharabah atau musayarakah sebesar nilai wajar aktiva iajarah.

4) BUS atau UUS mencantumkan kronologis akad pembiayaan sebelumnya dalam akad pembiayaan baru.

d. Penataan kembali *(restructuring)* dengan melakukan konversi menjadi penyertaan modal sementara.

PENYELESAIAN PEMBIAYAAN MACET

1. Pengertian Penyelesaian Pembiayaan Macet

Penyelesaian pembiayaan macet, atau kategori Golongan V, adalah upaya dan tindakan untuk menarik kembali pembiayaan debitur dengan kategori macet, terutama yang sudah jatuh tempo atau sudah memiliki syarat pelunasan.

Pembiayaan macet (Golongan V) merupakan salah satu pembiayaan bermasalah yang perlu diadakan penyelesaian apabila upaya restrukturisasi tidak dapat dilakukan atau restrukturisasi tidak berhasil dan pembiayaan bermasalah menjadi atau tetap berada dalam golongan macet. Dalam rangka penyelesaian pembiayaan macet tersebut, bank melakukan tindakan-tindakan hukum yang bersifat refpresif/ kuratif.

2. Strategi Penyelesaian Pembiayaan Macet

Secara garis besar, usaha penyelesaian pembiayaan macet dapat dibedakan berdasarkan kondisi hubungannya dengan nasabah debitur, yaitu sebagai beikut:

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

- Penyelesaian pembiayaan di mana pihak debitur masih kooperatif, sehingga usaha penyelesaian dilakukan secara kerjasama antara debitur dan bank, yang dalam hal ini diosebut sebagai "penyelesaian secara damai" atau "penyelesaian secara persuasif".

- Penyelesaian pembiayaan di mana pihak debitur tidak kooperatif lagi, sehingga usaha penyelesaian dilakukan secara pemaksaan dengan melandaskan pada hak-hak yang dimiliki oleh bank. Dalam hal ini penyelesaian tersebut disebut "penyelesaian secara paksa".

Sumber-sumber penyelesaian pembiayaan antara lain berupa:

- Barang-barang yang dijaminkan kepada bank. Dalam fikih didasarkan kepada prinsip *rahn.*

- Jaminan perorangan *(borgtocht)*, baik dari orang perorangan maupun dari badan hukum. Dalam fikih didasarkan kepada prinsip *kafalah*.

- Seluruh harta kekayaan debitur dan pemberi jaminan (lihat Pasal 1131 KUH Perdata), termasuk yang dalam bentuk piutang kepada bank sendiri (kalau ada). Dalam fikih, hal ini antara lain didasarkan kepada Hadis Rasulullah SAW, sebagai berikut: Dari Ka'ab bin Malik, *"Sesungguhnya Nabi SAW pernah menyita harta milik Muaddz lalu beliau menjualnya untuk membayar utangnya"* (HR. Imam Daruquthni).

- Pembayaran dari pihak ketiga yang bersedia melunasi utang debitur. Dalam fikih didasarkan kepada prinsip *hawalah* atau *kafalah*.

Dengan dasar dan prinsip-prinsip tersebut, strategi penyelesaian pembiayaan macet yang dapat ditempuh oleh bank adalah berupa tindakan-tindakan sebagai berikut:

a. Penyelesaian Oleh Bank Sendiri

Penyelesaian oleh bank sendiri biasanya dilakukan secara bertahap. Pada tahap pertama biasanya penagihan pengembalian pembiayaan macet dilakukan oleh bank sendiri secara persuasive, dengan kemungkinan:

- Nasabah melunasi/ mengangsur kewajiban pembiayaan/ pinjamannya

- Nasabah/ pihak ketiga pemilik agunan menjual sendiri barang agunan secara sukarela

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

- Dilaksanakan perjumpaan utang (kompensasi)
- Dilaksanakan pengalihan utang (pembaruan utang/ novasi subjektif); atau
- Penjualan di bawah tangan yang dilakukan berdasarkan kesepakatan pemberi dan penerima fidusia jika dengan cara demikian dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan para pihak (Pasal 29 ayat (1) huruf c UU No. 42 Tahun 1999 tentang Fidusia).

Apabila tahap pertama tidak berhasil, bank melakukan upaya-upaya tahap kedua *(secondary enforcement system)* dengan melakukan tekanan psikologis kepada debitur, berupa peringatan tertulis *(somasi)* dengan ancaman bahwa penyelesaian pembiayaan macet tersebut akan diselesaikan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.

Dalam hal upaya-upaya tahap kedua belum juga berhasil, bank dapat menempuh upaya tahap ketiga, yaitu penjualan barang jaminan di bawah tangan atas dasar kuasa dari debitur/ pemilik agunan. Dalam praktik, walaupun telah ada surat kuasa dari debitur, namun tidak semua bank berani untuk melakukan penjualan di bawah tangan atas agunan tersebut.

b. Penyelesaian Melalui *Debt Collector*

Berdasarkan ketentuan-ketentuan KUH Perdata, Pasal 1320 tentang syarat sahnya perjanjian dan Pasal 1792 tentang pemberian kuasa, nbank juga dapat memberikan kuasa kepada pihak lain yaitu *debt collector*, untuk melakukan upaya-upaya penagihan pembiayaan macet. tentu dengan cara-cara yang tidak melawan hukum dan ketentuan syariah.

c. Penyelesaian Melalui Kantor Lelang

Meminta bantuan kantor Lelang untuk melakukan:

1) Penjualan barang jaminan yang telah diikat dengan Hak Tanggungan berdasarkan janji bahwa pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri objek Hak Tanggungan apabila debitur cidera janji/ *beding van eigenmatige verkoop* (Pasal 11 ayat (2) huruf e jis. Pasal 20 ayat (1) huruf a dan Pasal 6 UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan)

2) Penjualan agunan melalui eksekusi gadai atas dasar *parate* eksekusi (Pasal 1155 KUH Perdata)

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

3) Penjualan benda yang menjadi objek Jaminan Fidusia atas kekuasaan Penerima Fidusia sendiri melalui pelelengan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan (Pasal 29 ayat (1) huruf b UU No. 42 Tahun 1999).

d. Penyelesaian Melalui Badan Peradilan *(Al-qadha)*

1) Gugat Perdata Melalui Pengadilan Agama

Peradilan Agama sebagai salah satu badan peradilan yang melaksanakan kekuasaan kehakiman untuk menegakkan hukum dan keadilan bagi rakyat pencari keadilan perkara tertentu antara orang-orang yang beragama Islam, yang sebelumnya berdasarkan Undang-undang Nomor 7 Tahun 1989 tentang Peradilan Agama hanya berwenang menyelesaikan perkara perkawinan, waris, wasiat, hibah, wakaf, zakat, infak, shadaqah, maka sekarang berdasarkan Pasal 49 huruf I Undang-undang Nomor 3 Tahun 2006 tentang perubahan atas UU No. 7 Tahun 1989 tentang Peradilan Agama, kewenangan pengadilan agama diperluas termasuk bidang ekonomi syariah.

Dengan penegasan dan peneguhan kewenangan pengadilan agama untuk menyelesaikan perkara ekonomi syariah, dalam penyelesaian sengketa niaga atau bisnis, yang selama ini pengadilan yang diberi tugas dan kewenangan adalah pengadilan negeri/ niaga yang berada dalam lingkungan peradilan umum, maka setelah disahkannya UU No. 3 Tahun 2006 tersebut, menyangkut penyelesaian sengketa bisnis khususnya berkaitan denga ekonomi syariah, tugas dan kewenangannnya berada pada Pengadilan Agama.

2) Eksekusi Agunan Melalui Pengadilan Agama/ Pengadilan Negeri

- Pelaksanaan titel eksekutorial oleh Pemegang Hak Tanggungan sebagaimana terdapat dalam Pasal 14 ayat (2) UU No. 4 Tahun 1996 (Pasal 20 ayat (1) huruf b UU No. 4 Tahun 1996)

- Pelaksanaan titel eksekutorial oleh Penerima Fidusia sebagaimana dimaksud Pasal 15 ayat (2) UU No. 42 Tahun 1999 (Pasal 29 ayat (1) huruf a UU No. 42 Tahun 1999).

3) Permohonan Pailit Melalui Pengadilan Niaga

Berdasarkan ketentuan Psal 2 ayat (1) UU No. 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang dinyatakan bahwa debitur yang mempunyai dua atau lebih kreditor

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

dan tidak membayar lunas sedikitnya satu utang yang telah jatuh waktu dan dapat ditagih, dinyatakan pailit dengan putusan Pengadilan, baik atas permohonannya sendiri maupun atas permohonan satu atau lebih kreditornya.

Berdasarkan ketentuan Pasal 2 ayat (1) undang-undang di atas, bank sebagai kreditor dalam rangka untuk mendapatkan penyelesaian pembiayaan macet, dapat melakukan upaya hukum pengajuan permohonan pailit. Dalam Pasal 16 ayat (1) UU No. 37 Tahun 2004 tersebut ditegaskan bahwa, kurator berwenang melaksanakan tugas pengurusan dan atau pemberesan atas harta pailit sejak tanggal putusan pailit diucapkan. Yang dimaksud dengan pemberesan adalah penguangan aktiva perseroan yang pailit untuk membayar atau melunasi utangnya.

Hadis Nabi menjelaskan: *"Siapa yang menemukan hartanya secara utuh di tangan orang pailit, maka ia lebih berhak atas barang itu dari pada orang yang mempiutangi lainnya"* (HR. Al-Jama'ah dari Samurah dan Ibn Jundab).

e. Penyelesaian Melalui Badan Arbitrase (Tahkim)

Arbitrase merupakan salah satu cara penyelesaian sengketa perdata di luar peradilan umum didasarkan pada perjanjian arbitrase yang dibuat secara tertulis oleh para pihak yang bersengketa (Pasal 1 angka 1 UU No. 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa/ "UU Arbitrase").

Lembaga arbitrase ini dapat dipergunakan untuk penyelesaian pembiayaan macet, apabila dalam perjanjian/ akad pembiayaan terdapat klausula tentang penyelesaian sengketa melalui arbitrase tersendiri setelah timbulnya sengketa (akta *compromise*) (Pasal 1 angka 3 & Pasal 9 UU Arbitrase).

Berdasarkan ketentuan Pasal 3 UU Arbitrase, pengadilan negeri (dan oengadilan agama) tidak berwenang untuk mengadili sengketa para pihak yang telah terikat dala Perjanjian Arbitrase. Adanya Perjanjian Arbitrase yang dibuat secara tertulis meniadakan hak para pihak untuk mengajukan penyelesaian sengketa atau beda pendapat yang termuat dalam perjanjiannya ke Pengadilan negeri (atau pengadilan agama) (Pasal 11 ayat (1) UU Arbitrase).

Mengingat sengketa perbankan syariah merupakan sengketa perdata dalam bidang bisnis, yang merupakan kewenangan arbitrase *(domain of*

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

arbitration), maka penyelesaian sengketa bank syariah dengan nasabah atau pihak lainnya dapat menggunakan badan arbitrase syariah. Badan Arbitrase Syariah, pada saat ini baru ada satu yaitu bernama Badan Arbitrase Syariah Nasional, disingkat BASYARNAS.

f. Penyelesaian Melalui Direktorat Jenderal Piutang dan Lelang Negara (DJPLN)

Bagi bank-bank BUMN, ada kewajiban untuk menyerahkan penyelesaian pembiayaan macet (piutang negara macet) kepada PUPN. Hal ini didasarkan pada peraturan perundang-undangan sebagai berikut:

1) UU No. 49 Prp Tahun 1960 tentang Pengurusan Piutang Negara (UU Nomor 49 Prp Tahun 1960). Berdasarkan Pasal 8, 12, dan 14 UU tersebut di atas, dapat disimpulkan bahwa pembiayaan macet bank-bank BUMN adalah merupakan Piutang Negara yang wajib diserahkan kepada PUPN dan pelaksanaannya tunduk kepada Keputusan Menteri Keuangan.

2) Keputusan menteri Keuangan RI No. 300/KMK.01/2002 tanggal 13 Juni 2002 tentang Pengurusan Piutang Negara. Berdasarkan Pasal 2 Keputusan Menteri Keuangan RI No. 300/KMK.01/2002 tanggal 13 Juni 2002 dapat disimpulkan bahwa penyelesaian Piutang Negara dilakukan dengan cara:

   (a) Piutang negara pada tingkat pertama diselesaikan sendiri oleh instansi pemerintah, lembaga negara, atau badan usaha yang modalnya sebagian atau seluruhnya dimiliki oleh negara atau dimiliki oleh BUMN/BUMD sesuai ketentuan perundang-undangan yang berlaku (ayat(1)).

   (b) Dalam hal penyelesaian piutang negara pada ayat (1) tidak berhasil, instansi pemerintah, lembaga negara, atau badan usaha tersebut wajib menyerahkan pengurusan piutang negara kepada PUPN (ayat (2)).

3) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia nomor 14 Tahun 2005 tentang Tata Cara Penghapusan Piutang Negara/ Daerah. Dalam PP ini, mengenai penghapusan bersyarat diatur sebagai berikut:

> *Penghapusan secara bersyarat dan penghapusan secara mutlak atau piutang perusahaan negara/ daerah dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku (Pasal 19). tata cara penghapusan secara bersyarat dan penghapusan secara mutlak atas piutang perusahaan*

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

negara/ daerah yang pengurusan piutangnya diserahkan kepada PUPN, diatur lebiih lanjut dengan Peraturan Menteri Keuangan (Pasal 20).

Perkembangan selanjutnya, berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 33 Tahun 2006 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2005 tentang Tata Cara Penghapusan Piutang negara/ Daerah, dan Keputusan Menteri Keuangan RI No. 87/PMK.07/2006 tanggal 09-10-2006 tentang pengurusan piutang Perusahaan Negara/Daerah, pemerintah telah mengubah ketentuan tentang pengurusan piutang negara yang berasal dari BUMN/ Daerah, menjadi tidak lagi diselesaikan oleh PUPN.

Dengan terbitnya peraturan perundang-undangan tersebut, terdapat dua pendapat yang berbeda mengenai pengurusan piutang BUMN/ Daerah, yaitu sebagai berikut:

(a) Pengurusan piutang BUMN/ Daerah selanjutnya dilakukan sendiri oleh BUMN/ Daerah berdasarkan ketentuan perundang-undangan yang berlaku bagi Perseroan Terbatas dan BUMN serta peraturan pelaksanaannya.

(b) Pengurusan piutang BUMN/ Daerah tetap dilakukan oleh PUPN selama tidak ada perubahan terhadap ketentuan Pasal 12 ayat (1) UU PUPN. Hal ini disebabkan PP No. 33 Tahun 2006 dan PMK No. 87/PMK.07/2006, merupakan peraturan perundang-undangan y7ang hirarkinya berada di bawah UU sehingga tidak dapat menyimpangi ketentuan Pasal 12 ayat (1) UU PUPN.

4) Namun dalam perkembangan peraturan perundang-undangan yang mutakhir, penyelesaian piutang bermasalah pada bank-bank BUMN tidak lagi mendasarkan kepada UU No. 49 Prp. Tahun 1960, melainkan diselesaikan berpedoman kepada UUPT dan UUBUMN.

Berdasarkan Pasal 4 ayat (5) dan (6) UU No. 10 Tahun 2010 tentang APBN 2011, berbunyi sebagai berikut:

Dalam rangka mengoptimalkan penerimaan bagian Pemerintah atas laba BUMN di bidang usaha perbankan, penyelesaian piutang bermasalah pada BUMN di bidang usaha perbankan dilakukan sesuai dengan Undang-undang Nomor 40 tahun 2007 tentang Perseroan tyerbatas dan Undang-undang Nomor 19 tahun 2003 tentang Badan Usaha Milik Negara beserta peraturan pelaksanaannya (ayat(5)).

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

> *Ketentuan lebih lanjut mengenai penyelesaian piutang bermasalah pada BUMN di bidang usaha perbankan sebagaimana dimaksud pada (ayat(5)) diatur dengan Peraturan Menteri Keuangan (ayat 6).*

Penjelasan Pasal 4 ayat (5) berbunyi sebagai berikut:

> *Sambil menunggu dilakukannya perubahan Undang-undang Nomor 49 Prp. tahun 1960 tentang Panitia Urusan Piutang Negara, dan dalam rangka mempercepat penyelesaian piutang bermasalah pada BUMN di bidang usaha perbankan, dapat dilakukan pengurusan piutangnya melalui mekanisme pengelolaan berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang perseroan terbatas.*
>
> *Sedangkan terkait dengan pemberian kewenangan kepada RUPS, penyelesaian piutang bermasalah pada BUMN di bidang usaha perbankan didasarkan pada ketentuan perundang-undangan di bidang badan usaha milik negara.*

Berdasarkan ketentuan Pasal 4 ayat (5) dan (6) UU No. 10 Tahun 2010 beserta penjelasannya di atas dapat disimpulkan sebagai berikut:

- Khusus bagi BUMN di bidang usaha perbankan, penyelesaian piutang bermasalah termasuk piutang macetnya untuk tahun anggaran tahun 2011 tidak lagi berpedoman kepada UU Prp No. 49 Tahun 1960, melainkan berpedoman kepada UUPT dan UUBUMN.

- Dengan demikian, direksi bank BUMN dapat melakukan penyelesaian piutang bermasalahnya berdasarkan ketentuan UUPT, Undang-undang BUMN dan ketentuan Anggaran Dasar masing-masing.

Kebijakan tersebut tidak hanya pada tahun anggaran 2011 tetapi seperti itu juga sudah diberlakukan untuk penyelesaian piutang bermasalah bank-bank BUMN pada tahun anggaran 2010 berdasarkan Undang-undang Nomor 47 Tahun 2009 tentang Anggaran pendapatan belanja negara Tahun 2010 sebagaimana diubah dengan Undang-undang Nomor 2 Tahun 2010 tentang Perubahan Undang-undang APBN 2010.

g. Penyelesaian Melalui Kejaksaan Bagi Bank-Bank BUMN

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Berdasarkan ketentuan Pasal 30 ayat (2) Undang-undang Nomor 16 Tahun 2004 tentang Kejaksaan ditegaskan bahwa, di bidang perdata dan tata usaha negara, kejaksaan dengan kuasa khusus dapat bertindak baik di dalam maupun di luar pengadilan untuk dan atas nama negara atau pemerintah.

Berdasarkan ketentuan ini maka bank-bank BUMN/ Perusahaan Negara dapat memberikan kuasa kepada kejaksaan untuk melakukan upaya-upaya penyelesaian penagihan pembiayaan macetnya sebagai piutang negara.

Penyelesaian Sengketa Perbankan Syariah Melalui Lembaga di Luar Pengadilan, Internal Bank Syariah, Mediasi Perbankan, Arbitrase Syariah

Internal Lembaga

Dalam praktik dikenal dengan istilah *"The Informal Work Out"* (TIWO). Tindakan yang sering ditempuh para petugas bank dalam rangka TIWO antara lain adalah:

a. Pendekatan biaya, yaitu dengan cara:

   1) Menjelaskan kemungkinan penyelesaian yang tidak terlalu banyak memerlukan biaya, dengan campur tangan lembaga formal

   2) Menyarankan debitur agar menjual atau mencairkan harta kekayaan lain yang tidak diagunkan, atau mencari investor yang mau menyelesaikan secara *silent action* dengan kompensasi saling menguntungkan

   3) Jika banyak bank yang akan menyelesaikan dan akan menempuh penyelesaian formal akan diperhitungkan biaya-biaya sebagai berikut:

      a) Biaya iklan pengumuman lelang

      b) Bea lelang

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

c) Biaya untuk lembaga pelelangan baik melalui PUPN maupun Balai Lelang, seperti Balai Lelang Nusantara

d) Uang miskin yang harus dibayar sehubungan dengan pelelangan

e) Biaya kemerosotan hingga karena penjualan lelang dan antisipasi jika pada proses lelang terdapat sindikat lelang

b. Pendekatan Psikologis, pendekatan cara ini sering ditempuh dengan menjelaskan akibat:

1) Penyelesaian formal

a) Sering mencemarkan nama baik

b) Citra buruk terhadap rekan dagang serta hubungan bisnis

2) Penalaran kebiasaan cidera janji akan menjadi penyebaba kendala bisnis yang bersifat magis atau justru dipercayai sebagai pembawa kesialan

3) Penyelesaian secara tuntas lebih tepat dari pada penyelesaian berlarut-larut

c. Upaya melakukan dengan campur tangan pihak ketiga

Campur tangan pihak ketiga dapat berasal dari pimpinan instansi yang ada hubungannya dengan debitur yang dengan kedudukannya debitur tergerak untuk bersedia menyelesaikan hutangnya. Dapat juga tekanan dilakukan oleh rekan dagang yang menentukan keberhasilan bisnis debitur atau bahkan juga pihak ketiga yang tidak ada hubungannya sama sekali dengan debitur akan tetapi karena pengaruhnya yang tinggi debitur terdorong untuk menyelesaikan hutangnya. Cara ini seringkali efektif walaupun terkadang perlu siluman dari bank yang jumlahnya seringkali cukup besar. Khusus dalam Perbankan Syariah upaya yang dialakukan dengan tidak mengklasifikasikan ke dalam *debt collector* karena penyelesaian yang lebih dapat diterima bagi kalangan Perbankan Syariah adalah upaya penyelesaian secara damai dan tetap memebrikan kenyamanan bagi pihak debitur. Staf Perbankan Syariah yang ditugaskan untuk melakukan konfirmasi kepada nasabah debitur dengan maksud untuk menanyakan kondisi debitur dan tetap berusaha membantu dalam penyelesaian permasalahan atas

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

pembiayaan yang mengalami masalah atau kemacetan. Pada bank-bank pemerintah dimungkinkan campurtangan kejaksaan dalam kedudukannya sebagai pengacara negara di bidang perdata berdasarkan Pasal 27 Undang-undang Nomor 5 tahun 1991 tentang Kejaksaan.

d. Motivasi melalui Pendekatan Religius

Pendekatan ini sering kali ditempuh jika debitur memiliki keimanan kepada agama yang cukup kuat. Banyak orang yang pesimis denga pendekatan ini dengan alasan bahwa zaman yang serba modern seperti sekarang ini sulit diterima kemungkinan orang mau membayar hutang karena dorongan ketaatan/ keimanan terhadap agama. Sikap pesimistis seperti ini tidak sepenuhnya dapat diterima dan kenyataannya banyak juga yang berhasil.

Mediasi Perbankan

Di dalam UU No. 30 Tahun 1999 Tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa disebutkan 2 cara penyelesaian sengketa di luar Pengadilan

a. Arbitrase yaitu cara penyelesaian sengketa perdata di luar Peradilan Umum yang didasarkan pada perjanjian arbitrase yang dibuat secara tertulis oleh para pihak yang bersengketa

b. Alternatif Penyelesaian Sengketa adalah lembaga penyelesaian sengketa atau beda pendapat melalui prosedur yang disepakati para pihak, yaitu penyelesaian di luar pengadilan dengan cara: Konsultasi, Negoisasi, Mediasi, Konsolidasi, dan Penilaian Ahli.

Bank Indonesia mengatur Mediasi Perbankan dalam Peraturan Bank Indonesia Nomor: 8/5/PBI/2006 tentang Mediasi Perbankan sebagaimana diubah dengan Peraturan Bank Indonesia Nomor: 10/1/PBI/2008 tentang Perubahan Atas Peraturan Bank Indonesia Nomor: 8/5/PBI/2006 tentang Mediasi Perbankan.

namun demikian, mengingat pembetulan lembaga mediasi perbankan independen tersebut tidak dapat dilaksanakan dalam waktu singkat karena adanya kendala-kendala seperti aspek pendanaan dan sumber daya manusia sementara kebutuhan mediasi perbankan sudah mendesak

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

maka pada tahap awal fungsi mediasi perbankan dilaksanakan oleh Bank Indonesia.

Pelaksanaan fungsi mediasi perbankan oleh Bank Indonesia ini dilakukan dengan mempertemukan nasabah dan bank untuk mengkaji kembali pokok permasalahan yang menjadi sengketa guna mencapai kesepakatan tanpa adanya rekomendasi maupun keputusan dari Bank Indonesia. Dalam rangka melaksanakan fungsi mediasi perbankan tersebut Bank Indonesia menunjuk mediator. Mediator yang ditunjuk harus memenuhi syarat paling kurang sebagai berikut:

a. Memiliki pengetahuan di bidang perbankan, keungan, dan atau hukum

b. Tidak mempunyai nkepentingan finansial atau kepentingan lain atas penyelesaian sengketa

c. tidak memiliki hubungan sedarah atau semenda sampai dengan derajat kedua dengan nasabah atau Perwakilan Nasabah dan Bank

Mediasi perbankan tersebut dilaksanakan untuk setiap sengketa yang memiliki nilai tuntutan finansial paling banyak Rp 500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah). Tuntutan finansial adalah potensi kerugian finansial nasabah yang diduga karena kesalahan atau kalalaian Bank sebagaimana dimaksud pada Peraturan bank Indonesia tentang Penyelesaian Pengaduan. Nasabah tidak dapat mengajukan tuntutan finansial yang diakibatkan oleh kerugian immaterial.

Proses beracara pada mediasi perbankan:

a. Pengajuan penyelesaian sengketa dalam rangka mediasi perbankan kepada Bank Indonesia dilakukan oleh nasabah atau perwakilan nasabah dengan memenuhi persyaratan sebagai berikut:

    1) Diajukan secara tertulis dengan disertai dokumen pendukung yang memadai antara lain bukti transaksi keuangan yang dilakukan nasabah

    2) Pernah diajukan upaya penyelesaiannya oleh nasabah kepada Bank, dibuktikan dengan bukti penerimaan pengaduan dan atau surat hasil penyelesaian pengaduan yang dikeluarkan Bank

    3) Sengketa yang diajukan tidak dalam proses atau belum pernah diputus oleh lembaga arbitrase atau peradilan, atau belum terdapat kesepakatan yang difasilitasi oleh lembaga mediasi lainnya’

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

4) Sengketa yang diajukan merupakan Sengketa Keperdataan

5) Sengketa yang diajukan belum pernah diproses dalam mediasi perbankan yang difasilitasi oleh Bank Indonesia

6) Pengajuan penyelesaian sengketa tidak melebihi 60 (enam puluh) hari kerja sejak tanggal surat hasil penyelesaian pengaduan yang disampaikan oleh Bank kepada nasabah.

b. Proses mediasi dilaksanakan setelah nasabah atau perwakilan nasabah dan bank menandatangani perjanjian mediasi yang memuat:

1) Kesepakatan untuk memilih mediasi sebagai alternatif penyelesaian sengketa

2) Persetujuan untuk patuh dan tunduk pada aturan mediasi yang ditetapkan oleh Bank Indonesia

c. Pelaksanaan proses mediasi sampai dengan ditandatanganinya Akta Kesepakatan dilakukan dalam jangka waktu paling lama 30 hari kerja sejak nasabah atau perwakilan nasabah dan bank menandatangani perjanjian mediasi

d. Jangka waktu proses mediasi tersebut dapat diperpanjang sampai dengan 30 hari kerja berikutnya berdasarkan kesepakatan nasabah atau perwakilan nasabah dan bank

e. Bank wajib melaksanakan hasil penyelesaian sengketa perbankan antara nasabah dengan bank yang tel;ah disepakati dan dituangkan oleh Akta Kesepakatan. Akta kesepakatan dapat memuat kesepakatan penuh atau kesepakatan sebagian atas hal yang dipersengketaan, atau pun pernyataan tidak dicapainya kesepakatan dalam proses mediasi

f. Bank yang melanggar ketentuan PBI ini dikenakan sanksi administratif sesuai Pasal 52 UU No. 7 Tahun 1992 tentang Perbankan sebagaimana telah diubah dengan UU No. 10 Tahun 1998, berupa teguran tertulis. Pelanggaran diatas dapat diperhitungkan dalam komponen penilaian tingkat kesehatan Bank.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Penyelesaiakan Melalui Arbitrase dan BASYARNAS

a. Penyelesaian melalui arbitrase

Apabila usaha perdamaian tidak dapat dicapai, maka para pihak berdasarkan kesepakatan secara tertulis dapat mengajukan penyelesaian melalui badan arbitrase.

Ketentuan Pasal 6 UU Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa ini tidak mengatakan bahwa koneksitas antara tahap negosiasi dengan lembaga APS dan lembaga Arbitrase harus terjadi secara berurutan, yang secara imperatif harus dimulai dari negosiasi, mediasi, yang diakhiri di Arbitrase. Dengan tidak adanya ketentuan yang bersifat imperatif ini, maka para pihak yang bersengketa atau beda pendapat mempunyai hak opsi untuk memilih, untuk lanngsung minta penyelesaian ke Arbitrase atau ke APSU.

b. Penyelesaian melalui BASYARNAS

1) Berdirinya Lembaga Arbitrase Islam di Indonesia

Pada tanggal 21 Oktober 1993 proses berdirinya BAMUI diresmikan. Berdasarkan Surat Keputusan Majelis Ulama Indonesia Nomor Kep-09/MUI/XII/2003, tanggal 24 Desember 2003 perubahan nama BAMUI menjadi BASYARNAS.

2) Tujuan BASYARNAS:

a) Menyelesaikan sengketa keperdataan dengan prinsip mengutamakan perdamaian atau islah

b) Memberikan penyelesaian secara adil dan cepat dalam sengketa muamalah atau perdata

c) Atas permintaan pihak-pihak dalam suatu perjanjian dapat memberikan suatu pendapat yang mengikat mengenai suatu persoalan berkenaan dengan perjanjian tersebut

d) Menyelesaikan sengketa perdata diantara bank atau lembaga keuangan syariah dengan nasabah atau mitra kerjanya yang menjadikan syariah Islam sebagai dasarnya

3) Sistem Persidangan

4) Yurisdiksi dan Kewenangan dari BASYARNAS

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

5) Prosedur beracara BASYARNAS

a) Pengajuan Permohonan

b) Sikap BASYARNAS terhadap permohonan

c) Penetapan Arbiter Tunggal atau Arbiter Majelis

d) Acara Pemeriksaan

e) Jawaban Termohon dan Tenggang Waktu

f) Tuntutan Balasan

g) Perdamaian

h) Pembuktian dan saksi/ ahli

i) Pencabutan permohonan

j) Berakhirnya pemeriksaan

k) Gugurnya Hak Membantah

l) Pengambilan Keputusan

m) Perbaikan putusan

n) Putusan tambahan *(additional award)*

o) Pembatalan putusan

p) Batas waktu, tata cara dan akibat pembatalan

q) Biaya administrasi dan honorarium

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Penyelesaian Sengketa Perbankan Syariah Melalui Lembaga Pengadilan

Sengketa yang tidak dapat diselesaikan, baik melalui perdamaian maupun arbitrase akan diselesaikan melalui lembaga Pengadilan. Menurut ketentuan Pasal 10 ayat (1) UU No. 14 Tahun 1970 jo UU No. 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman secara eksplisit menyebutkan bahwa di Indonesia ada 4 lingkungan lembaga Peradilan yaitu Peradilan Umum, Peradilan Agama, Peradilan Militer dan Peradilan TUN.

Dalam Pasal 2 *Juncto* Pasal 49 UU No. 3 Tahun 2006 dinyatakan bahwa Peradilan Agama merupakan salah satu badan peradilan pelaku kekuasaan kehakiman untuk menyelenggarakan penegakan hukum dan keadilan bagi rakyat pencari keadilan perkara tertentu antara orang-orang yang beragama Islam di bidang perkawinan, waris, wasiat, hibah, wakaf, zakat, infaq, shadaqah, dan ekonomi syariah.

Sengketa di bidang ekonomi syariah yang menjadi kewenangan Pengadilan Agama adalah:

a. Sengketa di bidang ekonomi syariah antara lembaga keuangan dan lembaga pembiayaan syariah dengan nasabahnya

b. Sengketa di bidang ekonomi syariah antara sesama lembaga keuangan dan lembaya pembiayaan syariah

c. Sengketa di bidang ekonomi syariah antar orang-orang yang beragama Islam, yang dalam akad perjanjiannya disebutkan dengan tegas bahwa perbuatan atau kegiatan usaha yang dilakukan adalah berdasarkan prinsip-prinsip syariah

Sengketa ekonomi syariah adalah sengketa atas cedera janji/ pelanggaran terhadap poin-poin yang telah diperjanjikan di dalam akad, misalnya:

a. Kelalaian bank mengembalikan dana titipan nasabah, dalam akad wadi'ah

b. Bank mengurangi nisbah keuntungan nasabah tanpa persetujuan yang bersangkutan, dalam akad *Mudharabah*

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

c. Nasabah melakukan kegiatan usaha minuman keras dari dana pinjamannya pada bank syariah, dalam akad *Qardh* dll

Pengadilan Agama berwenang menghukum pihak nasabah atau pihak bank yang melakukan cidera janji (wanprestasi) yang meneybabkan kerugian riil, bila ada tuntutan ganti rugi akibat cidera janji tersebut:

a. Wanprestasi lahir dari suatu perjanjian antara kedua belah pihak (Pasal 1320 KUHPdt) dan perjanjian tersebut merupakan persetujuan yang didasarkan atas kehendak atau kata sepakat

b. Perbuatan Melawan Hukum (PMH), gugatan yang berisi tuntutan ganti rugi hanya lahir dari suatu perbuatan melawan hukum atau ingkar janji/ wanprestasi

Pada dasarnya prosedur dan proses penyelesaian sengketa ekonomi di Pengadilan adalah sebagai berikut:

a. Prosedur

Langkah-langkah yang harus dilakukan Penggugat:

1) Mengajukan gugatan secara tertulis atau lisan kepada pengadilan (Pasal 118 HIR, 142 Rbg)

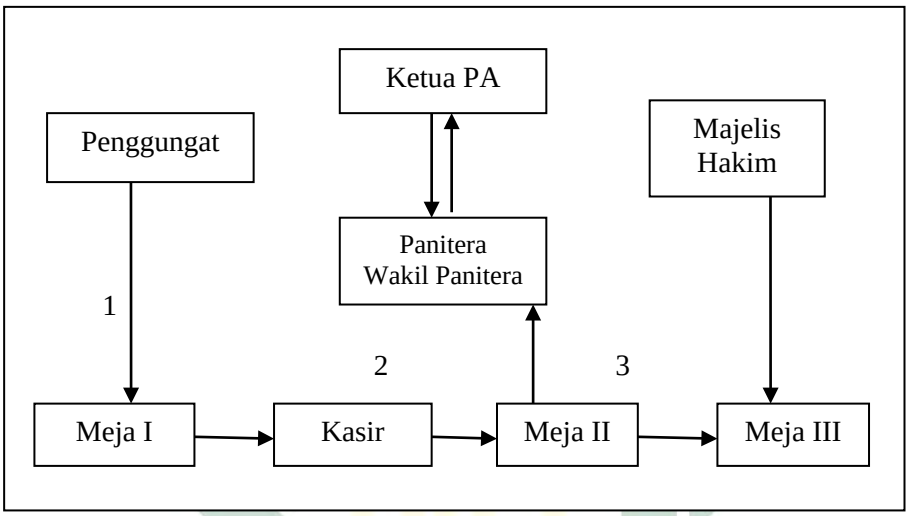
2) Gugatan diajukan kepada Pengadilan

3) Membayar biaya perkara (Pasal 121 ayat (4) HIR)

4) penggugat dan tergugat atau kuasanya menghadiri sidang pemeriksaan berdasarkan panggilan pengadilan (Pasal 121, 124, dan 125 HIR, 145 Rbg)

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

b. Proses Penyelesaian Sengketa di Pengadilan Agama



Keterangan Skema:

1) Calon Penggugat menghadap ke meja I. Meja I yang bertugas menerima surat gugatan dan salinannya, menaksir panjar biaya perkara, dan membuat SKUM (Surat Kuasa Untuk Membayar)

2) Calon Penggugat/ pemohon kemudian menghadap kepada kasir dengan menyerahkan surat gugatan/ permohonan tersebut dan SKUM. Ia membayar panjar biaya perkara sesuai dengan yang tertera pada SKUM tersebut

3) Pendaftaran Perkara

   Calon penggugat atau pemohon kemudian menghadap pada Meja II dengan menyerahkan surat gugatan/ permohonan dan SKUM yang telah dibayar tersebut

4) Penetapan Majelis Hakim

   Dalam waktu selambat-lambatnya 7 hari, Ketua menunjuk Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara dalam sebuah Penetapan Majelis Hakim (Pasal 121 HIR jo Pasal 93 UU-PA)

5) Penunjukan Panitera Sidang (PPS)

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Untuk membantu Majelis Hakim dalam menyelesaikan perkara ditunjuk seorang atau lebih panitera sidang. Penunjukan panitera sidang dilakukan oleh Panitera (Pasal 96 UU-PA)

6) Penetapan Hari Sidang

Ketua Majelis setelah menerima berkas perkara tersebut, bersama-sama hakim anggotanya mempelajari berkas perkara. ketua kemudian menetapkan hari dan tanggal serta jam kapan perkara itu disidangkan serta memerintahkan agar para pihak dipanggil untuk datang menghadap pada hari, tanggal dan jam yang telah ditentukan

7) Pemeriksaan dalam Sidang

Proses pemeriksaan perkara perdata di depan sidang Pengadilan Agama dilakukan melalui tahap-tahap dalam hukum acara perdata, setelah hakim terlebih dahulu berusaha dan tidak berhasil mendamaikan para pihak yang bersengketa

8) Putusan Hakim

Pada tahap ini hakim merumuskan duduknya perkara dan pertimbangan hukum (pendapat hakim) mengenai perkara tersebut disertai alasan-alasannya dan dasar-dasar hukumnya, yang diakhiri dengan putusan hakim mengenai perkara yang diperiksanya

Sebagaimana berdasarkan UU No. 50 Tahun 2009, maka Pengadilan Agama diberi kewenangan untuk mengadili sengketa ekonomi syariah, maka Pengadilan Agama mempunyai kewenangan pula dalam melaksanakan eksekusi terhadap barang jaminan yang diagunkan pada bank syariah, karena pada dasarnya perjanjian jaminan adalah perjanjian yang bersifat *accesoir* terhadap perjanjian pokok. Apabila dalam suatu jenis pembiayaan dibarengi dengan perjanjian jaminan, maka perjanjian tersebut melekat pula prinsip syariah, sehingga jika terjadi sengketa maka Pengadilan Agama berwenang menyelesaikannya, sepanjang perjanjian pokoknya dibuat berdasarkan prinsip syariah maka perjanjian tambahannya mengikuti perjanjian pokonya sehingga Pengadilan Agama berwenang pula menyelesaikannya.

Berdasarkan pemikiran di atas, maka Pengadilan Agama mempunyai tugas untuk menyelesaikan setiap ada permohonan eksekusi baik eksekusi terhadap putusan yang telah berkekuatan hukum tetap, maupun eksekusi terhadap barang jaminan di perbankan syariah, yang diajukan sesuai dengan ketentuan hukum acara yang berlaku.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Saat ini Perbankan Syariah telah mempunyai Undang-undang sendiri yaitu UU No. 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah. Pada Pasal 55 Undang-undang tersebut mengatur mengenai penyelesaian sengketa ekonomi syariah di mana salah satunya adalah sengketa yang terjadi dalam perbankan syariah dan lembaga yang berwenang menyelesaikannya.

Dengan demikian dalam hal pihak-pihak yang bersengketa adalah orang yang berbeda agama, muslim dan non muslim, maka Undang-undang ini mengizinkan untuk menyelesaikan sengketa di Peradilan Umum, kecuali para pihak menentukan lain dalam akadnya. Jadi adanya alternatif Peradilan Umum untuk menyelesaikan sengketa didasarkan pada kemungkinan adanya nasabah bank syariah yang non muslim, mengingat bank syariah bukan saja milik umat muslim yang nasabahnya haruslah umat muslim, tetapi bank syariah adalah milik bersama tanpa harus mendiskriminasikan suku, agama dan ras.

Berdasarkan pemaparan di atas dapat kita lihat bahwa terhadap sengketa yang potensial muncul antara nasabah dan bank syariah bentuknya macam-macam. Pilihan hukum dan forum sengketa sepenuhnya diserahkan pada para pihak yang terkait. Apabila kita urutkan rangakaian penyelesaian sengketa yang dapat ditempuh oleh para pihak terdiri dari musyawarah mufakat, melalui mediasi perbankan, forum arbitrase, dan apabila belum terselesaikan juga para pihak dapat menempuh upaya litigasi yaitu penyelesaian di Pengadilan Agama sebagaimana diatur dalam UU Nomor 3 Tahun 2006 tentang Pengadilan Agama dan UU Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah yang selain memberi kewenangan pada Peradilan Umum.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Rangkuman

Dari berbagai paparan di atas, maka pada bagian ini dapat dikerucutkan dalam beberapa kesimpulan sebagai berikut :

1. Pengertian pembiayaan adalah penyediaan uang atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil.

2. Pembiayaan bermasalah adalah pembiayaan yang kualitasnya berada dalam golongan kurang lancar, diragukan, dan macet.

3. Sebab-sebab terjadinya pembiayaan bermasalah (dalam pembiayaan *mudharabah, musyarakah, murabahah*) dapat berasal dari pihak bank, nasabah, dan pihak eksternal. Hal ini tentu saja didasarkan pada motif ataupun alasan yang berbeda dan bermacam-macam.

4. Penyelesaian sengketa di perbankan syariah dapat dilakukan melalui lembaga di luar pengadilan, internal bank syariah, mediasi perbankan, dan arbitrase syariah.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Latihan

Jawablah pertanyaan-pertanyaan di bawah ini !

1. Jelaskan pengertian pembiayaan dan pembiayaan bermasalah !
2. Jelaskan sebab-sebab terjadinya pembiayaan bermasalah yang berasal dari pihak eksternal !
3. Jelaskan apa yang Saudara pahami tentang penyelesaian sengketa yang dilakukan di badan arbitrase !
4. Jelaskan apa yang Saudara pahami tentang pembiayaan yang kualitasnya berada dalam golongan:

   a. Kurang lancar

   b. Diragukan

   c. Macet
5. Cari satu contoh kasus penyelesaian sengketa yang terjadi di lembaga keuangan syariah. Analisis dan kritisi berdasarkan pemahaman Saudara !

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

SISTEM EVALUASI DAN PENILAIAN

A. Proses Penilaian Perkuliahan

Pengambilan nilai dalam matakuliah Kontrak Bisnis Syariah ini menggunakan Sistem Evaluasi Penilaian sebagaimana dalam Buku Panduan Penyelenggaraan Pendidikan UIN Sunan Ampel Tahun 2014 yang terdiri atas 4 macam penilaian:

1. **Ujian Tengah Semester (UTS)**

   UTS dapat dilaksanakan setelah mahasiswa menguasai minimal 5 paket Ibahan perkuliahan (paket 1–5). Materi UTS diambil dari pencapaian indikator pada tiap-tiap paket. Bentuk soal dapat berupa pilihan ganda, essay, atau perpaduan antara keduanya. Waktu ujian 1 jam perkuliahan (100 menit). Komponen dan jumlah soal diserahkan kepada dosen pengampu matakuliah dengan skor maksimal 100.

2. **Tugas**

   Tugas merupakan produk (hasil kreatifitas) mahasiswa dari keunggulan potensi utama yang ada dalam dirinya. Hasil kreatifitas dapat disusun secara individual atau kelompok yang bersifat *futuristik* dan memberi manfaat bagi orang lain (bangsa dan negara). Petunjuk cara mengerjakan tugas secara lebih rinci diserahkan kepada dosen pengampu. Skor tugas mahasiswa maksimal 100.

3. **Ujian Akhir Semester (UAS)**

   UAS dapat dilaksanakan setelah mahasiswa menguasai minimal 5 paket II bahan perkuliahan (paket 6–10). Materi UAS diambil dari pencapaian indikator pada tiap-tiap paket. Bentuk soal dapat berupa pilihan ganda, essay, atau perpaduan antara keduanya. Waktu ujian 1 jam perkuliahan (100menit). Komponen dan jumlah soal diserahkan kepada dosen pengampu matakuliah dengan skor maksimal 100.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

4. *Performance*

Performance, merupakan catatan-catatan keaktifan mahasiswa dalam mengikuti perkuliahan mulai pertemuan pertama hingga pertemuan terakhir (14 pertemuan). Dosen dapat memberi catatan pada setiap proses perkuliahan kepada masing-masing mahasiswa dengan mengamati: (1) Ketepatan waktu kehadiran dalam perkuliahan, (2) Penguasaan materi, (3) Kualitas ide/respon terhadap materi yang dikaji, dan lain-lain (dosen dapat menambah hal-hal lain yang perlu diamati).

Dosen merekap seluruh catatan selama perkuliahan, dan memberi penilaian *performance* pada masing-masing mahasiswa dengan skor maksimal 100.

Dosen dapat mengcopi absen perkuliahan, untuk memberi catatan-catatan penilaian *performance* atau membuat format sendiri. Catatan penilaian *performance* tidak diperkenankan langsung di dalam absen perkuliahan mahasiswa.

B. Nilai Matakuliah Akhir Semester

Nilai matakuliah akhir semester adalah perpaduan antara Ujian Tengah Semester (UTS) 20%, Tugas 30 %, Ujian Akhir Semester (UAS) 40 %, dan *Performance* 10 %.

Nilai matakuliah akhir semester dinyatakan dengan angka yang mempunyai status tertentu, sebagaimana dalam tabel berikut.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Angka Interval Skor (skala 100)	Skor (skala 4)	Huruf	Keterangan
91 – 100	3,76 – 4,00	A+	Lulus
86 – 90	3,51 – 3,75	A	Lulus
81 – 85	3,26 – 3,50	A-	Lulus
76 – 80	3,01 – 3,25	B+	Lulus
71 – 75	2,76 – 3,00	B	Lulus
66 – 70	3,51 – 2,75	B-	Lulus
61 – 65	2,26 – 2,50	C+	Lulus
56 – 60	2,01 – 2,25	C	Lulus
51 – 55	1,76 – 2,00	C-	Tidak Lulus
40 – 50	– 1,75	D	Tidak Lulus
<39	0	E	Tidak Lulus

Keterangan:

a. Nilai huruf C- dan D pada matakuliah akhir semester harus diulang dengan memprogram kembali pada semester berikutnya

b. Nilai huruf C dan C+ boleh diperbaiki dengan ketentuan harus memprogram ulang dan nilai huruf semula dinyatakan hangus/gugur

c. Rumus menghitung nilai matakuliah (NMK) akhir semester:

$$NMK = \frac{(NUTSx20)+(NTx30)+(NUASx40)+(NPx10)}{100}$$

NMK = Nilai Matakuliah

NUTS = Nilai Ujian Tengah Semester

NT = Nilai Tugas

NUAS = Nilai Ujian Akhir Semester

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

NP = Nilai *Performance*

d. NMK bisa dihitung apabila terdiri dari empatkomponen SKS, yaitu: UTS, Tugas, UAS, dan *Performance*. Apabila salah satu kosong (tidak diikuti oleh mahasiswa), maka nilai akhir tidak bisa diperoleh, kecuali salah satunya mendapat nol (mahasiswa mengikuti proses penilaian akan tetapi nilainya nol), maka nilai akhir bisa diperoleh.

e. Nilai akhir matakuliah, ditulis nilai bulat ditambah 2 angka di belakang koma. Contoh: 3,21; 2,80, dan seterusnya.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Daftar Pustaka

Ali, Zainuddin. *Hukum Ekonomi Syariah.* Jakarta: Sinar Grafika, 2009.

Anshori, Abdul Ghofur. *Hukum Perjanjian Islam di Indonesia: Konsep, Regulasi, dan Implementasi.* Yogyakarta: Gadjah Mada University Press, 2010.

_____. *Aspek Hukum Reksa Dana Syariah di Indonesia.* Bandung: PT Refika Aditama, 2008.

_____. *Peradilan Agama di Indonesia Pasca UU No. 3 Tahun 2006: Sejarah, Kedudukan, dan Kewenangan.* Yogyakarta: UII Press, 2010.

Anwar, Syamsul. *Hukum Perjanjian Syariah: Studi tentang Teori Akad dalam Fikih Muamalat.* Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2010.

Burhanuddin, S. *Hukum Surat Berharga Syariah Negara dan Pengaturannya.* Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2011.

Djamil, Fathurrahman. *Penerapan Hukum Perjanjian dalam Transaksi di Lembaga Keuangan Syariah.* Jakarta: Sinar Grafika, 2012.

_____. *Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah di Bank Syariah.* Jakarta: Sinar Grafika, 2012.

Fatmah. *Bank Syariah dan Lembaga Keuangan Syariah Bukan Bank: Analisis Historis, Teoretis, dan Praktis.* Surabaya: Unesa University Press, 2008.

_____. *Arsitektur Manajemen Bank Syariah: Transformasi Menuju Perbankan Syariah Masa Depan.* Jakarta: Buku Ajar Dikti, 2007.

Fuady, Munir. *Hukum Kontrak: Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis.* Buku Kesatu. Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2007.

_____. *Hukum Kontrak: Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis.* Buku Kedua. Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2007.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Hariri, Wawan Muhwan. *Hukum Perikatan: Dilengkapi Hukum Perikatan dalam Islam.* Bandung: Pustaka Setia, 2011.

Hirsanuddin. *Hukum Perbankan Syariah di Indonesia: Pembiayaan Bisnis dengan Prinsip Kemitraan.* Yogyakarta: Genta Press, 2008.

Imaniyati, Neni Sri. *Aspek-aspek Hukum BMT* (*Baitul Maal wat Tamwil*). Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2010.

Jundiani. *Pengaturan Hukum Perbankan Syariah di Indonesia.* Malang: UIN Malang Press, 2009.

Karim, Adiwarman Azwar. *Islamic Banking: Fiqh and Financial Analysis.* Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2005.

Miru, Ahmadi. *Hukum Kontrak Bernuansa Islam.* Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2012.

_____. *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak.* Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2011.

Mubarok, Jaih. *Perkembangan Fatwa Ekonomi Syariah di Indonesia.* Bandung: Pustaka Bani Quraisy, 2004.

Musjtari, Dewi Nurul. *Penyelesaian Sengketa dalam Praktik Perbankan Syariah.* Yogyakarta: Parama Publishing, 2012.

Nasihin, Miranda. *Segala Hal Tentang Hukum Lembaga Pembiayaan.* Yogyakarta: Buku Pintar, 2012.

Nasution, Az. *Hukum Perlindungan Konsumen: Suatu Pengantar.* Jakarta: Diadit Media, 2002.

Pasaribu, Chairuman dan Lubis, Suhrawardi K. *Hukum Perjanjian dalam Islam.* Jakarta: Sinar Grafika, 2004.

Rahman, Zaharuddin Abd. *Contracts and The Products of Islamic Banking.* Kuala Lumpur: CERT Publications, 2010.

Rivai, Veithzal, Veithzal, Arifiandy Permata, dan Fawzi, Marissa Greace Haque. *Islamic Transaction Law in Business: Dari Teori ke Praktik.* Jakarta: Bumi Aksara, 2011.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Sjahdeini, Sutan Remy. *Perbankan Islam dan Kedudukannya dalam Tata Hukum Perbankan Indonesia.* Jakarta: Pustaka Utama Grafiti, 2005.

Yasin, Nur M. *Hukum Ekonomi Islam: Geliat Perbankan Syariah di Indonesia*. Malang: UIN Malang Press, 2009.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

CURRICULUM VITAE PENULIS

Dr. Hj. FATMAH, ST. MM., lahir di Ujungpandang, 3 Juli 1975. Pendidikan dasar dan menengah diselesaikan di Surabaya. Pendidikan terakhir S-3 ditempuh di Program Doktor Ilmu Ekonomi Universitas Airlangga tahun 2005 dengan predikat Cum Laude.

Karya ilmiah yang telah dipublikasikan antara lain: Arsitektur Manajemen Bank Syariah: Transformasi Menuju Perbankan Syariah Masa Depan, Bank Syariah dan Lembaga Keuangan Syariah Bukan Bank: Analisis Historis, Teoretis, dan Praktis, Hukum Perbankan Syariah, Relationship Marketing Bank Syariah. Penulis juga aktif menjadi narasumber dalam berbagai pelatihan dan seminar tentang perbankan syariah dan ekonomi Islam baik Nasional maupun Internasional. Saat ini penulis juga mengajar pada Program Pascasarjana UIN Sunan Ampel Surabaya, IAIN Jember, STAIN Ponorogo, Universitas Airlangga, dan Universitas Negeri Surabaya.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id