

**PENJUALAN BENDA JAMINAN DALAM PERJANJIAN
PEMBIAYAAN *MURABAHAH*
(Studi Kasus di *Baitul Mal wat Tamwil* Dana Syariah Yogyakarta)**



**Oleh:
AGUS SUGIARTO
NIM: 05913130**

TESIS

Diajukan kepada Magister Studi Islam
Program Pascasarjana Universitas Islam Indonesia
untuk Memenuhi Salah Satu Syarat guna
Memperoleh Gelar Magister Studi Islam

**YOGYAKARTA
2007**

**PENJUALAN BENDA JAMINAN DALAM PERJANJIAN
PEMBIAYAAN *MURABAHAH*
(Studi Kasus di *Baitul Mal wat Tamwil* Dana Syariah Yogyakarta)**



Oleh:
AGUS SUGIARTO
NIM: 05913130

Pembimbing
Dr. Drs. H. Dadang Muttaqien, SH., M.Hum

TESIS

Diajukan kepada Magister Studi Islam
Program Pascasarjana Universitas Islam Indonesia
untuk Memenuhi Salah Satu Syarat guna
Memperoleh Gelar Magister Studi Islam

YOGYAKARTA
2007



MAGISTER STUDI ISLAM
PROGRAM PASCASARJANA
UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA
Jl. Demangan Baru No. 24 Lantai II Yogyakarta
Telp. (0274) 523637 Fax. 523637

PENGESAHAN

Nomor: 101/PS-MSI/Peng./X/2007

TESIS berjudul : **PENJUALAN BENDA JAMINAN DALAM PERJANJIAN PEMBIAYAAN MURABAHAH** (Studi Kasus di *Baitul Mal Wat Tamwil Dana Syari'ah* Yogyakarta)

Ditulis oleh : Agus Sugiarto

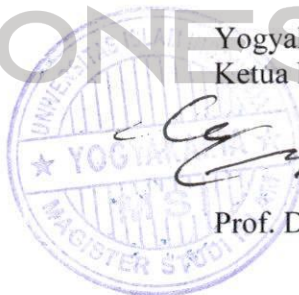
N. I. M. : 05913130

Konsentrasi : Hukum Bisnis Syari'ah

Telah dapat diterima sebagai salah satu syarat memperoleh gelar Magister dalam Ilmu Hukum Bisnis Syari'ah.

Yogyakarta, 22 Oktober 2007

Ketua Program



Prof. Dr. H. Amir Mu'allim, MIS



MAGISTER STUDI ISLAM
PROGRAM PASCASARJANA
UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA
Jl. Demangan Baru No. 24 Lantai II Yogyakarta
Telp. (0274) 523637 Fax. 523637

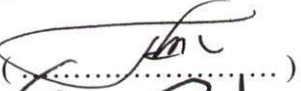
TIM PENGUJI UJIAN TESIS

Nama : Agus Sugiarto
Tempat/tgl.lahir : Klaten, 12 September 1948
N. I. M. : 05913130
Konsentrasi : Hukum Bisnis Syari'ah
Judul Tesis : **PENJUALAN BENDA JAMINAN DALAM PERJANJIAN
PEMBIAYAAN MURABAHAH** (Studi Kasus di *Baitul Mal Wat
Tamwil Dana Syari'ah Yogyakarta*)

Ketua/Sekretaris: Drs. H. Asmuni, MA

()

Pembimbing : Dr. Drs. H. Dadan Muttaqien, SH., M.Hum

()

Penguji : Prof. Dr. H. Amir Mu'allim, MIS

()

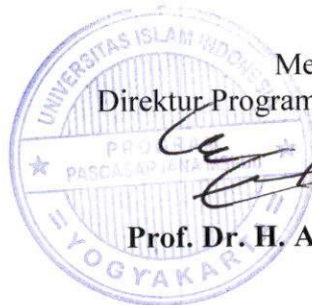
Penguji : Drs. YUSDANI, M.Ag.

()

Diuji di Yogyakarta pada tanggal 5 Oktober 2007

Pukul : 11.00–12.00 WIB

Hasil / Nilai : **89.00 / A**



Mengetahui
Direktur Program Pascasarjana MSI UII

Prof. Dr. H. Amir Mu'allim, MIS



**MAGISTER STUDI ISLAM
PROGRAM PASCASARJANA
UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA**
Jl. Demangan Baru No. 24 Lantai II Yogyakarta
Telp. (0274) 523637 Fax. 523637

NOTA DINAS

No. : 384/PS-MSI/ND/X/2007

**TESIS berjudul : PENJUALAN BENDA JAMINAN DALAM PERJANJIAN
PEMBIAYAAN MURABAHAH (Studi Kasus di Baitul Mal
Wat Tamwil Dana Syari'ah Yogyakarta)**

Ditulis oleh : Agus Sugiarto

NIM : 05913130

Konsentrasi : Hukum Bisnis Syari'ah

**Telah dapat diujikan di depan Dewan Penguji Tesis Magister Studi Islam Program
Pascasarjana (S-2) Universitas Islam Indonesia.**

**Yogyakarta, 1 Oktober 2007
Ketua Program,**

Prof. Dr. H. Amir Mu'allim, MIS.

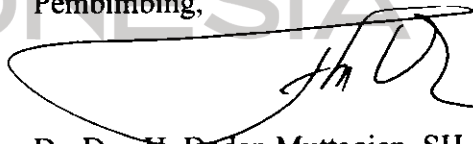
PERSETUJUAN

TESIS berjudul : PENJUALAN BENDA JAMINAN DALAM
PERJANJIAN PEMBIAYAAN MURABAHAH
(Studi Kasus di Baitul Mal Wat Tamwil Dana Syari'ah
Yogyakarta)
Ditulis oleh : Drs. H. Agus Sugiarto, SH.
NIM : 05913130
Konsentrasi : Hukum Bisnis Syari'ah

Telah dapat disetujui untuk diuji di hadapan Tim Penguji Tesis Magister Studi Islam
Universitas Islam Indonesia.

Yogyakarta, 21 September 2007

Pembimbing,



Dr. Drs. H. Dadan Muttaqien, SH., M.Hum.

MOTTO



*"Allah tidak akan mengubah keadaan suatu kaum,
sampai mereka sendiri mengubah dirinya".*

(Q.S Ar-Ra'ad : 11)

*Berangkatlah kamu baik dalam keadaan ringan maupun
merasa berat, dan berjihadlah dengan harta
dan dirimu di jalan Allah.*

*Yang demikian ini adalah lebih baik bagimu
jika kamu mengetahui.*

(Qs. At – Taubah ayat 41)

*Tidak sama yang buruk dengan yang baik meskipun
banyaknya yang buruk menarik hatimu maka
bertakwalah kepada Allah hai orang-orang berakal,
agar kamu mendapat keberuntungan.*

(Qs. Al-Maa-Idah ayat 100)

PERSEMBAHAN

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Tesis ini,
Dipersembahkan Untuk:

Isteriku tercinta,
anak-anakku

dan cucu-cucuku tersayang.

dan siapa pun yang peduli
dengan perkembangan ekonomi Islam

PEDOMAN TRANSLITERASI ARAB LATIN

Sesuai dengan SKB Menteri Agama RI, Menteri
Pendidikan dan Menteri Kebudayaan RI
No. 158/ 1987 dan No. 0543b/ U/ 1987
Tertanggal 22 Januari 1988

A. Konsonan Tunggal

Haruf Arab	Nama	Haruf Latin	Nama
ا	alif	tidak dilambangkan	tidak dilambangkan
ب	ba	b	-
ت	ta	t	-
ث	sa	s	s (dengan titik di atas)
ج	jlm	j	-
ح	ha'	h	h (dengan titik di bawah)
خ	kha'	kh	-
د	dal	d	-
ذ	zal	z	z (dengan titik di atas)
ر	ra	r	-
ز	za	z	-
س	sin	s	-
ش	syin	sy	-
ص	ṣad	ṣ	s (dengan titik di bawah)
ض	dad	d	d (dengan titik di bawah)
ط	ṭa	ṭ	t (dengan titik di bawah)
ظ	ẓa	ẓ	z (dengan titik di bawah)
ع	'ain	'	koma terbalik ke atas
غ	gain	g	-
ف	fa	f	-
ق	qaf	q	-
ك	kaf	k	-
ل	lam	l	-
م	mim	m	-
ن	nun	n	-
و	wawu	w	-
ه	ha	h	-
ء	hanzah	'	apostrof
ي	yā'	y	-

B. Konsonan Rangkap

Konsonan rangkap, termasuk tanda *syaddah*, ditulis rangkap, contoh:

أَحْمَدِيَّةٌ ditulis *Ahmadiyyah*

C. Ta' Marbutah di Akhir Kata

1. Bila dimatikan ditulis h, kecuali untuk kata-kata Arab yang sudah terserap menjadi Bahasa Indonesia, seperti *salat*, *zakat*, dan sebagainya.

Ditulis *jama'ah*

جَمَاعَةٌ

2. Bila dihidupkan ditulis t, contoh:

كَرَامَةُ الْأَوْلِيَاءِ ditulis *karamatul-auliya'*

D. Vokal Pendek

Fathah ditulis *a*, kasrah ditulis *i*, dan dammah ditulis *u*.

E. Vokal Panjang

a panjang ditulis *aa*, i panjang ditulis *ii* dan u panjang ditulis *uu*, masing-masing dengan tanda hubung (-) di atasnya.

F. Vokal Rangkap

1. Fathah + ya' mati ditulis *ai*, contoh:

بَيْنَكُمْ ditulis *bainakum*

2. Fathah + wawu mati ditulis *au*, contoh:

قَوْلٌ ditulis *qaul*

G. Vokal-vokal pendek yang berurutan dalam satu kata dipisahkan dengan apostrof (‘)

أَنْتُمْ
مُؤَنَّنَاتُ

ditulis *a'antum*

ditulis *mu'annas*

H. Kata Sandang Alif + Lam

1. Bila diikuti huruf Qamariyyah, contoh:

الْقُرْآنُ

ditulis *al-Qur'an*

الْقِيَّاسُ

ditulis *al-Qiyas*

2. Bila diikuti huruf Syamsiyyah ditulis dengan menggunakan huruf Syamsiyyah yang mengikutinya, serta menghilangkan huruf l (el) -nya.

السَّمَاءُ

ditulis *as-Sama*

الشَّيْخُ

ditulis *asy-Syams*

I. Huruf Besar

Penulisan huruf besar disesuaikan dengan EYD

J. Kata dalam rangkaian Frasa dan Kalimat

1. Ditulis kata per kata, contoh:

زَوَى الْفُرُوضِ ditulis *zawi al-furud*

2. Ditulis menurut bunyi atau pengucapannya dalam rangkaian tersebut, contoh:

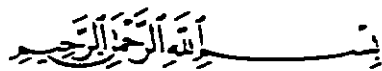
أَهْلُ السُّنَّةِ

ditulis *ahl as-Sunnah*

شَيْخُ الْإِسْلَامِ

ditulis *Syaikh al-Islam* atau *Syaikhul Islam*

KATA PENGANTAR



Segala puji bagi Allah SWT, Tuhan seru sekalian alam yang setia membimbing hamba-hamba-Nya. Atas bantuan dan tuntunan-Nya penyusunan tesis dengan judul Penjualan Benda Jaminan Dalam Perjanjian Pembiayaan Murabahah (Studi Kasus di Baitul Mal Wat Tamwil Dana Syariah Yogyakarta) dapat diselesaikan.

Penyusun telah berusaha menampilkan tesis ini dalam kondisi yang terbaik dan setepat mungkin, namun karena keterbatasan dan kelemahan yang ada, pasti terbuka kemungkinan kesalahan. Untuk itu penyusun mengharap masukan positif dari semua pihak untuk perbaikan tesis ini.

Dengan penuh kerendahan hati, penyusun menyampaikan terima kasih yang tidak terhingga kepada semua pihak yang langsung maupun tidak langsung, turut andil dan memotivasi penyelesaian tesis ini, antara lain kepada :

1. Rektor Universitas Islam Indonesia Yogyakarta, Bapak Prof. Dr. H. Edy Suandi Hamid, M.Ec., yang telah memberi kesempatan kepada penyusun untuk dapat belajar dan menggali ilmu pada almamater yang beliau pimpin
2. Dekan Fakultas Ilmu Agama Islam Universitas Islam Indonesia Yogyakarta, Bapak Drs. H. Fajar Hidayanto, MM., yang telah mendorong penyusun dan juga mahasiswa pada umumnya agar mampu mengembangkan keilmuan khususnya tentang hukum bisnis syariah
3. Prof. Dr. Amir Mu'allim, MIS., dan Drs. H. Asmuni, Mth., MA., selaku Ketua dan Sekretaris Program Pascasarjana Magister Studi Islam Universitas Islam Indonesia Yogyakarta, yang telah mengarahkan dan banyak memberikan bekal ilmu serta inspirasi keilmuan syariah kepada penyusun
4. Dr. Drs. H. Dadan Muttaqien, SH., M.Hum., selaku Pembimbing yang telah berusaha dengan sabar dan cermat membimbing dan mengarahkan penyusun untuk menyelesaikan penelitian ini

5. Seluruh Dosen Magister Studi Islam Universitas Islam Indonesia Yogyakarta yang telah berkenan mentransfer dan membuka cakrawala ilmu pengetahuan kepada penyusun
6. Teman-teman Mahasiswa Program Magister Studi Islam Universitas Islam Indonesia Konsentrasi Hukum Bisnis Syari'ah yang sering berbagi wacana
7. Pimpinan dan seluruh Karyawan Baitul Mal Wat Tamwil Dana Syariah Yogyakarta, terutama saudara Aan Pratama Setiadi, SH., MH
8. Teman-teman hakim dan pegawai di lingkungan Pengadilan Agama se-DIY, khususnya Pengadilan Agama Wonosari
9. Seluruh karyawan dan Petugas Perpustakaan Magister Studi Islam Universitas Islam Indonesia
10. Isteri dan anak-anak penyusun yang tak henti-hentinya mendukung penyusun secara materiil maupun spirituil agar segera menyelesaikan tesis.

Akhirnya, semoga tesis ini membawa manfaat untuk pengembangan ilmu pengetahuan. Amin.



UNIVERSITAS
ISLAM
INDONESIA

Penyusun

Agus Sugiarto

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PENGESAHAN.....	ii
HALAMAN TIM PENGUJI UJIAN TESIS	iii
HALAMAN NOTA DINAS	iv
HALAMAN PERSETUJUAN PEMBIMBING	v
HALAMAN MOTTO	vi
HALAMAN PERSEMBAHAN.....	vii
PEDOMAN TRANSLITERASI.....	viii
KATA PENGANTAR.....	xi
DAFTAR ISI	xiii
ABSTRAK	xiv
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Batasan Masalah.....	8
C. Rumusan Masalah	8
D. Tujuan Penelitian.....	9
E. Manfaat Penelitian.....	9
F. Telaah Pustaka.....	10
G. Kerangka Teoritik.....	11
1. <i>Baitul Maal Wattamwil</i> (BMT)	11
2. Perjanjian Murabahah.....	16

3. Jaminan Fidusia.....	21
H. Metode Penelitian.....	29
I. Sistematika Pembahasan	30
BAB II	DESKRIPSI UMUM AKAD MURABAHAH DI BAITUL MAL
WAT TAMWIL DANA SYARIAH YOGYAKARTA.....	33
A. Gambaran Umum Baitul Mal Wat Tamwil Dana Syariah	
Yogyakarta	33
1. Umum.....	33
2. Produk-Produk Baitul Mal Wat Tamwil Dana Syariah	
Yogyakarta	47
3. Struktur Organisasi Baitul Mal Wat Tamwil Dana Syariah	
Yogyakarta	58
B. Praktik Akad Murabahah di Baitul Mal Wat Tamwil Dana Syariah	
Yogyakarta	60
1. Syarat-Syarat dalam Murabahah	60
2. Format dan Prosedur yang Digunakan dalam Akad	
Murabahah.....	63
3. Intensitas Produk Murabahah di Baitul Mal Wat Tamwil	
Dana Syariah Yogyakarta pada Tahun 2006.....	64
BAB III	SENGKETA AKAD MURABAHAH DI BAITUL MAL WAT
TAMWIL DANA SYARIAH YOGYAKARTA PADA	
TAHUN 2006	66
A. Akad Murabahah yang Bermasalah	66

B. Kasus Penjualan Benda Jaminan dalam Akad Murabahah	69
C. Langkah-Langkah Manajemen dalam Mengatasi Sengketa Akad Murabahah.....	71
BAB IV PEMBAHASAN TERHADAP PELAKSANAAN PERJANJIAN PEMBIAYAAN MURABAHAH DI BMT DANA SYARIAH YOGYAKARTA.....	75
A. Aspek Syarat-Syarat Perjanjian.....	75
B. Aspek Format Perjanjian.....	91
C. Aspek Langkah Penyelesaian Masalah	99
BAB V PENUTUP	108
A. Simpulan.....	108
B. Saran.....	110

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

UNIVERSITAS
ISLAM
INDONESIA

ABSTRAK

PENJUALAN BENDA JAMINAN DALAM PERJANJIAN PEMBIAYAAN MURABAHAH (Studi Kasus di Baitul Mal Wat Tamwil Dana Syariah Yogyakarta)

Oleh: AGUS SUGIARTO
NIM: 05913130

Baitul mal wat tamwil (BMT) merupakan lembaga yang menghimpun dana dari masyarakat dan menyalurkannya melalui berbagai produk, diantaranya melalui pembiayaan murabahah. Permasalahan sering muncul ketika angsuran dari nasabah mengalami kemacetan dan BMT tidak mampu melakukan penarikan benda jaminan karena telah dijual nasabah kepada pihak lain. Tesis ini mengelaborasi lebih lanjut mengenai konstruksi hukum dalam perjanjian murabahah, urgensi benda jaminan dan proses penyelesaian hukum terhadap penjualan benda agunan dalam perjanjian murabahah.

Penelitian ini merupakan penelitian hukum empiris yang mengutamakan data lapangan (data primer), didukung dengan penelitian pustaka sebagai penunjang (data sekunder). Obyek penelitian ini adalah penyelesaian hukum terhadap penjualan benda agunan oleh nasabah dalam perjanjian murabahah. Subyek penelitian ini meliputi pimpinan BMT Dana Syariah Yogyakarta, Nasabah BMT Dana Syariah Yogyakarta dan pakar ekonomi syariah. Data-data yang terkumpul dalam penelitian ini dianalisis dengan teknik analisis data deskriptif kualitatif.

Dalam penelitian ini ditemukan bahwa konstruksi hukum perjanjian murabahah adalah campuran antara perjanjian jual beli dan perjanjian pembiayaan berdasarkan prinsip syariah. Urgensi jaminan dalam perjanjian murabahah yang dilakukan BMT Dana Syariah Yogyakarta untuk memberikan keyakinan kepada pihak BMT bahwa nasabah akan melaksanakan kewajibannya. Proses penyelesaian penjualan benda jaminan melalui pendekatan kekeluargaan, penerbitan surat penyiitan sementara terhadap benda jaminan atau dengan cara penjualan barang jaminan untuk melunasi hutang nasabah.

Hasil penelitian ini sangat penting untuk pengembangan ekonomi syariah terutama berkaitan dengan perjanjian pembiayaan murabahah agar dibuat lebih jelas dan rinci untuk menghindari masalah di kemudian hari. Di samping itu Dewan Syariah Nasional perlu membuat pedoman tentang bentuk perjanjian-pejanjian berdasar prinsip syariah.

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Dominasi transaksi yang mengandung unsur riba dalam perekonomian telah berdampak pada bergeraknya tingkat inflasi dan berpotensi sebagai alat eksploitasi manusia, mengarah pada ketidakadilan distribusi, dan membawa pada marginalisasi kebenaran. Riba adalah tambahan nilai yang diperoleh dengan tanpa risiko dan bukan merupakan hadiah atau kompensasi kerja.¹ Oleh karena itu riba dimungkinkan terjadi pada transaksi perdagangan atau keuangan.

Riba perdagangan (*Riba Fadhl*) timbul akibat pertukaran benda sejenis yang tidak memenuhi kriteria sama kualitas, sama kuantitas, dan sama waktu penyerahan², seperti kasus jual beli valuta asing yang tidak dilakukan secara tunai. Transaksi semacam ini dilarang dalam Islam karena mengandung unsur *gharar* atau ketidakjelasan bagi kedua belah pihak dan berdampak pada ketidakadilan.

Mengenai transaksi keuangan, eksploitasi maupun ketidakadilan juga mungkin terjadi, yaitu dalam hal simpan pinjam misalnya; Islam melarang untuk mengenakan denda jika hutang telat dibayar karena prinsip hutang dalam hal ini adalah menolong orang lain (*tabarru'*) dan tidak diperbolehkan

¹ Heri Sudarsono, 2005, *Bank dan Lembaga Keuangan Syariah, Deskripsi dan Ilustrasi*, Yogyakarta: Ekonisia, hlm. 1

² *Ibid*

mengambil keuntungan dalam *tabarru'*.³ Pengambilan keuntungan sepihak dalam transaksi keuangan juga dilarang dalam Islam, yang dikenal dengan istilah *riba nasi'ah*, yaitu kesepakatan untuk membayar bunga dalam transaksi hutang piutang atau pembiayaan.⁴ Hal ini tidak diperbolehkan karena satu pihak akan mendapatkan keuntungan yang sudah pasti, sedangkan pihak lainnya hanya menikmati sisa keuntungannya.

Adapun dasar hukum tentang riba dalam Al-Qur'an dan Al-Hadits antara lain adalah:

1. Surat Al-Baqarah (2) ayat 275-276:

الَّذِينَ يَأْكُلُونَ الرِّبَا لَا يَقُومُونَ إِلَّا كَمَا يَقُومُ الَّذِي يَخْطُبُهُ
الشَّيْطَانُ مِنَ الْمَسِّ ذَلِكَ بِأَنَّهُمْ قَالُوا إِنَّمَا الْبَيْعُ مِثْلُ الرِّبَا وَأَحَلَّ اللَّهُ
الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا فَمَنْ جَاءَهُ مَوْعِظَةٌ مِنْ رَبِّهِ فَاتَّقَ اللَّهَ مَا سَكَتَ وَأْمُرْ
إِلَى اللَّهِ وَمَنْ عَادَ فَأُولَئِكَ أَصْحَابُ النَّارِ هُمْ فِيهَا خَالِدُونَ
يَمْحَقُ اللَّهُ الرِّبَا وَيُزِيلُ الصَّدَقَاتِ وَاللَّهُ لَا يُحِبُّ كُلَّ كَفَّارٍ نَجَسٍ

Artinya:

“Orang-orang yang memakan riba itu tidak dapat berdiri melainkan sebagaimana berdirinya orang yang dirasuki setan dengan terhuyung-huyung karena sentuhannya. Yang demikian itu karena mereka mengatakan “perdagangan itu sama saja dengan riba”. Padahal Allah telah menghalalkan perdagangan dan mengharamkan riba. Oleh karena itu, barang siapa telah sampai kepadanya peringatan dari Tuhannya lalu ia berhenti (dari memakan riba), maka baginya apa yang telah lalu dan barang siapa mengulangi lagi (memakan riba) maka itu ahli neraka akan kekal di dalamnya. Allah memusnahkan riba dan menyuburkan sedekah. Dan Allah tidak menyukai setiap orang yang tetap dalam kekafiran dan selalu berbuat dosa”.⁵

³ *Ibid*

⁴ *Ibid*

⁵ Al-Qur'an dan Terjemahnya (Revisi Terbaru), Departemen Agama Republik Indonesia, Semarang: CV. Asy-Syfa', hlm. 98-99

2. Surat Ali Imran (3) ayat 130:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا الرِّبَا أَضْعَافًا مُّضَاعَفَةً وَاتَّقُوا اللَّهَ
لَعَلَّكُمْ تُفْلِحُونَ

Artinya:

“Hai orang-orang yang beriman janganlah kamu memakan riba dengan berlipat ganda dan bertakwalah kamu kepada Allah supaya kamu mendapat keberuntungan”.⁶

3. Al-Hadits dari Ubadah bin Shamit ra:

دَحَبُ بِالذَّهَبِ وَانْقِصَةُ بِالْفِضَّةِ وَالْبُرُّ بِالْبُرِّ وَالشَّعِيرُ بِالشَّعِيرِ
وَالسُّرُّ بِالسُّرِّ وَنَمْلُكَ بِالنَّمْلِ مِثْلًا بِمِثْلِ سِوَاءٍ بِسِوَاءٍ يَدًا بِيَدٍ فَبِئْسَ
خُتْلَفَ هَذِهِ الْأَحْصَافُ فَبِيعُوا كَيْفَ شِئْتُمْ إِذَا كَانَ يَدًا بِيَدٍ

Artinya:

Rasulullah saw bersabda, “Emas untuk emas, perak untuk perak, gandum untuk gandum. Barang siapa membayar lebih atau menerima lebih dia telah berbuat riba, pemberi dan penerima sama saja (dalam dosa)”⁷

Ekonomi Islam bertujuan mewujudkan tingkat pertumbuhan ekonomi jangka panjang dan memaksimalkan kesejahteraan manusia (*falah*). *Falah* berarti terpenuhinya kebutuhan individu masyarakat dengan tidak mengabaikan keseimbangan makro ekonomi (kepentingan sosial), keseimbangan ekologi dan tetap memperhatikan nilai-nilai keluarga dan

⁶ *Ibid*, hlm. 141

⁷ Diriwayatkan oleh Muslim dalam Shahihnya dalam kitab *Al-Musaqat*, bab: Menjual emas dengan perak secara kontan, nomor 1587. Diriwayatkan oleh Abu Daud dalam Sunannya 3348. Diriwayatkan oleh an-Nasa'i 4562. Diriwayatkan oleh Ibnu Majah 2253, 2254

norma-norma. Sebagai konsekuensinya, diperlukan sejumlah etika pokok dalam ekonomi sehingga *falah* itu terwujud, yaitu:⁸

Pertama, keberadaan tuntunan Allah sebagai pusat kontrol setiap kegiatan ekonomi. Islam memandang bahwa informasi yang dimiliki oleh manusia sangatlah terbatas dan Allah lah yang lebih mengetahui informasi yang lebih lengkap mengenai apa-apa yang terbaik bagi manusia. Oleh karena itu yang Allah tuntunkan dianggap sebagai sumber rujukan utama dan memberikan tuntutan atas kebebasan yang dimiliki manusia.

Kedua, keseimbangan, baik dalam arti tidak berlebih-lebihan, dalam arti keadilan distribusi, ataupun dalam arti keseimbangan antara kepentingan individu dan sosial.

Ketiga, kebebasan untuk memilih tindakan atau kebijakan ekonomi, namun hal ini dibatasi oleh perlunya tanggung jawab. Tanggung jawab manusia minimal ada 2 (dua) hal, yaitu sebagai pengelola sumber daya yang ada untuk kepentingan masyarakat, dan tanggung jawab dengan mengorbankan kepentingan pribadinya (sukarela) demi mencapai tujuan ekonomi tersebut.

Sistem keuangan Islam yang bebas dari prinsip bunga diharapkan mampu menjadi alternatif terbaik dalam mencapai kesejahteraan masyarakat. Penghapusan prinsip bunga memiliki dampak makro yang cukup signifikan, karena bukan hanya prinsip investasi langsung saja yang harus bebas dari bunga, namun prinsip investasi tidak langsung juga harus bebas dari bunga.

⁸ Heri Sudarsono, 2005, *Op. Cit*, hlm. 5.

Perbankan sebagai lembaga keuangan utama dalam sistem keuangan dewasa ini tidak hanya berperan sebagai lembaga perantara keuangan (*financial intermediary*), namun juga sebagai penyedia jasa keuangan (*financial industry*) dan instrumen kebijakan moneter yang utama.⁹

Sistem keuangan Islam yang berpilarkan prinsip bagi hasil sebagai pengganti bunga, mendudukan perbankan tidak hanya sebagai lembaga intermediasi keuangan saja, akan tetapi lebih pada lembaga intermediasi investasi (*investment intermediary*). Hal ini karena hubungan antara bank Islam dengan nasabah lebih dominan pada hubungan antara pemodal dan pengusaha atau modal ventura dibandingkan dengan hubungan antara kreditur dan debitur. Guna mewujudkan hal tersebut, maka setiap tipe dan lapisan masyarakat harus terwadahi keinginannya dalam berinvestasi dan berusaha, sesuai dengan kemampuan dan keinginan mereka, dan sistem keuangan Islam harus memfasilitasinya. Oleh karena itu di samping adanya perbankan Islam, masih dibutuhkan lembaga-lembaga keuangan non-bank, yang dapat mewadahi kepentingan-kepentingan masyarakat yang belum tersalurkan oleh jasa perbankan Islam. Berdasarkan hal-hal tersebut, maka telah dibentuk beberapa institusi keuangan non-bank dengan prinsip yang dibenarkan oleh syariah Islam, yaitu:¹⁰

1. *Baitul Maal Wattamwil* dan Koperasi Pondok Pesantren

Lembaga ini didirikan dengan maksud untuk memfasilitasi masyarakat, yang tidak terjangkau oleh pelayanan bank syariah atau BPR Syariah.

⁹ *Ibid.*, hlm. 5.

¹⁰ *Ibid.*, hlm. 8-9

2. Asuransi Syariah (Takaful)

Asuransi syariah menggantikan prinsip bunga dengan dana kebajikan (*tabarru'*), dimana sesama umat dituntun untuk saling tolong menolong ketika saudara mengalami musibah.

3. Reksadana Syariah

Dalam sistem ini dividen diganti dengan bagi hasil mudharabah

4. Pasar Modal Syariah

Dalam sistem ini juga digunakan sistem bagi hasil mudharabah

5. Pegadaian Syariah

Lembaga ini menggunakan sistem jasa administrasi dan bagi hasil untuk menggantikan prinsip bunga.

6. Lembaga Zakat, Infaq, Shadaqah dan Wakaf

Baitul Maal Wattamwil (BMT) terdiri dari 2 (dua) istilah, yaitu *baitul maal* dan *baitut tamwil*. *Baitul maal* lebih mengarah pada usaha-usaha pengumpulan dan penyaluran dana yang non-profit, seperti : zakat, infaq, dan shodaqah. Sedangkan *baitut tamwil* sebagai usaha pengumpulan dan penyaluran dana komersial. Usaha-usaha tersebut merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari BMT sebagai lembaga pendukung kegiatan ekonomi masyarakat yang berlandaskan syariah.¹¹

Salah satu kegiatan utama dari BMT, selain menghimpun dana dari masyarakat adalah penyaluran dana kepada masyarakat melalui berbagai produk penyaluran dana, dan yang paling banyak dilakukan adalah produk

¹¹ *Ibid*, hlm. 96.

pembiayaan yang berupa pembiayaan *murabahah*. Perjanjian *murabahah* itu sendiri dalam pelaksanaannya merupakan suatu sistem yang menerapkan tata cara jual beli, dimana pihak BMT akan membeli benda yang dibutuhkan atau mengangkat nasabah sebagai agen atau sebagai kuasa untuk membeli benda tersebut.¹² Pada perjanjian ini, terjadi perjanjian jual beli benda pada harga asal dengan tambahan keuntungan, sesuai dengan kesepakatan antara pihak BMT dan pihak nasabah.

Pembiayaan ini hampir sama dengan kredit kerja dari bank konvensional, oleh sebab itu jangka waktu pembiayaan tidak lebih dari 1 (satu) tahun dan keuntungan pihak BMT diperoleh dari harga benda yang dinaikkan sesuai dengan kesepakatan (*mark up*).¹³

Dalam perjanjian *murabahah*, benda yang dibeli oleh nasabah merupakan benda jaminan bagi pihak BMT sampai dengan angsuran dari harga benda tersebut dibayar lunas oleh nasabah, oleh karena itu nasabah mempunyai kewajiban untuk memelihara benda tersebut agar tidak rusak, musnah atau dipindahtangankan. Berdasarkan hal tersebut, maka pada dasarnya benda yang dibeli oleh nasabah itu diserahkan oleh pihak BMT berdasarkan kepercayaan (*fiducia*) kepada nasabah untuk dimanfaatkan sebagaimana tujuan dari pembelian benda tersebut. Selanjutnya apabila nasabah tidak membayar angsuran, maka pihak BMT akan melakukan penarikan benda jaminan tersebut untuk dilelang agar BMT tidak mengalami kerugian.

¹² Muhammad, 2000, *Lembaga Keuangan Umat Kontemporer*, Yogyakarta: UII Press, hlm. 52.

¹³ Immamudin Yuliadi, 2001, *Diktat Kuliah Ekonomi Islam*, Yogyakarta: FE UMY

Akan tetapi permasalahan akan muncul ketika angsuran dari nasabah mengalami kemacetan, dan BMT hendak melakukan penarikan benda jaminan dan ternyata benda tersebut tidak dikuasai oleh nasabah karena sudah dipindahtangankan atau dijual kepada pihak lain. Dalam hal ini BMT akan mengalami kesulitan untuk menyelesaikan kasus tersebut, oleh karena itu berdasarkan permasalahan tersebut penulis berkeyakinan bahwa permasalahan ini perlu dilakukan penelitian untuk diperoleh jalan keluar terhadap penyelesaian masalah tersebut.

Berdasarkan permasalahan tersebut penyusun hendak melakukan penelitian dengan judul : **PENJUALAN BENDA JAMINAN DALAM PERJANJIAN PEMBIAYAAN MURABAHAH (Studi Kasus Baitul Mal Wat Tamwil Dana Syariah Yogyakarta).**

B. Batasan Masalah

Ruang lingkup penelitian ini dibatasi pada permasalahan-permasalahan yang berkaitan dengan pelaksanaan perjanjian pembiayaan murabahah yang terjadi pada BMT Dana Syariah Yogyakarta yang meliputi:

1. Konstruksi hukum dari Perjanjian Murabahah
2. Benda jaminan dalam Perjanjian Murabahah
3. Penyelesaian hukum terhadap penjualan benda jaminan oleh nasabah

C. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah yang telah diuraikan di atas, maka dapat dirumuskan permasalahan sebagai berikut:

1. Bagaimana kedudukan benda jaminan dalam perjanjian murabahah di BMT Dana Syariah Yogyakarta?
2. Bagaimana proses penyelesaian secara hukum terhadap penjualan benda jaminan oleh nasabah dalam perjanjian murabahah di BMT Dana Syariah Yogyakarta?

D. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah di atas, maka tujuan yang hendak dicapai dalam penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui dan mengkaji kedudukan benda jaminan dalam perjanjian murabahah di BMT Dana Syariah Yogyakarta.
2. Untuk mengetahui penyelesaian secara hukum terhadap penjualan benda agunan oleh nasabah dalam perjanjian murabahah di BMT Dana Syariah Yogyakarta.

E. Manfaat Penelitian

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat sebagai berikut:

1. Memberikan sumbangan pemikiran dalam pengembangan ilmu hukum, khususnya yang berkaitan dengan penyelesaian hukum atas penjualan benda agunan oleh nasabah dalam perjanjian pembiayaan murabahah
2. Menambah khasanah pustaka di bidang perjanjian murabahah yang dilaksanakan oleh Baitul Mal Wat Tamwil.

F. Telaah Pustaka

Menelusuri kepustakaan dan hasil penelitian, ternyata belum banyak buku literatur dan hasil penelitian tentang perjanjian murabahah. Berdasarkan hasil penelusuran kepustakaan yang penyusun lakukan diperoleh hasil sebagai berikut :

1. Buku literatur yang ditulis oleh Heri Sudarsono pada tahun 2005 dengan judul “Bank & Lembaga Keuangan Syariah, Deskripsi dan Ilustrasi”, diterbitkan oleh Ekonisia, Fakultas Ekonomi Universitas Islam Indonesia. Dalam buku tersebut dibahas beberapa hal yang berkaitan dengan bank syariah dan lembaga keuangan syariah lainnya, termasuk di dalamnya diuraikan tentang Baitul Mal Wat Tamwil mulai dari sejarah berdirinya BMT, organisasi BMT, prinsip operasional BMT, dan strategi pengembangan BMT.
2. Penelitian yang dilakukan oleh Aan Pratomo dalam penyusunan tesis pada Program Magister Ilmu Hukum Universitas Islam Indonesia dengan judul “Pelaksanaan Perjanjian Pembiayaan Murabahah di Bank Syariah Mandiri Yogyakarta”. Hasil dari penelitian tersebut adalah:
 - a. Konstruksi hukum dalam perjanjian murabahah adalah campuran antara perjanjian jual beli dan perjanjian pembiayaan berdasarkan prinsip syariah
 - b. Upaya-upaya yang dapat dilakukan oleh pihak Bank Syariah Mandiri apabila debitur wanprestasi antara lain: musyawarah, penarikan benda yang dibeli dengan pembiayaan murabahah, melakukan pelelangan/

penjualan benda tersebut dan mengembalikan kelebihan hasil penjualan.

Berdasarkan hasil penelitian tersebut, maka penelitian yang hendak disusun lakukan ini berbeda dengan yang dilakukan oleh AAN PRATOMO SETIADI, karena fokus dari penelitian yang hendak disusun lakukan ini adalah penyelesaian hukum terhadap penjualan benda agunan oleh nasabah dalam perjanjian pembiayaan murabahah.

G. Kerangka Teoritik

1. *Baitul Maal Wattamwil* (BMT)

Maraknya rentenir atau lintah darat di tengah-tengah masyarakat mengakibatkan masyarakat semakin terjerumus pada masalah ekonomi yang tidak menentu. Besarnya pengaruh rentenir terhadap perekonomian masyarakat tidak lain karena tidak adanya unsur-unsur yang cukup akomodatif dalam menyelesaikan masalah yang dihadapi oleh masyarakat dalam hal penyediaan dana untuk berbagai macam keperluan, terutama untuk keperluan usaha yang bersifat produktif. Oleh karena itu BMT diharapkan mampu berperan lebih aktif dalam memperbaiki kondisi masyarakat yang demikian dan diharapkan keberadaan BMT setidaknya mempunyai peran sebagai berikut:¹⁴

- a. Menjauhkan masyarakat dari praktek ekonomi non-syariah dan aktif melakukan sosialisasi arti penting dari sistem ekonomi Islami. Hal ini

¹⁴ Heri Sudarsono, 2005, *Op. Cit*, hlm. 97.

bisa dilakukan dengan pelatihan dan penyuluhan mengenai cara-cara bertransaksi yang Islami.

- b. Melakukan pembinaan dan pendanaan usaha kecil. Hal ini dapat dilakukan dengan cara pendampingan, pembinaan, penyuluhan, dan pengawasan terhadap usaha-usaha nasabah atau masyarakat umum.
- c. Melepaskan ketergantungan masyarakat pada rentenir. Hal ini dapat dilakukan dengan cara tersedianya dana yang cukup setiap saat, prosedur aplikasi pembiayaan yang sederhana dan diutamakannya kepercayaan.
- d. Menjaga keadilan ekonomi masyarakat dengan distribusi yang merata. Dalam hal ini pemetaan skala prioritas menjadi penting, demikian juga harus diperhatikan kelayakan nasabah dalam praktek pembiayaan.

Guna memperlancar tugas BMT, maka diperlukan struktur yang mendiskripsikan alur kerja yang harus dilakukan oleh personil yang ada dalam BMT tersebut. Adapun struktur organisasi dari BMT dan tugas masing-masing adalah sebagai berikut:¹⁵

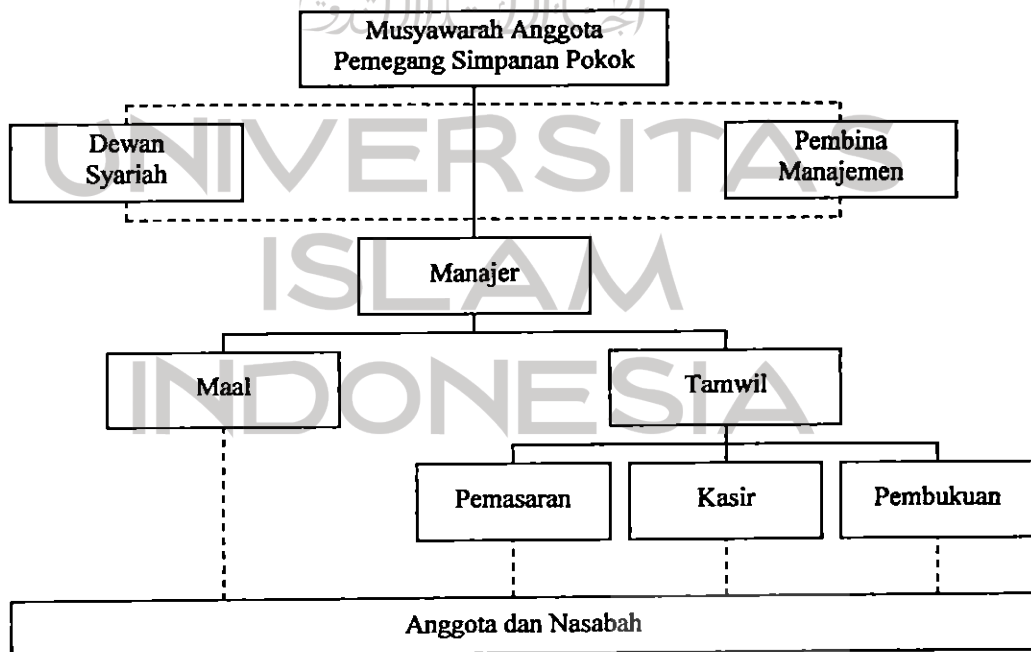
- a. Musyawarah Anggota Pemegang Simpanan Pokok memegang kekuasaan tertinggi di dalam memutuskan kebijakan-kebijakan makro BMT.
- b. Dewan Syariah bertugas mengawasi dan menilai operasionalisasi BMT.
- c. Pembina manajemen bertugas untuk membina jalannya BMT dalam merealisasikan programnya.

¹⁵ *Ibid.*, hlm. 99-100.

- d. Manager bertugas menjalankan amanat musyawarah anggota BMT dan memimpin BMT dalam merealisasikan programnya.
- e. Pemasaran bertugas untuk mensosialisasikan dan mengelola produk-produk BMT.
- f. Kasir bertugas melayani nasabah
- g. Pembukuan bertugas untuk melakukan pembukuan atas aset dan omset BMT.

Berikut disajikan struktur organisasi BMT standar dari Pusat Inkubasi Bisnis Usaha Kecil (PINBUK) sebagai pencetus ide BMT dan diharapkan pada gilirannya BMT tersebut menetaskan usaha-usaha kecil.¹⁶ Adapun struktur organisasi BMT tersebut adalah:

Struktur Organisasi BMT Standar Pinbuk



Keterangan: - - - - - Garis Koordinasi
 ————— Garis Komando

¹⁶ M. Dawam Rahardjo, 1999, *Islam dan Transformasi Sosial-Ekonomi*, Yogyakarta: Pustaka Pelajar, hlm. 431

Tetapi dalam kenyataannya setiap BMT memiliki bentuk struktur organisasi yang berbeda-beda, hal ini dipengaruhi oleh:

- a. Ruang lingkup atau wilayah operasi BMT
- b. Efektivitas dalam pengelolaan organisasi BMT
- c. Orientasi program kerja yang akan direalisasikan dalam jangka pendek dan jangka panjang
- d. Jumlah sumber daya manusia yang diperlukan dalam menjalankan operasi BMT.

Dalam menjalankan usahanya BMT tidak jauh dengan BPR syariah, yakni menggunakan 5 prinsip, yaitu:¹⁷

- a. Prinsip bagi hasil

Dengan prinsip ini ada pembagian hasil dari pemberi pinjaman dengan BMT.

- *Al-Mudharabah*
- *Al-Musyarakah*
- *Al-Muzara'ah*
- *Al-Musaqah*

- b. Sistem jual beli

Sistem ini merupakan suatu tata cara jual beli yang dalam pelaksanaannya, BMT mengangkat nasabah sebagai agen yang diberi kuasa melakukan pembelian benda atas nama BMT, dan kemudian bertindak sebagai penjual, dengan menjual benda yang telah dibelinya

¹⁷ *Ibid*, hlm. 101-102

tersebut dengan ditambah *mark-up*. Keuntungan BMT nantinya akan dibagi kepada penyedia dana.

- *Bai' al-Murabahah*
- *Bai' as-Salam*
- *Bai' al-Istishna*
- *Bai' Bitsman Ajil*

c. Sistem *non-profit*

Sistem yang sering disebut sebagai pembiayaan kebajikan ini merupakan pembiayaan yang bersifat sosial dan non-komersial. Nasabah cukup mengembalikan pokok pinjamannya saja.

- *Al-Qordhul Hasan*

d. Akad bersyarikat

Akad bersyarikat adalah kerjasama antara dua pihak atau lebih dan masing-masing pihak mengikutsertakan modal (dalam berbagai bentuk) dengan perjanjian pembagian keuntungan/kerugian yang disepakati.

- *Al-Musyarakah*
- *Al-Mudharabah*

e. Produk pembiayaan

Penyediaan uang dan tagihan berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam diantara BMT dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya beserta bagi hasil setelah jangka waktu tertentu.

- Pembiayaan *al-Murabaha* (MBA)
- Pembiayaan *al-Bai' Bitsaman Ajil* (BBA)
- Pembiayaan *al-Mudharabah* (MDA)
- Pembiayaan *al-Musyarakah* (MSA)

Untuk meningkatkan peran BMT dalam kehidupan ekonomi masyarakat, maka BMT terbuka untuk menciptakan produk baru. Tetapi produk tersebut harus memenuhi syarat:¹⁸

- a. Sesuai dengan syariat dan disetujui oleh Dewan Syariah
- b. Dapat ditangani oleh sistem operasi BMT bersangkutan
- c. Membawa kemaslahatan bagi masyarakat.

2. Perjanjian Murabahah

Murabahah adalah transaksi penjualan benda dengan menyatakan harga perolehan dan keuntungan (*margin*) yang disepakati oleh penjual dan pembeli. Karakteristiknya adalah penjual harus memberitahukan harga produk yang dibeli dan menentukan suatu tingkat keuntungan sebagai tambahannya. Suatu jual beli dalam Islam sedikitnya harus memenuhi syarat bahwa ada penjual (*ba'i*), pembeli (*musytari*), benda yang diperjualbelikan, harga (*saman*) dan *ijab qobul* atau biasa disebut dengan Akad Jual Beli.¹⁹

Menurut Suhrawadi K. Lubis, jual beli mempunyai pengertian yang sama dengan "*al ba'iu*" dalam syariah Islam, yang secara bahasa

¹⁸ *Ibid*, hlm. 103

¹⁹ Tim Pengembangan Perbankan Syariah Institut Bankir Indonesia, 2003, *Konsep, Produk, dan Implementasi Operasional Bank Syariah*, Jakarta: Djambatan, hlm. 66.

kata “*al ba’iu*” mengandung arti tukar menukar (pertukaran). Sedangkan perkataan jual beli itu sendiri terdiri dari dua suku kata, yaitu “jual” dan “beli” dimana dua suku kata tersebut mempunyai arti yang satu sama lainnya bertolak belakang. Kata “jual” menunjukkan bahwa adanya perbuatan menjual, sedangkan kata “beli” menunjukkan adanya perbuatan membeli. Jadi dengan demikian, perkataan jual beli menunjukkan adanya dua perbuatan dalam satu peristiwa yaitu satu pihak menjual dan pihak lain membeli, maka dalam hal ini terjadilah peristiwa hukum yang berupa jual beli.²⁰

Tujuan nasabah melakukan jual beli dengan pihak BMT adalah karena suatu alasan bahwa nasabah tidak memiliki uang tunai (modal) untuk bertransaksi langsung dengan *supplier* (penjual benda). Melalui transaksi dengan pihak BMT (sebagai lembaga keuangan), maka nasabah dapat melakukan jual beli dengan pembayaran tanggung atau diangsur. Adapun kelebihan dari perjanjian *murabahah* (pembayaran yang ditunda) adalah sebagai berikut:²¹

- a. Pembeli mengetahui semua biaya yang semestinya serta mengetahui harga pokok benda dan keuntungan yang diartikan sebagai prosentase harga keseluruhan dan ditambah biaya-biayanya.
- b. Obyek penjualan adalah benda atau komoditas.

²⁰ Suhrawadi. K. Lubis, 2000, *Hukum Ekonomi Islam*, Jakarta: Sinar Grafika, hlm. 128.

²¹ Abdullah Saeed, 2003, *Bank Islam dan bunga, Studi Kritis Larangan Riba dan Interpretasi Kontemporer*, Terjemahan: M. Ufuqul Mubin, dkk, Yogyakarta: Pustaka Pelajar, hlm. 139.

- c. Subyek penjualan adalah pihak yang memiliki benda lain mampu mengirimkannya kepada pembeli.
- d. Pembayaran dilakukan dengan cara ditunda/diangsur.

Dewan Syariah Nasional pada tanggal 1 April 2000 telah menerbitkan fatwa tentang murabahah melalui fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor: 04/DSN-MUI/IV/2000 yang menetapkan fatwanya sebagai berikut:

Pertama: Ketentuan Umum Murabahah dalam Bank Syariah

- a. Bank dan nasabah harus melakukan akad murabahah yang bebas riba
- b. Benda yang diperjualbelikan tidak diharamkan oleh syariah Islam
- c. Bank membiayai sebagian atau seluruh harga pembelian benda yang telah disepakati kualifikasinya
- d. Bank membeli benda yang diperlukan nasabah atas nama bank sendiri, dan pembelian ini harus sah dan bebas riba
- e. Bank harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian, misalnya jika berkaitan dengan pembelian, misalnya jika pembelian dilakukan secara hutang
- f. Bank kemudian menjual benda tersebut kepada nasabah (pemesan) dengan harga jual senilai harga beli plus keuntungannya. Dalam kaitan ini bank harus memberitahu secara jujur harga pokok benda kepada nasabah berikut biaya yang diperlukan
- g. Nasabah membayar harga benda yang telah disepakati tersebut pada jangka waktu tertentu yang telah disepakati

- h. Untuk mencegah terjadinya penyalahgunaan atau kerusakan akad tersebut, pihak bank dapat mengadakan perjanjian khusus dengan nasabah
- i. Jika bank hendak mewakilkan kepada nasabah untuk membeli benda dari pihak ketiga, akad jual beli murabahah harus dilakukan setelah benda, secara prinsip, menjadi milik bank.

Kedua: Ketentuan Murabahah Kepada Nasabah

- a. Nasabah mengajukan permohonan dan janji pembelian suatu benda atau aset kepada bank
- b. Jika bank menerima permohonan tersebut, ia harus membeli terlebih dahulu aset yang dipesannya secara sah dengan pedagang
- c. Bank kemudian menawarkan aset tersebut kepada nasabah dan nasabah harus menerima (membeli)-nya sesuai dengan janji yang telah disepakatinya, karena secara hukum janji tersebut mengikat, kemudian kedua belah pihak harus membuat kontrak jual beli
- d. Dalam hal jual beli ini bank dibolehkan meminta nasabah untuk membayar uang muka saat menandatangani kesepakatan awal pemesanan
- e. Jika nasabah kemudian menolak membeli benda tersebut, biaya riil bank harus dibayar dari uang muka tersebut
- f. Jika nilai uang muka kurang dari kerugian yang harus ditanggung oleh bank, bank dapat meminta kembali sisa kerugiannya kepada nasabah
- g. Jika uang muka memakai kontrak 'urbun sebagai alternatif dari uang muka, maka:

- 1) jika nasabah memutuskan untuk membeli benda tersebut, ia tinggal membayar sisa harga
- 2) jika nasabah batal membeli, uang muka menjadi milik bank maksimal sebesar kerugian yang ditanggung oleh bank akibat pembatalan tersebut, dan jika uang muka tidak mencukupi, nasabah wajib melunasi kekurangannya

Ketiga: Jaminan dalam Murabahah

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

Keempat: Utang dalam Murabahah

- a. Secara prinsip, penyelesaian hutang nasabah dalam transaksi murabahah tidak ada kaitannya dengan transaksi lain yang dilakukan nasabah dengan pihak ketiga atas benda tersebut. Jika nasabah menjual kembali benda tersebut dengan keuntungan atau kerugian, ia tetap berkewajiban untuk menyelesaikan hutangnya kepada bank
- b. Jika nasabah menjual benda tersebut sebelum masa angsuran berakhir, ia tidak wajib segera melunasi seluruh angsurannya
- c. Jika penjualan benda tersebut menyebabkan kerugian, nasabah tetap harus menyelesaikan hutangnya sesuai kesepakatan awal. Ia tidak boleh memperlambat pembayaran angsuran atau meminta kerugian itu diperhitungkan

Kelima: Penundaan Pembayaran dalam Murabahah

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

Keenam: Bangkrut dalam Murabahah

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

3. Jaminan Fidusia

Semakin majunya kehidupan bisnis dalam aktivitas manusia, maka semakin memacu kebutuhan manusia terhadap bank, baik untuk kepentingan usaha (bisnis) maupun untuk kepentingan di luar usaha. Dengan berkembangnya kebutuhan manusia tersebut ternyata tidak cukup hanya dengan bank sebagai lembaga penyalur keuangan, karena bank tidak akan mampu menjangkau seluruh lapisan masyarakat yang membutuhkan finansial, di samping hal tersebut, keterbatasan finansial bank untuk memenuhi kebutuhan masyarakat.

Dengan demikian lembaga pembiayaan non bank sangat dibutuhkan untuk menjawab dan memenuhi kebutuhan manusia, sungguhpun masing-masing kegiatan pembiayaan perusahaan berbeda-

beda dan mempunyai karakteristik sendiri, akan tetapi semua bertujuan untuk memberi kemudahan finansial bagi yang membutuhkannya.

Fidusia merupakan salah satu lembaga pembiayaan yang sejak lama dikenal di Indonesia yang lahir karena kebutuhan praktis dalam praktek. Fidusia disebut sebagai jaminan hak milik secara kepercayaan, yang pada awalnya dikembangkan dengan yurisprudensi karena tidak ada satupun pranata hukum yang mengaturnya. Oleh karena itu, tidak ada pengaturan dari segi prosedural dan proses. Dengan semakin banyaknya jaminan fidusia dipakai oleh lembaga pembiayaan, maka pada tahun 1999 di Indonesia baru ada dasar hukum substantif dari fidusia, yaitu Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia.

Terdapat beberapa prinsip utama dari jaminan fidusia, antara lain:²²

- a. Bahwa secara riil, pemegang fidusia hanya berfungsi sebagai pemegang jaminan saja, bukan sebagai pemilik yang sebenarnya
- b. Hak pemegang fidusia untuk mengeksekusi benda jaminan baru ada jika wanprestasi dari pihak debitur
- c. Apabila hutang sudah dilunasi, maka objek jaminan fidusia harus dikembalikan kepada pihak pemberi fidusia
- d. Jika hasil penjualan (eksekusi) benda fidusia melebihi jumlah hutangnya, maka sisa hasil penjualan harus dikembalikan kepada pemberi fidusia.

²² Munir Fuadi, 2000, *Jaminan Fidusia*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, hlm. 4

Dalam praktek terdapat kebutuhan untuk menjaminkan benda bergerak, tetapi tanpa penyerahan benda secara fisik. Untuk maksud tersebut tidak dapat digunakan lembaga gadai. Karena itu, dicarikanlah jalan untuk dapat menjaminkan benda bergerak tanpa penyerahan fisik benda tersebut. Akhirnya, munculah suatu rekayasa untuk memenuhi kepentingan praktek itu sendiri, dengan jalan pemberian jaminan fidusia, yang akhirnya diterima dalam praktek dan diakui oleh yurisprudensi.²³

Agar syahnya peralihan hak dalam konstruksi hukum tentang fidusia ini, haruslah memenuhi syarat-syarat sebagai berikut:²⁴

- a. Terdapat perjanjian yang bersifat *zakelijk*
- b. Adanya titel untuk suatu peralihan hak
- c. Adanya kewenangan untuk menguasai benda dari orang yang menyerahkan benda
- d. Cara tertentu untuk penyerahan, yakni dengan cara *construction possessorium* bagi benda bergerak yang berwujud, atau dengan cara *cessie* untuk hutang piutang.

Hubungan hukum antara debitur pemberi fidusia dan kreditur penerima fidusia merupakan suatu hubungan hukum yang berdasarkan atas kepercayaan. Pemberi fidusia percaya bahwa kreditur penerima fidusia mau mengembalikan hak milik yang telah diserahkan kepadanya, setelah debitur melunasi hutangnya. Kreditur juga percaya bahwa pemberi fidusia tidak akan menyalahgunakan benda jaminan yang berada dalam

²³ *Ibid*, hlm. 5

²⁴ *Ibid*, hlm. 4

kekuasaannya dan mau memelihara benda tersebut selaku *bapak rumah yang baik*.²⁵

Fidusia adalah suatu perjanjian yang bersifat *accessoir* atau tambahan karenanya ia mengikuti suatu perikatan pokok yang telah ada antara debitur dan kreditur, yaitu utang piutang. Sehingga, apabila dalam hal ini perjanjian pokoknya musnah maka perjanjian tambahannya juga ikut musnah.

Salah satu lembaga pembiayaan yang dimaksud adalah fidusia. Fidusia merupakan suatu jenis perjanjian yang sifatnya hanya *accessoir* dan jika dilihat dari segi pengaturannya dalam Undang-Undang maka termasuk perjanjian tak bernama. Walaupun demikian, perjanjian fidusia harus tunduk pada Pasal 1320 KUH Perdata tentang syarat sahnya perjanjian dan Pasal 1338 KUH Perdata tentang kebebasan berkontrak.

Dalam Pasal 1320 KUH Perdata disebutkan antara lain:

- a. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya,
- b. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan,
- c. Suatu hak tertentu,
- d. Suatu sebab yang halal.

Keempat syarat sahnya perjanjian di atas sifatnya kumulatif, artinya keempat syarat tersebut harus ada dan dipenuhi dalam perjanjian yang dibuat oleh para pihak untuk mengikatkan diri. Maka dari itu apabila dalam suatu perjanjian ada salah satu syarat sahnya perjanjian tidak

²⁵ Oey Hoey Tiong, 1985, *Fiducia Sebagai Jaminan Unsur-Unsur Perikatan*, Jakarta: Ghalia Indonesia, hlm 21

terpenuhi maka akan berakibat pada perjanjian tersebut menjadi tidak sah dan batal demi hukum, dengan kata lain tujuan dari para pihak untuk melahirkan suatu perikatan dapat dikatakan gagal.

Undang-Undang Hukum Perdata yang berlaku di Indonesia, khususnya buku ketiga (III) tentang “perikatan” atau “hukum perjanjian” menganut asas “kebebasan berkontrak” yang ditetapkan dalam Pasal 1338 (1) KUH Perdata yang berbunyi “semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya” sebagaimana yang dianut oleh perjanjian fidusia.

Fidusia sebagai lembaga jaminan dalam praktek sekarang dilaksanakan dengan cara si pemilik benda jaminan (debitur) dalam memberikan jaminan kepada kreditur atas janji-janjinya (terutama janji mengenai saat dan cara pengembalian hutangnya), menyerahkan hak miliknya atas benda jaminan secara kepercayaan kepada kreditur, tetapi dengan janji, bahwa apabila debitur telah memenuhi semua kewajiban-kewajibannya terutama kewajiban melunasi hutangnya sebagaimana dijanjikan olehnya maka hak milik atas benda jaminan otomatis kembali kepada debitur.²⁶

Fidusia merupakan salah satu jalan keluar dari pranata hukum gadai yang berhubungan dengan esensi “penguasaan benda oleh pemegang gadai”. Para pelaku bisnis yang membutuhkan modal dan ingin menjaminkan benda-bendanya seperti mobil, inventaris perusahaan,

²⁶ J. Satrio, 1996, *Hukum Jaminan, Hak-Hak Jaminan Kebendaan*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, hlm. 175

inventaris hotel dan lain-lain akan mengalami kesulitan apabila benda-benda perniagaan tersebut harus dikuasai oleh pemegang gadai. Konsekuensi logisnya adalah perusahaan mereka akan macet jika objek usaha tidak dikuasainya sendiri. Sehingga fidusia dalam hal ini memberikan jawaban terhadap persoalan termaksud. Walaupun penyerahan hak milik secara fidusia sebagai jaminan ini pada mulanya ditentang oleh ahli hukum karena bertentangan dengan ketentuan hak gadai, namun akhirnya diterima sebagai suatu lembaga jaminan.²⁷

Pembiayaan kredit kepada masyarakat, khususnya pelaku ekonomi nasional yang lemah dalam bidang permodalan dan masyarakat pada umumnya, merupakan suatu hal yang maju dalam sistem perekonomian di negara manapun terutama di Indonesia. Karena pemberian kredit merupakan suatu manifestasi dari asas adil dan merata, serta memberikan kesempatan lebih banyak kepada pengusaha-pengusaha kecil dan golongan ekonomi lemah untuk memperluas dan meningkatkan usahanya. Akan tetapi harus diingat bahwa dalam hubungan kredit, pihak pemberi kredit (kreditur) memberikan pinjaman tersebut dapat digunakan dengan sebaik-baiknya oleh debitur dan juga pada saat yang ditentukan pinjamannya itu harus dikembalikan kepada kreditur, sehingga dalam hal ini sangat berhubungan erat dengan jaminan terutama jaminan kebendaan.²⁸ Tetapi jaminan kebendaan sebagaimana yang diatur dalam KUH Perdata, yaitu

²⁷ Zakwan Nur, 2002, *Sekilas Tentang Pokok-Pokok Bahasan Fidusia*, Disampaikan dalam Pelatihan Hukum PT. Multindo Auto Finance, hlm. 4

²⁸ Oey Hoey Tiong, *Op.Cit*, hlm. 68

berupa gadai dan hipotik tidak memberikan jalan keluar bagi pengusaha kecil karena dalam gadai objeknya dikuasai oleh pemegang gadai seperti yang telah dikemukakan di depan.

Pengertian fidusia sebagaimana diatur dalam Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang No. 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia adalah pengalihan hak kepemilikan suatu benda atas dasar kepercayaan dengan ketentuan bahwa benda yang hak kepemilikannya dialihkan tersebut tetap dalam penguasaan pemilik benda. Berdasarkan pasal tersebut, pemegang fidusia ini bukanlah bertindak sebagai pemilik yang dapat melakukan perbuatan apa saja terhadap benda tersebut, tetapi hanyalah sebagai penguasa dalam arti, pemegang fidusia berhak untuk menarik benda jaminan apabila debitur tidak melunasi hutangnya (wanprestasi). Dalam hal kreditur wanprestasi, maka kreditur berhak dan wajib untuk menjual benda jaminan di depan umum.

Perihal wanprestasi dari pihak debitur, harus dinyatakan terlebih dahulu secara resmi, yaitu dengan memperingatkan kepada si debitur, bahwa pihak kreditur menginginkan pembayaran seketika atau dalam jangka waktu singkat. Jadi, hutang tersebut harus ditagih dahulu.²⁹

Dengan melihat konstruksi Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang No. 42 Tahun 1999, bahwa peralihan hak milik tidak diikuti penyerahan benda, karena benda yang menjadi objek jaminan fidusia tetap dikuasai oleh debitur, dengan demikian penguasaan dan penggunaan benda tersebut

²⁹ Djohari Santoso dan Achmad Ali, 1989, *Hukum Perjanjian Indonesia*, Yogyakarta: Perpustakaan Fak. Hukum UII, hlm. 57

berada pada kekuasaan debitur, lain halnya dengan gadai, yaitu penguasaan benda berada di tangan kreditur.

Di sini ada gejala yang menunjukkan bahwa kreditur bukan pemilik dalam arti yang sebenarnya, sebab kalau ia pemilik, maka tidak ada kewajiban untuk menjual apalagi di depan umum. Sebagai pemilik ia seharusnya bebas untuk tetap memilikinya. Tetapi ternyata ia tidak berhak untuk memiliki begitu saja, sebab kalau ia diberi wewenang seperti itu, maka terjadilah apa yang justru dilarang dengan tegas dalam gadai seperti yang tersebut dalam Pasal 1154 KUH Perdata.³⁰

Dalam perkembangannya fidusia juga digunakan dalam perjanjian jual beli dalam pengertian suatu perjanjian jual beli yang tidak dibayar secara tunai, yaitu sisa pembayaran atas harga dari suatu benda belum dibayar dan diperjanjikan lagi sebagai hutang piutang, hal tersebut dimungkinkan untuk menjamin pelunasan hutangnya dengan jalan jaminan fidusia atas benda yang diperjualbelikan. Dengan demikian dapat dicermati dalam hal perjanjian dengan jaminan fidusia tersebut diperlukan tiga perjanjian antara lain terjadinya perjanjian jual beli; karena dalam perjanjian jual beli tersebut masih ada sisa pembayaran yang belum dilunasi maka lahirlah apa yang dinamakan perjanjian utang piutang, dan kemudian selama utang tersebut belum dibayar lunas maka benda yang menjadi objek jual beli tersebut kemudian diikatkan dengan jaminan fidusia.

³⁰ J. Satrio, *Op. Cit.*, hlm. 180

H. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

Penelitian yang dilaksanakan ini merupakan penelitian hukum empiris. yaitu penelitian yang mengutamakan data lapangan sebagai sumber data utamanya dan guna menunjang dan melengkapi data, maka dilakukan penelitian pustaka, yaitu penelitian yang dilakukan dengan cara studi pustaka untuk memperoleh data sekunder.

2. Obyek Penelitian

Obyek dari penelitian ini adalah penyelesaian hukum terhadap penjualan benda agunan oleh nasabah dalam perjanjian pembiayaan *murabahah* pada BMT Dana Syariah Yogyakarta.

3. Subyek Penelitian

- a. Pimpinan BMT Dana Syariah Yogyakarta
- b. 3 orang Nasabah dari BMT Dana Syariah Yogyakarta
- c. Pakar Ekonomi Syariah

4. Sumber Data

- a. Data Primer, yaitu data yang diperoleh dari penelitian langsung di lapangan
- b. Data Sekunder, yaitu data yang diperoleh dari penelitian kepustakaan yang berupa bahan-bahan hukum, baik bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tertier.³¹

³¹ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, 2003, *Penelitian Hukum Normatif, Suatu Tinjauan Singkat*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, hlm. 13.

5. Teknik Pengumpulan Data

- a. Penelitian lapangan; dalam penelitian ini pengumpulan data dilakukan dengan cara wawancara dan mengajukan daftar pertanyaan kepada subyek penelitian.
- b. Penelitian kepustakaan; dalam penelitian ini pengumpulan data dilakukan dengan cara studi dokumen, yaitu mengkaji, mempelajari dan menelaah bahan-bahan hukum yang ada kaitannya dengan penelitian ini.

6. Lokasi Penelitian

Penelitian ini dilakukan di Kota Yogyakarta.

7. Analisis Data

Analisis data yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah deskriptif kualitatif, yaitu data yang diperoleh dari penelitian disajikan secara deskriptif dan dianalisis secara kualitatif dengan langkah-langkah sebagai berikut:

- a. Data penelitian diklasifikasikan sesuai dengan permasalahan dalam penelitian.
- b. Hasil klasifikasi data selanjutnya disistematisasikan.
- c. Data yang telah disistematisasikan kemudian dianalisis untuk dijadikan dasar dalam mengambil kesimpulan.

I. Sistematika Pembahasan

Guna memudahkan dalam memahami isi dari Tesis ini, berikut disajikan sistematika pembahasan yang terbagi ke dalam 3 (tiga) bagian yang

memuat beberapa bab, dan masing-masing bab terbagi ke dalam beberapa sub bab. Adapun masing-masing bagian tersebut adalah:

Bagian Pertama adalah formalitas yang terdiri dari pendahuluan yang menguraikan tentang latar belakang masalah, batasan masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, telaah pustaka, kerangka teoritik, metode penelitian dan sistematika pembahasan.

Bagian Kedua merupakan isi dari Tesia ini yang terdiri dari:

BAB II DISKRIPSI UMUM AKAD MURABAHAH DI BAITUL MAL WAT TAMWIL DANA SYARI'AH YOGYAKARTA

Pada bab ini diuraikan tentang gambaran umum Baitul Mal Wat Tamwil Dana Syari'ah Yogyakarta yang meliputi produk-produk Baitul Mal Wat Tamwil Dana Syari'ah Yogyakarta serta struktur organisasi Baitul Mal Wat Tamwil Dana Syari'ah Yogyakarta dan pada akhir dari bab ini diuraikan tentang praktik akad murabahah di Baitul Mal Wat Tamwil Dana Syari'ah Yogyakarta yang meliputi syarat-syarat dalam akad murabahah, format yang digunakan dalam akad murabahah, dan intensitas produk murabahah di Baitul Mal Wat Tamwil Dana Syari'ah Yogyakarta pada tahun 2006.

BAB III SENGKETA AKAD MURABAHAH DI BAITUL MAL WAT TAMWIL DANA SYARI'AH YOGYAKARTA PADA TAHUN 2006

Pada bab ini diuraikan mengenai akad murabahah yang bermasalah, kasus penjualan benda jaminan dalam akad murabahah dan langkah-langkah manajemen dalam mengatasi sengketa akad murabahah.

BAB IV PEMBAHASAN TERHADAP PELAKSANAAN PERJANJIAN PEMBIAYAAN MURABAHAH DI BMT DANA SYARIAH YOGYAKARTA

Pad bab ini disajikan dan sekaligus dilakukan analisis terhadap hasil penelitian tentang penyelesaian hukum terhadap penjualan benda agunan oleh nasabah dalam perjanjian pembiayaan murabahah pada BMT Dana Syariah Yogyakarta. Uraian dan analisis pada bab ini meliputi: aspek syarat-syarat perjanjian, aspek format perjanjian, dan aspek langkah penyelesaian.

BAB V PENUTUP

Pada bab ini disajikan kesimpulan yang merupakan jawaban terhadap permasalahan dalam penelitian ini. Di samping itu pada bab ini juga disampaikan saran yang merupakan rekomendasi dan sumbangan pemikiran dari penulis tentang upaya penyelesaian hukum terhadap penjualan benda agunan oleh nasabah dalam perjanjian pembiayaan murabahah.

Bagian Ketiga merupakan penutup dari Tesis ini yang memuat tentang Daftar Pustaka yang diacu dalam penulisan Tesis ini dan beberapa lampiran.

BAB II

DESKRIPSI UMUM AKAD MURABAHAH DI BAITUL MAL WAT TAMWIL DANA SYARIAH YOGYAKARTA

A. Gambaran Umum Baitul Mal Wat Tamwil Dana Syariah Yogyakarta

1. Umum

Konsep “*baitul mal*” sebagai pengelola dana amanah dan harta rampasan perang (*ghanimah*), yang diberikan kepada yang berhak dengan pertimbangan kemaslahatan umat, telah ada pada masa Rasulullah. Pada masa Khalifah Umar bin Khattab, lembaga ini bahkan dijadikan salah satu lembaga keuangan negara yang independen untuk melayani kepentingan umat dan membiayai pembangunan secara keseluruhan.

Pada masa itu, telah diadakan pendidikan khusus yang dipersiapkan untuk pengelolaan lembaga keuangan yang beroperasi sesuai dengan syariah. Praktek mencari keuntungan juga mulai dilakukan dengan cara bagi hasil (*mudharabah*), penyertaan modal usaha (*musyarakah*), membeli dan membayar dengan cicilan (*bai'u bitsaman ajil*) dan sewa guna usaha (*al-ijarah*).¹

Dewasa ini, bersamaan dengan semangat *ittiba'* kepada Rasul dengan totalitas ajarannya, memunculkan semangat untuk meniru sistem “perbankan” pada zaman Rasulullah dan sahabat Umar. Terlebih dengan

¹ Abdul Azim Islahi, 1997, *Economic Concept of Ibn Taimiyah*, London: The Islamic Foundation, hl. 155-168

adanya kontroversi mengenai riba dan bunga bank, maka umat Islam mulai melirik untuk mendirikan bank yang berlandaskan syariah.

Dalam konteks Indonesia, keinginan tersebut nampaknya sejalan dengan kebijakan pemerintah, yang memberikan respon positif terhadap usulan pendirian bank syariah. Dengan disahkannya Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, yang mencantumkan kebebasan penentuan imbalan dan sistem keuangan bagi hasil, juga dengan terbitnya Peraturan Pemerintah Nomor 72 Tahun 1992 tentang Bank Berdasarkan Prinsip Bagi Hasil yang memberikan batasan tegas bahwa bank diperbolehkan melakukan kegiatan usaha dengan berdasarkan prinsip bagi hasil. Maka mulailah bermunculan di Indonesia perbankan yang menggunakan sistem syariah, seperti Bank Muamalat Indonesia (BMI), BNI Syariah, dan Baitul Mal wat Tamwil (BMT).

Ikatan Cendekiawan Muslim Indonesia (ICMI), Majelis Ulama Indonesia (MUI) dan Bank Muamalat Indonesia (BMI), telah membentuk Yayasan Inkubasi Bisnis dan Usaha Kecil (YINBUK), dengan akte notaris Ny. Leily Paripurno, SH No. 005 Tanggal 13 Maret 1995. YINBUK dalam strategi kerja mencapai tujuannya adalah dengan mengembangkan BMT-BMT secara meluas dan sehat.

Ekonomi Islam bertujuan mewujudkan tingkat pertumbuhan ekonomi jangka panjang dan memaksimalkan kesejahteraan manusia (*falah*). *Falah* berarti terpenuhinya kebutuhan individu masyarakat dengan tidak mengabaikan keseimbangan makro ekonomi (kepentingan sosial),

keseimbangan ekologi dan tetap memperhatikan nilai-nilai keluarga dan norma-norma. Sebagai konsekuensinya, diperlukan sejumlah etika pokok dalam ekonomi sehingga *falah* itu terwujud. Etika-etika pokok tersebut adalah:

Pertama, keberadaan tuntunan Allah sebagai pusat kontrol setiap kegiatan ekonomi. Islam memandang bahwa informasi yang dimiliki oleh manusia sangatlah terbatas dan Allah lah yang lebih mengetahui informasi yang lebih lengkap mengenai apa-apa yang terbaik bagi manusia. Oleh karena itu yang Allah tuntunkan dianggap sebagai sumber rujukan utama dan memberikan tuntutan atas kebebasan yang dimiliki manusia.

Kedua, keseimbangan, baik dalam arti tidak berlebih-lebihan, dalam arti keadilan distribusi, ataupun dalam arti keseimbangan antara kepentingan individu dan sosial.

Ketiga, kebebasan untuk memilih tindakan atau kebijakan ekonomi, namun hal ini dibatasi oleh perlunya tanggung jawab. Tanggung jawab manusia minimal ada 2 (dua) hal, yaitu sebagai pengelola sumber daya yang ada untuk kepentingan masyarakat, dan tanggung jawab dengan mengorbankan kepentingan pribadinya (sukarela) demi mencapai tujuan ekonomi tersebut.²

Sistem keuangan Islam yang bebas dari prinsip bunga, diharapkan mampu menjadi alternatif terbaik dalam mencapai kesejahteraan masyarakat. Penghapusan prinsip bunga memiliki dampak makro yang

² Heri Sudarsono, 2005, *Bank dan Lembaga Keuangan Syariah, Deskripsi dan Ilustrasi*, Yogyakarta: Ekonisia FE UII, hlm. 5

cukup signifikan, karena bukan hanya prinsip investasi langsung saja yang harus bebas dari bunga, namun prinsip investasi tidak langsung juga harus bebas dari bunga. Perbankan sebagai lembaga keuangan utama dalam sistem keuangan dewasa ini tidak hanya berperan sebagai lembaga perantara keuangan (*financial intermediary*), namun juga sebagai penyedia jasa keuangan (*financial industry*) dan instrumen kebijakan moneter yang utama.

Sejarah menunjukkan bahwa peran perbankan sebagai *financial intermediary* lambat laun makin melemah dan bergeser ke peran sebagai industri jasa pelayanan keuangan. Bagaimanapun juga, ada peran perbankan yang masih tetap ada, yaitu:

Pertama, memberikan pelayanan akses terhadap sistem pembayaran. Fungsi ini meliputi jual beli uang atau valuta dan fungsi penyediaan jasa pembayaran.

Kedua, melakukan transformasi kekayaan dalam tiga aspek, yaitu transformasi preferensi (*convenience of denomination*), di mana bank mampu memilihkan ukuran unit yang sesuai dengan keinginan nasabah (misalnya deposit-deposit kecil yang berhadapan dengan investor besar yang mau meminjam uang dalam jumlah yang utuh). Transformasi yang kedua adalah transformasi kualitas (*quality transformation*), di mana bank mampu menawarkan karakter keuntungan beresiko lebih baik daripada investasi langsung. Transformasi yang ketiga adalah transformasi jangka waktu (*maturity transformation*), di mana bank menyediakan surat

berharga dengan jangka waktu lebih pendek daripada jangka waktu yang diinginkan oleh pengusaha atau peminjam.

Ketiga, fungsi bank dalam mengelola risiko, baik risiko pembiayaan, risiko likuiditas dan risiko pasar. Dalam hal ini, bank mendapatkan keuntungan atas jasa mengelola risiko yang dilimpahkan oleh nasabah. Dalam sistem perbankan konvensional, deposan mentransfer risiko (usaha)-nya kepada bank dan kemudian bank mengelola risiko tersebut dengan portofolio yang lebih efisien, dan jika bank tidak mampu maka ia akan mentransfer risikonya kepada pengusaha (dalam bentuk kolateral) atau lembaga lain (misalnya dalam bentuk asuransi atau *Special Purpose Vehicles* (SPV)).

Keempat, fungsi bank dalam memonitor (pemijam) dan memproses informasi. Dalam hal ini fungsi bank adalah mewakili deposan dalam memonitor pengusaha dan melakukan proses penyaringan (*screening*) dalam pemilihan pengusaha. Oleh karenanya, bank akan menjalin hubungan jangka panjang dengan nasabahnya guna mengefisienkan biaya monitoring tersebut.³

Sistem keuangan Islam yang berpilarkan prinsip bagi hasil sebagai pengganti prinsip bunga, mendudukan perbankan tidak hanya sebagai lembaga intermediasi keuangan, tetapi lebih pada lembaga intermediasi investasi (*investment intermediary*). Hal ini karena hubungan antara bank Islam dengan nasabah lebih dominan pada hubungan antara pemodal dan

³ *Ibid.* hlm. 6

pengusaha atau modal ventura dibandingkan dengan hubungan antara kreditur dan debitur. Oleh karenanya, sistem keuangan Islam yang ideal akan ditandai oleh sinergi antara sektor keuangan dan sektor riil. Melemahnya produktivitas sektor riil akan secara langsung (lebih cepat) dirasakan pula oleh sektor keuangan, karena bagi hasil yang akan diterima oleh perbankan akan menurun. Begitu juga, bagi hasil yang akan diberikan oleh perbankan Islam kepada pemodal (deposan atau penabung) juga akan menurun. Sebaliknya, jika sektor riil mengalami peningkatan produksi, maka dampaknya akan langsung dirasakan oleh sektor keuangan. Dengan demikian, jika sistem bagi hasil itu dapat berjalan dengan efisien, maka pertumbuhan ekonomi semu tidak akan terjadi dan investasi akan menuju pada proyek-proyek yang efisien (*profitable*). Tentunya hal ini akan terwujud jika sistem ekonomi telah didukung dengan budaya masyarakat dan sistem legal dan administrasi yang sesuai dengan syariah Islam.

Untuk mewujudkan sistem keuangan yang adil dan efisien, maka setiap tipe dan lapisan masyarakat harus terwadahi keinginannya dalam berinvestasi dan berusaha, sesuai dengan kemampuan dan keinginan mereka. Sistem keuangan Islam harus memfasilitasi hal tersebut. Hal ini sesuai dengan ajaran Islam yang diperuntukkan untuk sekalian alam (*rahmatan lil 'alamin*), dan prinsip bekerja sesuai dengan kemampuan. Perbankan, baik konvensional ataupun Islam, hanya memberikan fasilitas kepada masyarakat yang memiliki modal relatif kecil dan *risk averter*. Dengan demikian, masih terdapat kelompok masyarakat yang tidak terfasilitasi oleh jasa perbankan, yaitu:

- a. Masyarakat yang secara legal dan administratif tidak memenuhi kriteria perbankan. Prinsip kehati-hatian yang diterapkan oleh bank menyebabkan sebagian masyarakat tidak mampu terlayani. Mereka yang bermodal kecil dan penghindar resiko tersebut, jumlahnya cukup signifikan dalam negara-negara muslim seperti Indonesia, yang sebenarnya secara agregat memegang dana yang cukup besar.
- b. Masyarakat yang bermodal kecil namun memiliki keberanian dalam mengambil risiko usaha (*more risk averse*). Biasanya kelompok masyarakat ini akan memilih reksadana atau *mutual fund* sebagai jalan investasinya
- c. Masyarakat yang memiliki modal besar dan keberanian dalam mengambil risiko usaha (*more risk averse*). Biasanya kelompok masyarakat akan memilih pasar modal atau investasi langsung sebagai media investasinya.
- d. Masyarakat yang menginginkan jasa keuangan non investasi, misalnya pertanggung jawaban terhadap risiko kekurangan likuiditas dalam kasus darurat, kebutuhan dana konsumtif jangka pendek, tabungan untuk hari tua, dan sebagainya. Kesemua produk tersebut tidaklah ditawarkan oleh perbankan (Karena regulasi perbankan yang juga membatasinya). Sebagai alternatifnya, kelompok masyarakat tersebut akan menggunakan jasa asuransi, pegadaian dan dana pensiun sebagai pilihan investasi.⁴

⁴ *Ibid*, hlm. 7

Di samping itu peran dan kinerja perbankan tidak akan optimal tanpa didukung oleh sistem keuangan yang tangguh (*robust financial system*). Sistem keuangan yang tangguh harus mampu menghindari dan memecahkan masalah keuangan yang dihadapi, yaitu potensi adanya risiko sistemik ketidakstabilan sistem keuangan (*systemic risk*), potensi adanya risiko *bank run*, risiko kelebihan atau kekurangan likuiditas perbankan, dan risiko terhadap buruknya pelayanan yang diberikan oleh bank. Dengan alasan itulah, maka diperlukan institusi-institusi pendukung dalam sistem keuangan.⁵

Di samping itu di tengah-tengah kehidupan masyarakat yang hidup serba berkecukupan muncul kekhawatiran akan timbulnya pengikisan akidah. Pengikisan akidah ini bukan hanya dipengaruhi dari aspek syiar Islam tetapi juga dipengaruhi oleh lemahnya ekonomi masyarakat, maka keberadaan BMT diharapkan mampu mengatasi masalah ini lewat pemenuhan kebutuhan-kebutuhan ekonomi masyarakat.

Di lain pihak, beberapa masyarakat harus menghadapi rentenir atau lintah darat. Maraknya rentenir di tengah-tengah masyarakat mengakibatkan masyarakat semakin terjerumus pada masalah ekonomi yang tidak menentu. Besarnya pengaruh rentenir terhadap perekonomian masyarakat tidak lain karena tidak adanya unsur-unsur yang cukup akomodatif dalam menyelesaikan masalah yang masyarakat hadapi. Oleh

⁵ *Ibid.* hlm. 8

karena itu, BMT diharapkan mampu berperan lebih aktif dalam memperbaiki kondisi ini.

Dengan keadaan tersebut keberadaan BMT setidaknya mempunyai beberapa peran:

- a. Menjauhkan masyarakat dari praktek ekonomi non syariah. Aktif melakukan sosialisasi di tengah masyarakat tentang arti penting sistem ekonomi Islami. Hal ini bisa dilakukan dengan pelatihan-pelatihan mengenai cara-cara bertransaksi yang Islami, misalnya supaya ada bukti dalam transaksi, dilarang curang dalam menimbang barang, jujur terhadap konsumen dan sebagainya.
- b. Melakukan pembinaan dan pendanaan usaha kecil. BMT harus bersikap aktif menjalankan fungsi sebagai lembaga keuangan mikro, misalnya dengan jalan pendampingan, penyuluhan, dan pengawasan terhadap usaha-usaha nasabah atau masyarakat umum
- c. Melepaskan ketergantungan pada rentenir, masyarakat yang masih tergantung rentenir, disebabkan rentenir mampu memenuhi keinginan masyarakat dalam memenuhi dana dengan segera. Maka BMT harus mampu melayani masyarakat lebih baik, misalnya selalu tersedia dana setiap saat, birokrasi yang sederhana, dan lain sebagainya
- d. Menjaga keadilan ekonomi masyarakat dengan distribusi yang merata. Fungsi BMT langsung berhadapan dengan masyarakat yang kompleks dituntut harus pandai bersikap, oleh karena itu langkah-langkah untuk melakukan evaluasi dalam rangka pemetaan skala prioritas yang harus

diperhatikan, misalnya dalam masalah pembiayaan, BMT harus memperhatikan kelayakan nasabah dalam hal golongan nasabah dan jenis pembiayaan.⁶

BMT Dana Syariah mempunyai beberapa komitmen yang harus dijaga supaya konsisten terhadap perannya, komitmen tersebut adalah:

- a. Menjaga nilai-nilai syariah dalam operasi BMT. Dalam operasinya BMT bertanggung jawab bukan saja terhadap nilai ke-Islaman secara kelembagaan, tetapi juga nilai-nilai ke-Islaman di masyarakat di mana BMT itu berada. Maka setidaknya BMT memiliki majelis taklim atau kelompok pengajian (*usroh*)
- b. Memperhatikan permasalahan-permasalahan yang berhubungan dengan pembinaan dan pendanaan usaha kecil. BMT tidak menutup mata terhadap masalah nasabahnya, tidak saja dalam aspek ekonomi, tetapi aspek kemasyarakatan nasabah yang lainnya. Maka BMT setidaknya ada biro konsultasi bagi masyarakat, bukan hanya berkaitan dengan masalah pendanaan atau pembiayaan, tetapi juga masalah kehidupan sehari-hari mereka.
- c. Meningkatkan profesionalitas BMT dari waktu ke waktu. Tuntutan ini merupakan bagian yang tidak terpisahkan untuk menciptakan BMT yang mampu membantu kesulitan ekonomi masyarakat. Maka setiap BMT dituntut mampu meningkatkan SDM dengan melalui pendidikan dan pelatihan.

⁶ *Ibid*, hlm. 97

- d. Ikut terlibat dalam memelihara kesinambungan usaha masyarakat. Keterlibatan BMT di dalam kegiatan ekonomi masyarakat akan membantu konsistensi masyarakat dalam memegang komitmen sebagai seorang nasabah. Maka BMT yang bertugas sebagai pengelola zakat, infak dan sadaqah juga harus membantu nasabah yang kesulitan dalam masalah pembayaran kredit.⁷

BMT dapat didirikan dan dikembangkan dengan suatu proses legalitas yang bertahap, adapun tahapannya adalah sebagai berikut:

- a. BMT sebagai kelompok swadaya masyarakat (KSM) yang status badan hukumnya masih bersifat informal, jika jumlah anggota dan modalnya belum memenuhi persyaratan untuk menjadi badan hukum koperasi, tetapi apabila nilai asetnya telah mencapai Rp. 15.000.000,-, maka BMT harus menyiapkan dirinya ke dalam badan Hukum Koperasi. Hal ini sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 9 Tahun 1995 tentang usaha simpan pinjam koperasi. Untuk mendapatkan badan hukum koperasi, pengurus BMT dapat mengajukan kepada kantor kopersi setempat dengan mencantumkan nama koperasi yang akan dipakai. Ini sesuai dengan Inpres Nomor 18 Tahun 1998 tentang peningkatan, pembinaan, dan pengembangan koperasi, BMT dan koperasi syariah.
- b. BMT yang telah memiliki kekayaan lebih dari Rp. 40.000.000,- diharuskan untuk mempersiapkan proses administrasi guna memenuhi persyaratan menjadi koperasi yang sehat

⁷ *Ibid*, hlm. 98

- c. BMT yang telah berkembang sehingga memenuhi syarat sebagai BPR Syariah, dapat meminta izin kepada pemerintah untuk menjadi BPR Syariah dengan badan hukum koperasi atau perseroan terbatas.⁸

Operasional BMT adalah sangat berbeda dengan Bank konvensional pada umumnya. Perbedaan ini dapat dilihat dari ciri-cirinya. Perbedaan tersebut dapat dilihat dari beberapa hal, yaitu:

a. Beban biaya

Beban biaya yang disepakati di antara para pihak dalam untuk transaksi pembiayaan: *al-qardul hasan*, digunakan istilah biaya administrasi atau biaya pelayanan. Sedangkan untuk pembiayaan *al-Bai'u Bithaman Ajil* dan *al-Murabahah* digunakan istilah margin keuntungan. Hal ini berarti bahwa:

- 1) besarnya beban biaya tidak kaku dan dapat dilakukan tawar menawar dalam batas-batas yang wajar;
- 2) beban biaya hanya dikenakan sampai batas waktu yang telah disepakati bersama dalam suatu kontrak baru untuk menyelesaikannya.

b. Tidak menggunakan prosentase

Dalam hal pembebanan kewajiban membayar dalam semua kontrak Bank Islam selalu dihindarkan penggunaan prosentase. Sebab penggunaan prosentase mempunyai potensi yang besar untuk

⁸ Umi Pujiastuti, 1999, *Pendiri dan Pengelola BMT di Lingkungan Pondok Pesantren*, Jakarta: Depag, hlm. 6

melipatgandakan secara otomatis beban biaya dan pokok pinjaman yang karena sesuatu hal terlambat dibayar.

c. Tidak ada keuntungan yang pasti

Pada dasarnya yang dilarang dalam kegiatan muamalah adalah mencantumkan keuntungan yang pasti yang ditetapkan pada waktu pengikatan kontrak pembiayaan. Sedangkan yang diperkenankan dalam sistem muamalah Islami adalah kontrak yang dilakukan baik dalam bentuk pembiayaan *al-mudharabah* maupun *al-musyarakah* yang hakikatnya merupakan sistem yang didasarkan pada penyertaan dengan sistem bagi hasil.

d. Dalam simpanan digunakan prinsip *al-wadi'ah*

Kegiatan menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk tabungan, oleh penabung dianggap sebagai titipan. Sedangkan pihak bank menganggapnya sebagai barang titipan yang diamanatkan sebagai penyertaan dana pada proyek-proyek yang dibiayai oleh Bank Islam. Itulah sebabnya penabung berhak atas bagi hasil usaha bank yang prosentasenya tidak diperjanjikan secara pasti. Keuntungan sistem ini dibandingkan dengan sistem penetapan prosentase keuntungan untuk dapat keuntungan yang lebih besar dari keuntungan yang didapatkan.

e. Jual beli uang yang sama dilarang

Pada dasarnya kegiatan transaksi yang dilarang dalam operasionalisasi Bank Islam adalah seolah-olah melakukan jual beli atau sewa-menyewa uang dari bentuk mata uang yang sama dengan

memperoleh keuntungan darinya. Oleh karena itu, dalam produk pembiayaan yang dilakukan oleh Bank Islam tidak dalam bentuk pembiayaan/talangan untuk pengadaan barang langsung oleh bank dari pemasok yang ditujukan oleh pihak nasabah. Selanjutnya biaya yang telah dikeluarkan oleh pihak bank merupakan utang nasabah kepada bank untuk dibayar dengan cara pembayaran tangguh, cicilan, dan sewa. Dengan sistem operasi seperti ini, maka nasabah Bank Islam tidak mungkin sama sekali menyelewengkan dana pinjaman tersebut seperti yang terjadi pada bank konvensional.

f. Jaminan kebendaan terhadap utang

Lazimnya pada bank konvensional bahwa jaminan kebendaan terhadap utang dari peminjam merupakan hal yang sangat menentukan dalam persetujuan pemberian pinjaman. Sebaliknya, dalam Bank Islam caranya sangat berbeda. Sebab dengan pemberian pinjaman dalam bentuk talangan dana untuk pembelian barang/aktiva/barang modal tersebut, maka operasi Bank Islam pada dasarnya tidak mengutamakan jaminan kebendaan dari peminjam. Sebab barang yang ditalangi pembeliannya oleh bank masih menjadi milik bank sepenuhnya selama utang peminjam belum lunas.

g. Pendapatan non-halal

Sebagaimana kehidupan masyarakat di Indonesia, yang cukup heterogen ini, Bank Islam tidak dapat lepas dari kondisi tersebut. Bisa jadi Bank Islam tidak dapat menghindarkan diri sama sekali dengan

transaksi bunga yang telah mengakar sekian tahun lamanya. Oleh karena itu, apabila Bank Islam memperoleh dana dari transaksi tidak halal, sebagaimana dilakukan oleh *Islamic Development Bank* hasil transaksi tersebut dimasukkan dalam “rekening pendapatan non-halal” yang penggunaannya diperuntukkan bagi masyarakat muslim yang terkena musibah, atau kebutuhan masyarakat lainnya yang bersifat sosial.⁹

2. Produk-Produk Baitul Mal Wat Tamwil Dana Syariah Yogyakarta

Dalam menjalankan usahanya BMT Dana Syariah Yogyakarta menggunakan prinsip-prinsip sebagai berikut:

a. Prinsip bagi hasil

Dengan prinsip ini ada pembagian hasil dari pemberi pinjaman dengan BMT.

1) *Al-Mudharabah*

2) *Al-Musyarakah*

3) *Al-Muzara'ah*

4) *Al-Musaqah*

b. Prinsip jual beli

Prinsip ini merupakan suatu tata cara jual beli yang dalam pelaksanaannya BMT mengangkat nasabah sebagai agen yang diberi kuasa melakukan pembelian barang atas nama BMT, dan kemudian

⁹ Muhammad, 2000, *Lembaga-Lembaga Keuangan Umat Kontemporer*, Cet. I, Yogyakarta: UII Press, hlm. 69

bertindak sebagai penjual, dengan menjual barang yang telah dibelinya tersebut dengan ditambah *mark-up*. Keuntungan BMT nantinya akan dibagi kepada penyedia dana.

1) *Bai' al-Murabahah*

2) *Bai' as-Salam*

3) *Bai' al-Istishna*

4) *Bai' Bitsman Ajil*

c. Prinsip non-profit

Prinsip yang sering disebut sebagai pembiayaan kebajikan ini merupakan pembiayaan yang bersifat sosial dan non-komersial. Nasabah cukup mengembalikan pokok pinjamannya saja (*Al-Qordhul Hasan*)

d. Akad bersyarikat

Akad bersyarikat adalah kerjasama antara dua pihak atau lebih dan masing-masing pihak mengikutsertakan modal (dalam berbagai bentuk) dengan perjanjian pembagian keuntungan/kerugian yang disepakati.

1) *Al-Musyarakah*

2) *Al-Mudharabah*

e. Produk pembiayaan

Penyediaan uang dan tagihan berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam diantara BMT dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya beserta bagi hasil setelah jangka waktu tertentu.

- 1) Pembiayaan *al-Murabahah* (MBA)
- 2) Pembiayaan *al-Bai' Bitsaman Ajil* (BBA)
- 3) Pembiayaan *al-Mudharabah* (MDA)
- 4) Pembiayaan *al-Musyarakah* (MSA)

Untuk meningkatkan peran BMT dalam kehidupan ekonomi masyarakat, maka BMT terbuka untuk menciptakan produk baru. Tetapi produk tersebut harus memenuhi syarat:

- a. Sesuai dengan syariat dan disetujui oleh Dewan Syariah
- b. Dapat ditangani oleh sistem operasi BMT bersangkutan
- c. Membawa kemaslahatan bagi masyarakat.¹⁰

Produk yang ditawarkan oleh BMT dapat dikelompokkan menjadi dua, yaitu produk pengumpulan dana dan penyaluran dana. Produk pengumpulan dana, menawarkan jasa simpanan yang terikat dan tidak terikat atas jangka waktu dan syarat-syarat tertentu dalam penyertaan dan penarikannya.

- a. Pengumpulan Dana

Berkaitan dengan itu, jenis simpanan yang ditawarkan oleh BMT sangat beragam sesuai dengan kebutuhan dan kemudahan yang dimiliki simpanan tersebut. Adapun akad yang mendasari pemberlakuan simpanan BMT tersebut adalah akad *wadiah* dan akad *mudharabah*.

¹⁰ Heri Sudarsono, *Op. Cit*, hlm. 103

1) Simpanan akad *wadiah*

Pengertian *wadiah* dalam segi bahasa dapat diartikan sebagai meninggalkan atau meletakkan. Yaitu meletakkan sesuatu pada orang lain untuk dipelihara atau dijaga. Sedangkan menurut istilah, *wadiah* adalah memberikan kekuasaan kepada orang lain untuk menjaga hartanya/barangnya dengan secara terang-terangan atau dengan isyarat yang semakna dengan itu.

Simpanan *wadiah* merupakan titipan dana yang setiap waktu dapat ditarik oleh pemiliknya atau anggota dengan cara mengeluarkan semacam surat berharga pemindahan atau transfer dan perintah pembayaran lainnya. Simpanan *wadiah* dikenakan biaya administrasi, namun karena dana titipan dapat diputar oleh pihak BMT, maka penyimpanan dana dapat diberi semacam bonus sesuai dengan jumlah dana yang diikutsertakan dalam usaha tersebut.

Adapun landasan syariah dari *wadiah* ini yaitu :

a) Surat An-Nisa (4): 58

إِنَّ اللَّهَ يَأْمُرُكُمْ أَنْ تُؤَدُّوا الْأَمَانَاتِ إِلَىٰ أَهْلِهَا
وَإِذَا حَكَمْتُمْ بَيْنَ النَّاسِ أَنْ تَحْكُمُوا بِالْعَدْلِ إِنَّ
اللَّهَ نَعِيمًا يَعِظُكُمْ بِهِ، إِنَّ اللَّهَ كَانَ سَمِيعًا بَصِيرًا

Artinya:

“Sesungguhnya Allah menyuruh kamu menyampaikan amanat kepada yang berhak menerimanya dan (menyuruh kamu) apabila menetapkan hukum diantara manusia supaya kamu

menetapkan dengan adil. Sesungguhnya Allah memberi pengajaran yang sebaik-baiknya kepadamu. Sesungguhnya Allah adalah Maha Mendengar lagi Maha Melihat”.¹¹

b) Hadits Rasulullah SAW

عَنْ أَبِي هُرَيْرَةَ قَالَ قَالَ رَسُولُ اللَّهِ ﷺ إِذَا أَمَأْتُمْ إِلَى مَسْأَلَةٍ لَا تَخْلُصُ مِنْ خِلَافٍ

Artinya:

Abu Hurairah meriwayatkan bahwa Rasulullah saw bersabda, “Sampaikanlah (tunaikanlah) amanat kepada yang berhak menerimanya dan jangan membalas khianat kepada orang yang telah mengkhianatimu”.¹²

c) Ijma’

Yakni para ulama dari zaman dulu sampai sekarang telah menyepakati akad *wadiah* ini karena manusia memerlukannya dalam kehidupan muamalah.

Rukun *Wadiah*

- Pihak yang berakad, yakni adanya orang yang menitipkan (*muwaddi*) dan orang yang dititipi barang (*wadii*)
- Obyek yang diakadkan, yakni barang yang dititipkan (*wadiah*)
- Sighat*, yakni serah terima (*ijab qabul*)

¹¹ Al-Qur'an dan Terjemahnya (Revisi Terbaru), Departemen Agama Republik Indonesia, Semarang: CV. Asy-Syfa', hlm. 185-186

¹² HR Abu Dawud dan menurut Tirmidzi hadits ini hasan, sedang Imam Hakim mengkategorikannya sahih, dalam M. Syafi'i Antonio, 2001, *Bank Syariah: dari Teori ke Praktik*, Jakarta: Gema Insani Press, hlm. 86

usaha tersebut mengalami kerugian, maka kerugian ditanggung oleh pihak BMT, sedangkan pemilik dana mendapatkan jaminan atas barangnya tersebut.

2) Simpanan Akad *Mudharabah*

Merupakan simpanan pemilik dana yang penyetoran dan penarikannya dapat dilakukan sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati oleh kedua belah pihak. Simpanan ini tidak memberikan bunga sebagai pembentukan laba, tetapi diberikan bagi hasil. Dasar yang memperbolehkan adanya akad *mudharabah* adalah firman Allah SWT.

a) QS Al-Muzammil (73) : 20

... وَءَاخِرُونَ يَصْرِفُونَ فِي الْأَرْضِ يَتَّبِعُونَ مِنْ فَضْلِ اللَّهِ ...

Artinya:

“...dan dari orang-orang yang berjalan di muka bumi mencari sebagian karunia Allah SWT...”¹⁴

b) QS Al-Jum'ah (62) : 10

فَإِذَا قُضِيَتِ الصَّلَاةُ فَانْتَشِرُوا فِي الْأَرْضِ وَابْتَغُوا مِنْ فَضْلِ اللَّهِ ...

Artinya:

“Apabila telah ditunaikan sholat maka bertebaranlah kamu di muka bumi dan carilah karunia Allah SWT ...”¹⁵

¹⁴ Surah Al-Muzammil ayat 20, dalam M. Syafi'i Antonio, 2001, *Bank Syariah: dari Teori ke Praktik*, Jakarta: Gema Insani Press, hlm. 95

¹⁵ Surah Al-Jum'ah ayat 10, *Ibid*

- c) Hadist Rasulullah riwayat Dar al-Qutni dari Hakim Ibn Hazem

﴿ رَوَى ابْنُ عُثْمَرَ عَنْ أَبِي هُرَيْرَةَ قَالَ قَالَ رَسُولُ اللَّهِ ﷺ كَانَ مَيْدَانُ الْقَوْمِ نَحْنُ
نَحْضِبُ بِهِ دُونَ نَحْلٍ مُقَارِبَةٍ اشْتَرَوْا عَلَى صَاحِبِهِ أَنْ لَا يَسْلُكَ بِهِ حَرْبًا
وَأَنْ يَبْرَأَ بِهِ وَدُونَهُ وَيَشْتَرِيَ بِهِ دِينَهُ دُونَ كَيْدٍ وَصِفَةٍ فَإِنْ فَعَلَ ذَلِكَ ضَمِنَ سَبْعَ
شُرَاطٍ رَسُولُ اللَّهِ ﷺ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ وَاحِدٌ ﴾

Artinya:

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 bertanggung jawab atas dana tersebut. Disampaikanlah syarat-syarat tersebut kepada Rasulullah saw, dan Rasulullah pun membolehkannya¹⁶.

Dalam bentuknya yang lebih praktis di lapangan, simpanan berdasarkan akad *mudharabah* ada beberapa macam, diantaranya adalah:

- a) Tabungan Sukarela, yaitu simpanan yang bersifat bebas, baik mengenai jumlah maupun waktu penyetorannya. Dengan demikian, tujuan dari produk ini adalah untuk menampung minat orang yang ingin menabung lagi di luar tabungan dengan akad *wadiah*. Tabungan ini dapat ditarik sewaktu-waktu tergantung dengan keinginan penabung.
- b) Tabungan Pendidikan, merupakan tabungan yang dikhususkan untuk membiayai pendidikan. Tabungan ini dapat disetorkan dengan jumlah yang bebas, tetapi pengambilannya hanya ketika

¹⁶ *Ibid*, hlm. 96

dana tersebut akan digunakan, tabungan ini mempunyai dua bentuk yaitu pendidikan untuk siswa dan mahasiswa.

- c) Tabungan Kesehatan, yaitu tabungan yang disiapkan untuk membiayai kesehatan penabung dan keluarga penabung yang terkena musibah, seperti sakit, kecelakaan dan bersalin. Penyetoran tabungan ini bebas tetapi pengambilannya ketika dana tersebut memang dibutuhkan, tabungan ini bersifat perorangan atau kelompok.
- d) Tabungan Walimahan, yaitu tabungan yang digunakan untuk mengadakan resepsi, seperti tabungan lainnya. Penyetoran tabungan ini bebas dan pengambilannya ketika dana tersebut akan digunakan
- e) Tabungan Korban dan Aqiqah. Sesuai dengan namanya, tabungan ini merupakan jenis tabungan yang bertujuan untuk melaksanakan ibadah korban ataupun aqiqah. Tabungan ini bersifat bebas tetapi penarikannya hanya dapat dilakukan ketika dana tersebut memang benar-benar dibutuhkan, yaitu menjelang pelaksanaan ibadah tersebut
- f) Tabungan lain yang bersifat khusus, seperti tabungan haji, tabungan idul fitri dan tabungan perumahan.

3) Dana ZIS (Zakat, Infak dan Sadaqah)

Dana lain yang dikelola BMT adalah dana yang berasal dari zakat, infak dan sadaqah. Dana ini peruntukannya jelas, yang dikelola

secara khusus dan penyalurannya pun dilakukan secara khusus juga. Aktivitas pengelolaan dana ZIS serta dana sosial lainnya harus dicatat dan dilaporkan dalam laporan keuangan dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan BMT yang bersangkutan.¹⁷

b. Produk Penyaluran Dana

Seperti yang telah penyusun sebutkan di atas, bahwa BMT merupakan badan keuangan yang bersifat sosial juga sebagai lembaga bisnis dalam rangka memperbaiki perekonomian umat, sesuai dengan itu maka dana yang dikumpulkan oleh BMT disalurkan dalam bentuk pinjaman kepada para anggotanya yang disebut dengan pembiayaan. Pembiayaan ini merupakan suatu fasilitas yang diberikan oleh BMT kepada anggotanya untuk menggunakan dana yang telah dikumpulkan BMT. Orientasi dari pembiayaan tersebut adalah untuk mengembangkan dan meningkatkan pendapatan anggota dan BMT. Sasaran pembiayaan ini adalah semua sektor ekonomi, pertanian, industri, rumah tangga, perdagangan dan jasa.

Ada beberapa jenis yang dikembangkan oleh BMT yang kesemuanya mengacu pada dua jenis akad, yaitu akad *syirkah* dan akad jual beli, diantaranya adalah:

- a. Pembiayaan *Bai' Bitsaman Ajil* (BBA), merupakan pembiayaan berakad jual beli, yaitu suatu perjanjian pembiayaan yang disepakati

¹⁷ Suhrawardi K. Lubis, 2000, *Hukum Ekonomi Islam*, Jakarta: Sinar Grafika, hlm. 119-

oleh BMT dan anggotanya, di mana BMT menyediakan dana untuk investasi atau pembelian barang modal dan usaha anggotanya, yang kemudian proses pembayarannya oleh peminjam adalah jumlah atas harga barang modal dan *mark up* yang telah disepakati.

- b. Pembiayaan *Murabahah* (MBA), yaitu pembiayaan berakad jual beli. Pembiayaan ini pada dasarnya merupakan kesepakatan antara BMT yang merupakan pemberi modal dengan anggotanya sebagai peminjam. Prinsip yang digunakan dalam pembiayaan ini sama dengan pembiayaan di atas, hanya saja proses pengembaliannya dibayarkan pada saat jatuh tempo.
- c. Pembiayaan *Mudharabah* (MDA), yaitu pembiayaan dengan akad *syirkah* dan merupakan suatu perjanjian pembiayaan antara BMT dengan anggotanya, di mana BMT merupakan penyedia dana modal kerja, sedangkan peminjam berupaya mengelola dana tersebut untuk pengembangan usahanya.
- d. Pembiayaan *Musyarakah* (MSA), yaitu pembiayaan dengan akad *syirkah*, dan merupakan penyertaan BMT sebagai pemilik modal dalam suatu usahanya, di mana kerugian dan keuntungan dibagi secara seimbang dengan porsi penyertaan.
- e. Pembiayaan *al-Qardhul al-Hasan*, pembiayaan dengan akad ibadah, merupakan perjanjian pembiayaan antara BMT dengan anggotanya. Dalam pembiayaan ini, pemberian modal kerja berdasarkan syarat-syarat yang telah ditentukan oleh pihak BMT. Kegiatan yang mungkin

diberikan pembiayaan ini adalah anggota yang terdesak dalam melakukan kewajiban-kewajiban non usaha dan pengusaha yang menginginkan usahanya bangkit kembali.¹⁸

3. Struktur Organisasi Baitul Mal Wat Tamwil Dana Syariah Yogyakarta

Untuk memperlancar tugas BMT Dana Syariah Yogyakarta dalam melayani anggota dan masyarakat pada umumnya, maka diperlukan struktur yang mendeskripsikan alur kerja yang harus dilakukan oleh personil yang ada dalam BMT tersebut. Struktur organisasi BMT Dana Syariah Yogyakarta meliputi Rapat Anggota Tahunan (RAT), Pengawas Manajemen, Pengawas Syariah, Pengurus BMT, Manager BMT, Pemasaran (*Marketing*), Kasir (*Teller*), Pembukuan.

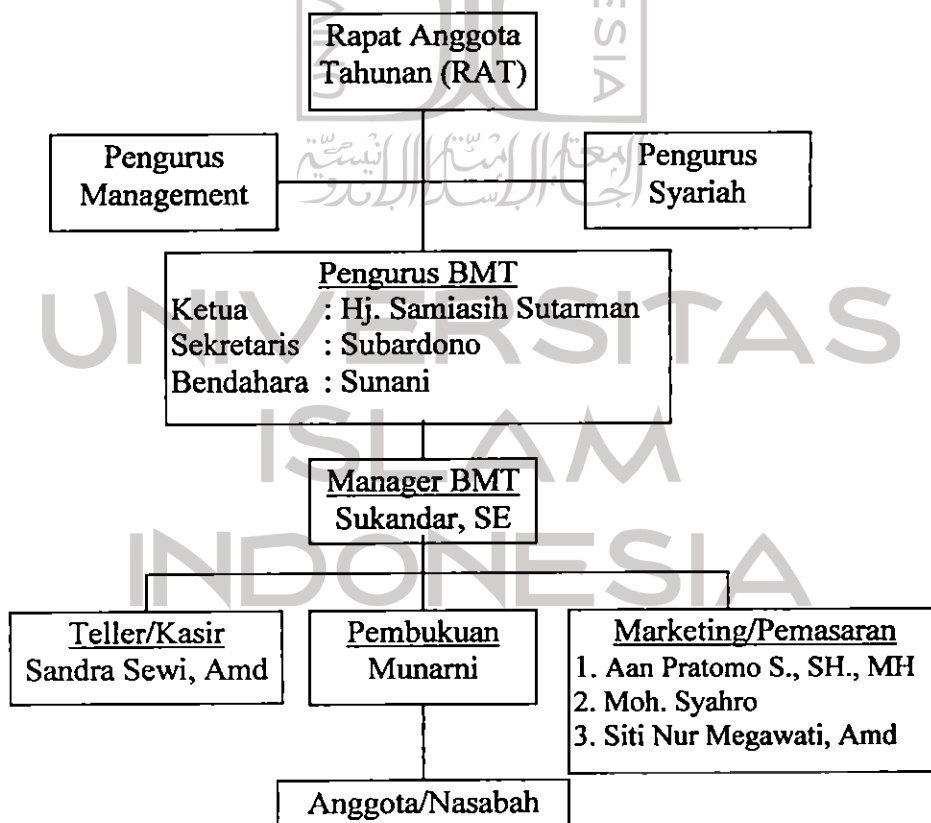
Adapun tugas masing-masing struktur di atas adalah sebagai berikut:

- a. Rapat Anggota Tahunan (RAT) selaku Pemegang Simpanan Pokok yang memegang kekuasaan tertinggi di dalam memutuskan kebijakan-kebijakan makro BMT.
- b. Pengawas Syariah bertugas mengawasi dan menilai operasionalisasi BMT.
- c. Pengawas Manajemen bertugas untuk mengawasi dan membina jalannya BMT dalam merealisasikan programnya.

¹⁸ Heri Sudarsono, *Op. Cit*, hlm. 11

- d. Manager BMT bertugas menjalankan amanat Rapat Anggota Tahunan (RAT) BMT dan memimpin BMT dalam merealisasikan programnya.
- e. Pemasaran (*Marketing*) bertugas untuk mensosialisasikan dan memasarkan produk-produk BMT.
- f. Kasir (*Teller*) bertugas melayani nasabah
- g. Pembukuan bertugas untuk melakukan pembukuan atas aset dan omset BMT.¹⁹

Secara skematis struktur organisasi BMT Dana Syariah dapat dilihat dalam Bagan berikut ini:



Sumber : Buku Pedoman Administrasi Kantor BMT Jaringan Muamalat Center Indonesia, Kantor Pusat MCI, Yogyakarta

¹⁹ Buku Pedoman Administrasi Kantor BMT Jaringan Muamalat Center Indonesia, Kantor Pusat MCI, Yogyakarta

B. Praktik Akad Murabahah di Baitul Mal Wat Tamwil Dana Syariah Yogyakarta

1. Syarat-Syarat dalam Murabahah

Perjanjian murabahah adalah perjanjian jual beli barang dimana pihak bank membiayai pembelian barang yang dibutuhkan oleh nasabah. Harga jual kepada nasabah adalah sebesar harga pokok barang ditambah margin keuntungan yang telah disepakati antara bank dan nasabah. Prinsip murabahah ini dalam perbankan merupakan suatu sistem yang menerapkan tata cara jual beli, dimana bank akan membeli barang yang dibutuhkan oleh nasabah atau mengangkat nasabah sebagai agen bank atau sebagai kuasa bank untuk membeli barang tersebut.

Transaksi murabahah, sekalipun menyangkut jual beli barang, akan tetapi pada hakekatnya adalah transaksi pembiayaan. Hanya dengan diciptakannya hubungan-hubungan hukum dalam satu dokumen perjanjian antara para pihak dalam transaksi murabahah, fungsi bank sebagai lembaga pembiayaan dapat terjaga dan tidak beralih menjadi berfungsi sebagai pedagang barang. Dalam transaksi murabahah harus dimungkinkan terjalannya sekaligus hubungan-hubungan hukum sebagai berikut :

- a. Hubungan hukum antara bank dan pemasok barang
- b. Hubungan hukum antara bank dan nasabah pembeli barang
- c. Hubungan hukum antara nasabah pembeli barang dan pemasok barang²⁰

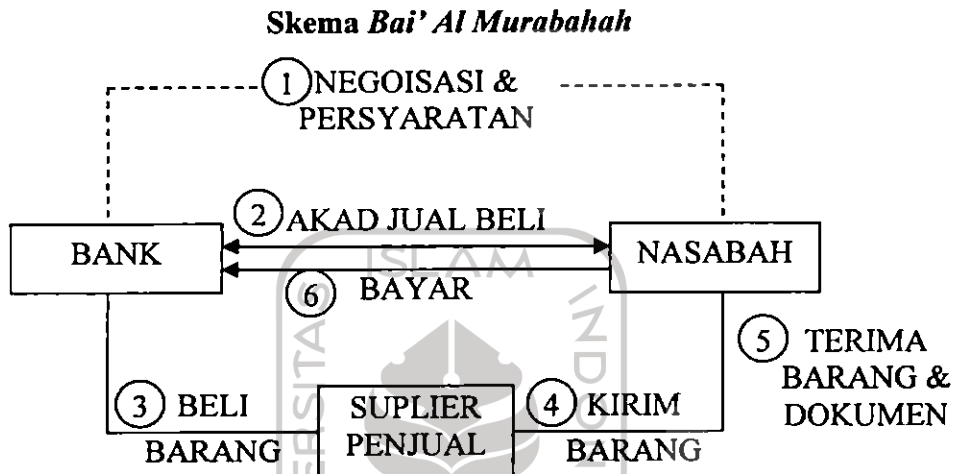
²⁰ Heri Sudarsono, *Op. Cit*, hlm. 12

Sudah merupakan kelaziman dalam praktik perbankan, bahwa untuk pemberian fasilitas pembiayaan atau jasa perbankan lainnya, hubungan hukum antara bank dan para nasabahnya selalu dituangkan dalam perjanjian tertulis. Apabila hubungan hukum antara bank dan nasabahnya dituangkan dalam suatu perjanjian, maka bagi hubungan hukum itu berlaku ketentuan-ketentuan dan syarat-syarat yang dituangkan dalam perjanjian itu.

Menurut Pasal 1320 KUH Perdata, suatu perjanjian yang dibuat oleh para pihak hanya sah apabila perjanjian itu dibuat oleh pihak-pihak yang oleh hukum dianggap cakap untuk membuat suatu perjanjian, dan dibuat berdasarkan kesepakatan diantara para pihak yang membuatnya. Di samping itu, hukum perjanjian juga menentukan bahwa isi perjanjian akan menjadi sah apabila tidak bertentangan dengan undang-undang, dengan kepatutan dan dengan ketertiban umum serta dibuat dan dilaksanakan dengan iktikad baik oleh para pihak yang membuatnya.

Pasal 1347 KUH Perdata menentukan bahwa hal-hal yang menurut kebiasaan selamanya diperjanjikan, secara diam-diam dianggap telah dimasukkan pula ke dalam perjanjian itu, meskipun hal itu tidak secara tegas dinyatakan dalam perjanjian. Berdasarkan Pasal 1347 KUH Perdata tersebut, maka ketentuan syariah berlaku dalam perjanjian antara bank syariah dengan nasabah. Ketentuan dan prinsip syariah tersebut berkedudukan sebagai hukum kebiasaan sebagaimana dimaksud oleh Pasal 1347 KUH Perdata.

Secara umum, aplikasi perbankan dari *bai' al murabahah* dapat digambarkan dalam skema sebagai berikut:²¹



Perjanjian murabahah di Baitul Mal Wat Tamwil Dana Syariah Yogyakarta memiliki beberapa persyaratan, sebagai berikut:

- a. Penjual memberitahu biaya modal kepada nasabah
- b. Kontrak pertama haruslah sesuai dengan hukum yang ditetapkan
- c. Kontrak harus bebas dari riba
- d. Penjual harus menjelaskan kepada pembeli bila terjadi cacat atas barang sesudah pembelian
- e. Penjual harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian, misalnya jika pembelian dilakukan secara hutang.

Secara prinsip, jika syarat dalam butir (a), (d), atau (c) tidak dipenuhi, pembeli memiliki pilihan:

- a. Melanjutkan pembelian seperti apa adanya

²¹ M. Syafi'i Antonio, 2001, *Bank Syariah : dari Teori ke Praktik*, Jakarta: Gema Insani Press, hlm. 107

- b. Kembali kepada penjual dan menyatakan ketidaksetujuan atas barang yang dijual
- c. Membatalkan kontrak²²

Jual beli secara murabahah di atas hanya untuk barang atau produk yang telah dikuasai atau dimiliki oleh penjual pada waktu negoisasi dan berkontrak. Bila produk tersebut tidak dimiliki penjual, sistem yang digunakan adalah murabahah kepada pemesan pembelian (murabahah KPP). Hal ini dinamakan demikian karena si penjual semata-mata mengadakan barang untuk memenuhi kebutuhan si pembeli yang memesannya.

Ide tentang jual beli dengan sistem murabahah dalam operasional lembaga keuangan syariah tampaknya bermotif pemenuhan pengadaan aset atau modal kerja suatu usaha, karena pembiayaan yang diberikan oleh bank melalui perjanjian murabahah ini akan membantu nasabah dalam mengembangkan usahanya.

2. Format dan Prosedur yang Digunakan dalam Akad Murabahah

Secara sederhana prosedur pembiayaan murabahah di BMT Dana Syariah Yogyakarta adalah sebagai berikut:

- a. Antara BMT dan nasabah melakukan negoisasi awal tentang persyaratan yang harus dipenuhi oleh nasabah, kemudian nasabah mengajukan permohonan pembiayaan murabahah kepada BMT dengan dilampiri persyaratan-persyaratan administratif

²² Heri Sudarsono, *Op. Cit*, hlm. 14

- b. Langkah berikutnya adalah pembuatan akad atau perjanjian murabahah yang ditandatangani oleh masing-masing pihak (BMT dan Nasabah)
- c. Berdasarkan perjanjian murabahah tersebut BMT membeli atau memesan barang kepada penjual atau supplier sesuai dengan spesifikasi seperti tercantum dalam perjanjian
- d. Barang kemudian dikirim langsung oleh penjual/supplier kepada nasabah
- e. Barang diterima oleh nasabah berikut dengan dokumen-dokumen yang diperlukan
- f. Nasabah melakukan pembayaran kepada BMT dengan cara angsuran²³

3. Intensitas Produk Murabahah di Baitul Mal Wat Tamwil Dana Syariah Yogyakarta pada Tahun 2006

Berdasarkan hasil penelitian yang penyusun lakukan pada BMT Dana Syariah diperoleh data bahwa jumlah nasabah yang melakukan transaksi pembiayaan murabahah setiap bulannya berkisar antara 30-40 orang dengan nilai transaksi masing-masing nasabah antara Rp. 100.000,- sampai dengan Rp. 500.000,-. Berikut disajikan tabel intensitas produk murabahah pada tahun 2006 di BMT Dana Syariah Yogyakarta:

²³ BMT Dana Syariah Yogyakarta Tahun 2006

Tabel 1.
Intensitas Produk Murabahah pada Tahun 2006

No	Bulan	Jumlah Nasabah	Nilai Transaksi
1	Januari	29	Rp. 3.200.000,-
2	Februari	32	Rp. 3.600.000,-
3	Maret	34	Rp. 3.900.000,-
4	April	32	Rp. 3.500.000,-
5	Mei	28	Rp. 2.900.000,-
6	Juni	36	Rp. 4.200.000,-
7	Juli	37	Rp. 4.100.000,-
8	Agustus	39	Rp. 4.400.000,-
9	September	27	Rp. 2.800.000,-
10	Oktober	29	Rp. 3.000.000,-
11	November	31	Rp. 3.300.000,-
12	Desember	33	Rp. 3.500.000,-
	TOTAL	387	Rp. 42.400.000,-

Sumber : BMT Dana Syariah Yogyakarta, 2006

Berdasarkan data tersebut di atas maka jumlah nasabah BMT Dana Syariah Yogyakarta pada tahun 2006 adalah 387 orang nasabah dengan nilai transaksi pembiayaan murabahah sebesar Rp. 42.400.000,-. Jumlah nasabah tersebut sebagian besar adalah pedagang di pasar-pasar tradisional terutama di Pasar Buah dan Sayur Giwangan dan Pasar Kotagede.

Pembiayaan murabahah yang dipergunakan oleh para pedagang pasar tersebut biasanya dipergunakan untuk menambah modal usaha mereka dan pengembaliannya dilakukan secara angsuran yang dibayarkan setiap hari dengan cara diambil oleh petugas dari BMT Dana Syariah Yogyakarta. Adapun jangka waktu pembiayaan murabahah bagi pedagang pasar tersebut berkisar antara 30 hari sampai 100 hari tergantung kesepakatan antara BMT Dana Syariah dan pedagang yang bersangkutan.²⁴

²⁴ BMT Dana Syariah Yogyakarta Tahun 2006

BAB III

SENGKETA AKAD MURABAHAH DI BAITUL MAL WAT TAMWIL DANA SYARIAH YOGYAKARTA PADA TAHUN 2006

A. Akad Murabahah yang Bermasalah

Penyaluran dana oleh BMT kepada masyarakat dilakukan dengan berbagai metode, seperti jual beli, bagi hasil, pembiayaan, pinjaman dan investasi khusus. Secara garis besar produk pembiayaan syariah terbagi kedalam 3 (tiga) kategori yang dibedakan berdasarkan tujuan penggunaannya, yaitu:

1. Transaksi pembiayaan yang ditujukan untuk memiliki barang berdasarkan prinsip jual beli.
2. Transaksi pembiayaan yang ditujukan untuk mendapatkan jasa berdasarkan prinsip sewa.
3. Transaksi pembiayaan untuk usaha kerjasama yang ditujukan guna mendapatkan barang dan jasa secara bersamaan dengan prinsip bagi hasil.

Prinsip jual beli dilaksanakan sehubungan dengan adanya perpindahan kepemilikan barang. Tingkat keuntungan yang diperoleh pihak BMT ditentukan di depan dan menjadi bagian harga atas barang yang dijual. Perbedaan transaksi jual beli didasarkan pada bentuk pembayarannya dan waktu penyerahan barang dan dalam pembiayaan syariah terdapat 3 (tiga) jenis jual beli yang dijadikan dasar dalam pembiayaan modal kerja dan investasi, yaitu:

1. Bai'al murabahah
2. Bai'al as-salam
3. Bai'al istishna

Murabahah adalah jual beli barang pada harga asal dengan tambahan keuntungan yang disepakati antara pihak BMT dan nasabah dengan ketentuan penjual (BMT) menyebutkan harga pembelian barang kepada pembeli dan kemudian penjual meminta tambahan harga yang berupa keuntungan dalam jumlah tertentu. Pada perjanjian Murabahah pihak BMT membiayai pembelian barang yang dibutuhkan oleh nasabahnya dengan membeli barang tersebut dari pihak pemasok dan kemudian menjualnya kepada nasabah dengan harga yang sudah ditambahkan keuntungan bagi pihak BMT.

Berdasarkan data dari BMT Dana Syariah Yogyakarta diperoleh keterangan bahwa jumlah nasabah BMT Dana Syariah Yogyakarta pada tahun 2006 adalah sebanyak 387 orang nasabah dengan nilai transaksi pembiayaan Murabahah sebesar Rp. 42.400.000,- (empat puluh dua juta empat ratus ribu rupiah).

Adapun jumlah nasabah tersebut sebagian besar adalah pedagang di pasar-pasar tradisional, terutama di pasar buah dan sayur Giwangan, pasar Kotagede dan pasar-pasar tradisional lainnya di Yogya. Pembiayaan murabahah dipergunakan oleh para pedagang pasar untuk menambah modal usaha dengan cara dipergunakan untuk membeli barang dagangan dan pengembaliannya dilakukan secara angsuran yang dibayarkan setiap hari dengan jangka waktu antara 30 hari sampai 100 hari berdasarkan kesepakatan antara BMT Bank Syariah dan pedagang yang bersangkutan.

Pelaksanaan pembayaran murabahah pada BMT Dana Syariah Yogyakarta secara umum dapat berjalan lancar, artinya pengembalian dari para nasabah sebagian besar berjalan sesuai dengan jadwal pengembalian atau angsuran dapat dibayarkan oleh para pedagang secara teratur setiap harinya, sehingga tidak menimbulkan masalah. Memang selama tahun 2006 terdapat beberapa masalah yang berkaitan dengan pembayaran angsuran.

Berdasarkan data dari BMT Dana Syariah diperoleh keterangan bahwa selama tahun 2006 terdapat 24 transaksi pembayaran murabahah yang bermasalah dengan perincian sebagai berikut :

Tabel 2

Akad Murabahah Yang Bermasalah Pada Tahun 2006

No.	Bulan	Nasabah Bermasalah	Nilai Transaksi	Keterangan
1.	Januari	1	Rp. 200.000,-	
2.	Februari	2	Rp. 300.000,-	
3.	Maret	2	Rp. 400.000,-	
4.	April	1	Rp. 200.000,-	
5.	Mei	3	Rp. 400.000,-	
6.	Juni	3	Rp. 600.000,-	
7.	Juli	4	Rp. 800.000,-	
8.	Agustus	1	Rp. 200.000,-	
9.	September	2	Rp. 300.000,-	
10.	Oktober	2	Rp. 300.000,-	
11.	Nopember	1	Rp. 200.000,-	
12.	Desember	2	Rp. 400.000,-	
	Total	24	Rp. 4.300.000,-	

Sumber : BMT Dana Syariah, Tahun 2006

Berdasarkan data tersebut di atas, maka jumlah transaksi pembiayaan murabahah yang bermasalah adalah sebanyak 24 transaksi atau 6,20 % dari jumlah seluruh nasabah selama tahun 2006 dengan nilai transaksi yang bermasalah sebesar Rp. 4.300.000,- atau 10,14%. Apabila dilihat dari

prosentasenya, maka pembiayaan yang bermasalah tersebut dapat dikatakan cukup besar karena lebih dari 5%.

Adapun rincian dari 24 transaksi murabahah yang bermasalah tersebut di atas adalah :

1. Tunggakan angsuran 1 bulan = 11 transaksi
2. Tunggakan angsuran 3 bulan = 6 transaksi
3. Tunggakan angsuran lebih dari 3 bulan = 4 transaksi
4. Tunggakan angsuran lebih dari 3 bulan dan menjual benda jaminan = 3 transaksi

Akan tetapi berdasarkan keterangan dari Aan Pratomo, SH, MH¹ selaku koordinator pembiayaan pada BMT Dana Syariah Yogyakarta diperoleh keterangan bahwa sampai pada bulan Juni 2007 akad pembiayaan murabahah yang bermasalah tersebut telah dapat diselesaikan oleh BMT Dana Syariah dan pihak nasabah dengan cara musyawarah.

B. Kasus Penjualan Benda Jaminan dalam Akad Murabahah

Sebagaimana diketahui bahwa perjanjian murabahah antara pihak BMT Dana Syariah dan pihak nasabah terjadi berdasarkan kesepakatan kedua belah pihak. Pihak BMT Dana Syariah dapat membeli barang yang diinginkan oleh nasabah kepada supplier (penjual) sesuai dengan spesifikasi sebagaimana telah tercantum dalam perjanjian murabahah atau dapat pula pihak BMT Dana Syariah memberikan kepada nasabah untuk membeli barang tersebut dan

¹ Wawancara pada tanggal 17 Juli 2007

kemudian bukti pembelian barang atau daftar barang yang dibeli diserahkan kepada pihak BMT Dana Syariah.

Adapun maksud dari pihak BMT Dana Syariah meminta bukti pembelian barang atau daftar barang yang dibeli adalah dengan maksud bahwa barang-barang yang dibeli oleh nasabah dari pihak BMT Dana Syariah pada dasarnya merupakan jaminan bagi pihak BMT Dana Syariah untuk pembayaran hutang pihak nasabah. Hanya saja penguasaan secara fisik atas barang tersebut diserahkan oleh pihak BMT Dana Syariah atas dasar kepercayaan kepada nasabah untuk dimanfaatkan sebagaimana mestinya.

Barang yang dibeli oleh nasabah dari pihak BMT Dana syariah merupakan jaminan bagi pihak BMT apabila nasabah dalam melakukan pembayaran angsuran atau hutangnya kepada pihak BMT mengalami masalah atau macet. Dengan adanya jaminan bunga barang yang dibeli tersebut, maka apabila pembayaran angsuran, pinjaman/hutang pihak nasabah mengalami masalah atau macet, pihak BMT akan melakukan penyitaan terhadap barang tersebut untuk kemudian dilelang untuk melunasi kekurangan pembayaran utang nasabah.

Masalah yang terjadi dalam praktek yang dialami oleh BMT Dana Syariah berdasarkan keterangan AAN PRATOMO, SH. M.H.² adalah terjadinya penjualan barang jaminan oleh nasabah dan hal tersebut dilakukan oleh nasabah ketika pembayaran angsuran atas hutang tersebut belum dibayar lunas oleh nasabah. Pihak BMT Dana Syariah menemui kesulitan ketika

² Wawancara pada tanggal 17 Juli 2007

hendak melaksanakan penyitaan atas barang sebagai objek perjanjian murabahah karena barang tersebut sudah dijual oleh pihak nasabah.

Berdasarkan data yang diperoleh dari BMT Dana Syariah, kasus penjualan barang jaminan oleh nasabah pada tahun 2006 tidak banyak, karena dari 24 kasus akad murabahah yang bermasalah pada tahun 2006 hanya terdapat 3 kasus penjualan barang jaminan oleh nasabah dan permasalahan tersebut sudah dapat diselesaikan oleh pihak BMT Dana Syariah dan pihak nasabah dengan cara musyawarah secara kekeluargaan.

C. Langkah-Langkah Manajemen dalam Mengatasi Sengketa Akad Murabahah

Berdasarkan Buku Pedoman Administrasi Kantor BMT Jaringan Muamalat Center Indonesia, untuk penyelesaian sengketa akad murabahah pihak manajemen BMT dapat menempuh langkah-langkah sebagai berikut:

1. Pihak BMT Dana Syariah melakukan pendekatan secara kekeluargaan untuk dilaksanakan musyawarah tentang cara penyelesaian masalah. Adapun penyelesaian masalah tersebut dapat dipilih antara lain:
 - a. Melanjutkan angsuran berikut pembayaran tunggakan angsuran.
 - b. Dilakukan pembaharuan perjanjian pembiayaan murabahah dengan jadwal pembayaran angsuran yang baru.
 - c. Pihak nasabah membayar seluruh tunggakan dan sisa pinjaman/hutang kepada pihak BMT Dana Syariah secara sekaligus.
2. Apabila langkah pertama tersebut di atas sudah dilakukan dan sudah terjadi kesepakatan secara musyawarah untuk penyelesaiannya, namun

pihak nasabah tetap tidak melaksanakan kesepakatan berdasarkan musyawarah tersebut, maka pihak BMT Dana Syariah menerbitkan surat penyitaan barang jaminan sementara dan kemudian melakukan penyitaan terhadap barang jaminan dan sekaligus meminta kepada nasabah untuk menandatangani surat kuasa menjual jaminan.

3. Apabila penyitaan sementara terhadap benda jaminan tidak dapat dilaksanakan karena barang jaminan yang dikuasai oleh nasabah sebagai objek dalam perjanjian murabahah telah dijual oleh pihak nasabah, maka pihak BMT Dana Syariah akan melakukan penyitaan barang lain milik nasabah yang nilainya sama atau lebih besar dari barang jaminan yang telah dijual tersebut.
4. Apabila pihak nasabah tetap tidak dapat menyelesaikan pembayaran terhadap hutang-hutangnya tersebut, maka pihak BMT Dana Syariah berdasarkan surat kuasa menjual jaminan yang telah ditandatangani oleh nasabah dapat menjual barang jaminan yang disita tersebut. Hasil pelelangan selanjutnya digunakan untuk melunasi hutang nasabah dan sisa dari pelelangan dikembalikan kepada nasabah.

Berdasarkan keterangan dari AAN PRATOMO, SH, MH³ selaku koordinator pembiayaan pada BMT Dana Syariah diperoleh keterangan bahwa untuk menyelesaikan kasus penjualan barang jaminan oleh nasabah dilakukan oleh pihak manajemen sebagaimana terdapat dalam buku pedoman administrasi kantor BMT Jaringan Muamalat Center Indonesia,

³ Wawancara pada tanggal 17 Juli 2007

yaitu dengan dilakukan pendekatan secara kekeluargaan dan diadakan musyawarah untuk memilih salah satu cara penyelesaian yang dapat diterima oleh kedua belah pihak.

Selanjutnya apabila langkah pertama berupa musyawarah tidak dapat dilaksanakan oleh pihak nasabah, maka pihak BMT Dana Syariah kemudian menerbitkan surat pernyataan Barang Jaminan Sementara dan apabila barang jaminannya sudah dijual oleh pihak nasabah, maka barang yang disita adalah barang lain yang nilainya sama atau lebih besar dari barang jaminan. Di samping itu kepada nasabah diminta untuk menandatangani surat kuasa menjual jaminan apabila pihak nasabah tidak dapat membayar hutangnya kepada pihak BMT Dana Syariah

Penyelesaian terhadap 3 (tiga) kasus penjualan barang jaminan oleh nasabah dalam perjanjian murabahah pada tahun 2006 tersebut dapat diselesaikan oleh pihak BMT Dana Syariah sampai pada langkah yang ketiga yaitu penyitaan sementara terhadap barang jaminan dan pihak nasabah diminta untuk menandatangani surat kuasa menjual jaminan. Namun ternyata setelah dilakukan penyitaan sementara dan nasabah diminta untuk menandatangani surat kuasa menjual jaminan, selanjutnya nasabah dapat menyelesaikan pembayaran hutangnya kepada BMT Dana Syariah tanpa harus dilakukan pelelangan terhadap barang jaminan.

Jadi dengan demikian pada prinsipnya pihak BMT Dana Syariah akan selalu mencari solusi yang terbaik dan dapat diterima oleh semua pihak dalam menyelesaikan sengketa akad murabahah, karena pihak BMT Dana Syariah berkeyakinan apabila masing-masing pihak mau

menyelesaikan kasus tersebut dengan cara musyawarah pasti akan diperoleh suatu solusi yang dapat diterima oleh semua pihak tanpa ada yang merasa dirugikan.



UNIVERSITAS
ISLAM
INDONESIA

BAB IV
PEMBAHASAN TERHADAP PELAKSANAAN PERJANJIAN
PEMBIAYAAN MURABAHAH DI BMT DANA SYARIAH
YOGYAKARTA

A. Aspek Syarat-Syarat Perjanjian

Rukun jual beli menurut madzhab Hanafi adalah Ijab dan Qabul yang menunjukkan adanya pertukaran atau kegiatan saling memberi yang menempati kedudukan ijab dan qabul itu. Rukun ini bisa dengan ungkapan lain : pekerjaan yang menunjukkan keridhaan dengan adanya pertukaran dua harta milik, baik berupa perkataan maupun perbuatan. Inilah pendapat mereka dalam akad. Menurut jumhur ulama ada 4 (empat) rukun dalam jual beli: orang yang menjual, orang yang membeli, *shigat* dan barang/sesuatu yang diakadkan. Ini pendapat mereka dalam setiap akad.¹

Ijab menurut madzhab Hanafi adalah menetapkan perbuatan tertentu yang menunjukkan keridhaan yang keluar pertama kali dari pembicaraan salah satu dari dua orang yang mengadakan akad, baik keluar dari seorang penjual seperti “saya telah menjual” atau diucapkan oleh si pembeli, seperti ketika ia memulai akad dan mengucapkan “aku telah membeli dengan harga sekian”.

Qabul adalah apa yang diucapkan kedua kali dari pembicaraan salah satu dari kedua belah pihak. Jadi yang dianggap adalah awal munculnya dan yang kedua saja. Baik berasal dari pihak penjual maupun dari pihak pembeli.

¹ Wahbah Zuhaili, 1999, *Fiqh Muamalah Perbankan Syariah*, diterjemahkan oleh Tim Counterpart Bank Muamalat Indonesia, Jakarta: Bank Muamalat Indonesia, hlm. 5

Menurut ulama jumhur ijab adalah apa yang muncul dari orang yang mempunyai hak dan memberikan hak kepemilikannya meskipun munculnya belakangan. Sedangkan qabul adalah apa yang muncul dari orang yang akan memiliki barang yang dibelinya meskipun munculnya di awal.

Rukun jual beli menurut ulama jumhur selain madzhab Hanafi ada 3 (tiga) atau 4 (empat): orang yang berakad (penjual dan pembeli), yang diakadkan (harga dan barang yang dihargai), *shigat* (ijab dan qabul).

Shigat aqad adalah bentuk akad yang bisa berdiri sendiri karenanya dan terdiri dari ijab dan qabul apabila akadnya mewajibkan dua pihak, atau ijab saja apabila akadnya mewajibkan hanya satu pihak saja.

Syariah telah menggariskan bahwa cakupan adanya akad realisasinya adalah munculnya sesuatu yang menunjukkan keridhaan dari dua belah pihak dengan menumbuhkan (membuat) ketetapan diantara keduanya. Dan inilah yang dikenal di kalangan ulama sebagai "*shigat aqad*".

Shigat aqad di kalangan ahli hukum dikenal sebagai "ungkapan kehendak". Di dalam *shigat aqad* disyaratkan munculnya kata *shigat* dari kedua belah pihak dengan cara yang dianggap sah oleh syariah. Menurut madzhab Hanafi cara yang dianggap sah oleh syariah adalah bahwa jual beli itu diaqadkan dengan lafazh-lafazh yang menunjukkan kerelaan dengan pertukaran hak milik pada harta sesuai *urf* dan adat masyarakat.

Para ulama mengatakan, jual beli diadakan dengan *shigat fi'il madhi* (kata kerja bentuk lampau), seperti "aku telah jual, aku telah beli". Dengan *shigat hal* (kata kerja bentuk waktu sekarang) dengan disertai niat seperti "aku sedang jual, aku sedang beli".

Adapun jual beli dengan lafazh-lafazh pengharapan yang mengungkapkan masa yang akan datang maka tidak sah jual belinya menurut madzhab Hanafi. seperti mengucapkan “juallah padaku, belilah dariku” selagi seorang pembeli tidak mengucapkan dalam kesempatan kedua sebagaimana contoh pertama “aku telah membeli”. Sebagaimana juga contoh kedua seorang penjual yang kedua kalinya “aku telah menjual” karena orang yang menuntut penjualan atau pembelian adalah yang mengharap. Dia bisa saja digolongkan pada penipuan dan penyembunyian dalam adatnya. Mungkin masyarakat memahami bahwa seandainya dalam jual beli tidak ada cacat tentu ia tidak meminta orang lain untuk mengambilnya. Akan tetapi sebenarnya orang lain itu sendirilah yang memintanya, seperti yang dikenal di pasar-pasar. Kemudian jika qabul terlambat (diakhirkan) dari ijab, maka jual belinya tidak sah. Maka tidak sah bila ijab didahulukan (tanpa qabul) sebab aqadnya tanpa qabul tidak sah aqadnya seperti tidak meminta jual beli sama sekali.

Di dalam aqad jual beli wajib terkumpul empat macam syarat, yaitu: syarat mengadakan akad, syarat sahnya, syarat melaksanakannya dan syarat ketetapannya. Maksud dari syarat-syarat ini secara global adalah mencegah terjadinya perselisihan di kalangan masyarakat dan menjaga kemaslahatan pihak-pihak yang berakad, dan menghindari terjadinya penipuan, serta jauh dari marabahaya yang disebabkan kelalaian atau kejahiliyahan. Apabila syarat mengadakan akad tidak ada maka akadnya batal. Apabila syarat sahnya tidak ada maka menurut ulama Hanafiyah akadnya rusak.

Berdasarkan syarat-syarat yang telah disebutkan dapat dipahami bahwa dalam ijab dan qabul diwajibkan tiga syarat:

1. Kemampuan, keahlian

Menurut ulama Hanafiyah yaitu masing-masing pihak yang berijab dan qabul harus berakal, *mumayyiz* dan memahami apa yang diucapkan dan menjelaskannya secara benar. Pada hakikatnya, ini adalah syarat pada orang yang berakad bukan pada *shigat*, hanya saja karena melihat asalnya dari dua pihak yang berakad. Adapun *tamyiz* itu diukur dengan tujuh tahun. Sehingga tidak sah akad jual belinya orang gila dan anak kecil, sebab kad itu adalah ikatan antara dua kehendak dari dua pihak.

Ucapan dan semisalnya, seperti tulisan dan isyarat adalah dalil/bukti (sesuatu yang menunjukkan) adanya dua kehendak ini. Maka bukti ini harus datang dari orang yang sudah *tamyiz* dan berakal.

Sedang baligh dan berkehendak sendiri bukan termasuk syarat berakad menurut ulama Hanafiyah. Maka menjadi suatu keharusan adanya ucapan pada jual belinya anak kecil dan orang yang dipaksa menurut ulama madzhab fiqh.

Ulama dari madzhab Hanafi dan Hambali berkata: “sah akad bagi *tasarrufnya* anak kecil dan sudah *tamyiz* tentang jual beli pada barang yang sudah diberi izin walinya. Bila tidak maka *tasarrufnya* tergantung pada izin walinya”. Dalil mereka adalah karena barang yang beredar dalam *tasarruf* adalah atas seizin wali, bukan anak kecil, sehingga jual belinya sah. Karena anak kecil ketika itu seperti orang yang menunjukkan sedangkan

orang yang berakad lain lagi. Juga karena menyerahkan harta kepada anak kecil setelah ia mengerti itu tergantung pada tes (ujian) bisa menjual dan membeli. Apakah dia menipu/ditipu atau tidak. Maka harus memakai ucapan dengan semua *tasarruf* dan akadnya, tetapi atas izin seorang wali untuk mendapatkan kemaslahatan dan menjaga hartanya.

Ulama Syafi'iyah berkata: "tidak sah jual belinya seorang anak kecil karena tidak punya keahlian. Sedangkan orang yang berakad, baik penjual maupun pembeli disyaratkan sudah mengerti dan paham (pintar), yaitu mempunyai sifat baligh, baik agamanya dan hartanya". Bertasarruf dengan menjual dan membeli termasuk arti memberi harta kepada orang-orang bodoh karena adanya jual beli dengan menyerahkan harta. Yang menyamakan keduanya adalah lemahnya akal dalam melaksanakan masing-masing amal karena menyia-nyiakan harta dengan jalan tidak *syar'i* (tidak melalui jalan syar'i).

Kebanyakan ulama Hanafiyah berkata: "sesungguhnya akad jual beli, menyewakan dan sebagainya dari orang yang dipaksa dengan paksaan adalah rusak. Karena pemaksaan itu menghilangkan keridhaan yang menjadi syarat bagi sahnya akad ini, berdasarkan firman Allah:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ
بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِنْكُمْ
وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ، إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا

Artinya :

"Hai orang-orang yang beriman, janganlah kalian memakan (mengambil) harta orang lain secara batil, kecuali jika berupa perdagangan yang

dilandasi atas sukarela diantara kalian. Dan janganlah kamu membunuh dirimu, sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu” (QS. An-Nisa : 29).

Ketika itu bagi orang yang dipaksa berhak membatalkan atau meneruskan akad. Kemudian harta milik tetap dimiliki oleh pembeli setelah diterima seperti akad-akad yang rusak lainnya. Terjadinya akad dengan diterima (dipegang) oleh orang yang dipaksa ini mewajibkan adanya harga. Atau dengan penyerahan barang secara rela. Tapi akad ini berbeda dengan jual beli yang rusak dalam hal-hal seperti boleh dengan ijazah secara ucapan dan perbuatan. Dan kerusakan hilang, beda dengan akad lainnya yang rusak, tidak boleh, meskipun diijazahkan. Karena kerusakan di dalamnya bersentuhan dengan syara'. Kerusakan di sini hanya menjaga kemaslahatan khusus bukan kemaslahatan syariah yang umum. Jual beli orang yang dipaksa ini disamakan dengan jual beli yang diberhentikan. Dari sinilah mereka mengatakan bahwa sesungguhnya jual beli semacam ini rusak dan diberhentikan.

Maka dari itu Zufar mengatakan: “sesungguhnya pemaksaan ini menyebabkan akad tidak terlaksana. Ini seperti akad orang yang bergurau, sah tapi diberhentikan pada orang yang dipaksa. Maka diberhentikan akad ini pada ijazahnya sebelum pemaksaan itu hilang, karena pemaksaan itu hanya merusak hak orang yang dipaksa serta kemaslahatannya. Cukuplah – untuk menjaganya – menjadikan akad menjadi tidak terlaksana (*mauquf*) pada keredhaannya setelah hilangnya pemaksaan”. Zufar melihatnya sebagai dalil paling kuat.

Ulama Syafi'iyah dan Hambali berkata: “orang yang berakad disyaratkan berkehendak sendiri dan rela dalam jual beli barangnya sendiri”. Maka tidak sah jual belinya orang yang dipaksa pada barangnya tanpa jalan yang benar.

Adapun pemaksaan dengan jalan yang benar maka tidak menghalangi sahnya akad. Karena mendudukan keredhaan syara' pada keredhaannya. Seperti memaksa untuk menjual rumah untuk perluasan masjid atau jalan atau kuburan. Atau memaksa untuk menjual barang dagangan karena untuk membayar hutang atau untuk nafkah istri, anak atau orang tua. Atau memaksa dengan maksud untuk membayar kewajibannya secara haqnya berupa hasil bumi.

Ulama Malikiyah berkata: “jual beli orang yang dipaksa itu tidak wajib”. Maka bagi orang yang berakad dan dipaksa, ada pilihan antara membatalkan akad atau meneruskannya, inilah yang aku temukan dalam kitab *Mukhtashar Kholil wa syarrahu*. Tetapi Ibnu Jarir mengatakan: “disyaratkan bagi si penjual dan pembeli sama-sama rela. Karena jual belinya orang yang dipaksa batal”.

Gambaran jual beli *talji'ah* atau jual beli amanah yang diamanahkan adalah ketika seseorang mengkhawatirkan sebagian barang yang ia miliki karena perbuatan yang dzalim, kemudian ia bergerak lari sambil menyerahkan barangnya kepada pihak ketiga dan akad menjadi sempurna karena terpenuhi rukun dan syaratnya. Para ulama berbeda pendapat dalam hal ini. Ulama madzhab Hambali berkata: “jual beli ini

akadnya batil, tidak sah. Karena kedua orang yang berakad tidak bermaksud untuk menjual beli. Maka tidak sah dari keduanya seperti dua orang yang bergurau". Ungkapan ulama Hanafiyah: "jual belinya orang yang terpaksa rusak".

Imam Syafi'i berkata: "jual beli ini sah, karena sempurna rukun dan syaratnya. Dan ia ucapkan dengan lafadz dengan kehendak dan pilihannya bebas dari keterlibatan orang yang merusak. Dan sah seperti apabila keduanya sepakat pada sebuah syarat yang rusak, kemudian mengadakan akad tanpa syarat itu. Adapun ketidakrelaannya dengan terjadinya akad maka seperti dugaan dia bahwa jual belinya tidak terjadi, tidak ada pengaruhnya, karena dugaannya salah".²

2. Qabul harus cocok dengan Ijab

Yaitu dengan cara menjawab apa yang diijabkan oleh penjual atau dengan mengucapkan apa yang diijabkan oleh penjual. Ketika seseorang mengatakan kepada pihak lain: "aku menjual kepadamu dua pakaian ini dengan harga 1000 lira", kemudian pembeli menjawab: "aku terima pakaian ini" sambil menunjuk kepada salah satu dari dua pakaian itu. maka jual belinya tidak sah. Apabila seseorang mengatakan kepada yang lain: "aku jual padamu rumah ini dengan semua perangkat yang ada di dalamnya dengan harga 2000 lira", kemudian seorang pembeli mengatakan: "aku terima untuk membelinya tanpa perangkat di dalamnya dengan harga 1000 lira", misalnya, maka akadnya tidak sah juga, karena

² *Ibid*, hlm. 9/49

memisahkan tawaran penjual, sedangkan pembeli tidak berhak untuk memisahnya, karena termasuk kebiasaan para pedagang adalah mengumpulkan barang yang jelek kepada yang bagus untuk mencampur barang yang jelek dengan perantaraan barang yang bagus.

Tetapi kalau pembeli menerima lebih dari yang diminta maka jual belinya sah, karena orang yang menerima dengan lebih banyak pasti menerima yang lebih sedikit. Cuma jual beli ini tidak mewajibkan kecuali dengan harga yang diminta oleh penjual.

Apabila ia menerima lebih sedikit dari pada apa yang disebutkan oleh penjual maka akadnya tidak sah. Begitu pula jika ia berbeda dalam mensifati harga bukan dalam ukurannya, seperti seorang penjual berijab jual beli dengan harga kontan, kemudian pembeli menerimanya dengan harga yang ditangguhkan, atau pembeli berijab dengan harga yang ditangguhkan sampai bulan tertentu kemudian penjual menerimanya dengan waktu yang lebih lama dari itu, maka jual beli seperti ini tidak sah dalam dua keadaan, karena tidak adanya kecocokan qabul dengan ijab.³

3. Harus satu Majelis Akad

Ijab dan qabul harus berada dalam satu majlis dengan hadirnya dua belah pihak bersama-sama, atau di majlis yang diketahui ijabnya oleh pihak yang tidak hadir. Kesimpulan penting dari syarat ini adalah sebagai berikut:

³ *Ibid*, hlm. 10/49

Apabila salah satu pihak berijab jual beli kemudian pihak lainnya berdiri meninggalkan majlis sebelum mengucapkan qabul, atau ia sibuk dengan pekerjaan lain sambil berijab di tempat lain, kemudian pihak kedua menerimanya, maka akadnya tidak sah. Tetapi tidak disyaratkan “seketika” dalam qabul. Karena orang yang menerima (qabul) membutuhkan proses berpikir, seandainya disingkat dalam waktu seketika maka tidak memungkinkan bisa berpikir. Dan satu majlis disebut sebagai tempat yang mempertemukan adanya berbagai macam jenis ini karena adanya *dharurah*.

Begitu juga ulama Malikiyah berkata: tidak membahayakan pada jual beli adanya pemisahan antara ijab dan qabul kecuali karena kebiasaan adat, sekiranya keluar dari jual beli untuk urusan lainnya.

Ulama Syafi'iyah dan Hanabilah: qabul setelah ijab itu disyaratkan tidak dipisah antara keduanya oleh waktu yang lama. Yaitu apa yang bisa menjadikan berpaling dari qabul. Dan pemisah yang sebentar tidak membahayakan karena tidak membuatnya berpaling dari qabul. Dan membahayakan bila terjadi perkataan orang asing di sela-sela akad meskipun cuma sebentar antara ijab dan qabul.⁴

Dalam *Murabahah* dibutuhkan beberapa syarat diantaranya:

1. Mengetahui harga pertama (harga pembelian/kulakan)

Hendaklah pembeli kedua mengetahui harga kulakan karena mengetahui harga adalah syarat sahnya transaksi jual beli. Syarat ini

⁴ *Ibid*, hlm. 11/49

meliputi semua transaksi yang terkait dengan *Murabahah*, seperti pelimpahan wewenang (*tauliyah*), kerjasama (*isyarak*) dan kerugian (*muwadha'ah*). karena semua transaksi ini berdasar pada harga pertama yang notabene adalah modal. Jika tidak mengetahui, maka jual beli tersebut tidak sah hingga di tempat transaksi. Jika tidak diketahui hingga keduanya meninggalkan tempat tersebut, maka gugurlah transaksi itu.⁵

2. Mengetahui keuntungan

Mengetahui jumlah keuntungan adalah keharusan, karena keuntungan adalah bagian dari harga (*tsaman*), sedangkan mengetahui harga adalah syarat sahnya jual beli.⁶

3. Modal hendaklah dari komoditi yang memiliki kesamaan dan sejenis, seperti benda-benda yang ditakar, ditimbang dan dihitung. Syarat ini diperlukan dalam *murabahah* dan *tauliyah*, baik jual beli berlangsung dengan penjual pertama atau orang lain, dan baik keuntungan dari jenis harga pertama atau tidak, setelah berupa sesuatu yang diketahui ketentuannya, seperti dirham dan semisalnya. Jika modal dari benda-benda yang tidak memiliki kesamaan, seperti barang dagangan – selain dirham dan dinar – maka tidak boleh diperjualbelikan dengan cara *murabahah* atau *tauliyah* oleh pihak yang tidak memiliki barang dagangan, karena *murabahah* dan *tauliyah* adalah jual beli dengan harga yang setimpal dengan harga pertama dengan ditambah keuntungan dalam sistem *murabahah*.

⁵ *Ibid*, hlm. 1/8

⁶ *Ibid*

Atas dasar inilah, apabila barang-barang tersebut bukan yang memiliki kesamaan, seperti komoditi yang dihitung akan tetapi berselisih, semisal rumah, pakaian, delima, semangka dan lainnya, maka adakalanya dijualkan dari orang yang membawa dan memilikinya atau dari orang lain. Jika dijualkan dari orang yang tidak membawa dan memiliki maka tidak diperbolehkan, karena tidak mungkin diperjualbelikan dengan sistem *murabahah* melalui dzat barang-barang tersebut karena tidak berada di tangannya dan bukan hak miliknya. Dan tidak mungkin diperjualbelikan melalui nilainya, karena nilainya tidak jelas dan bisa diketahui dengan perkiraan, sementara dalam memperkirakannya pasti ada perbedaan pendapat. Jika diperjualbelikan dengan *murabahah* dari orang yang membawa dan memilikinya, maka hal yang harus diperhatikan adalah:

- a. Jika keuntungan dipisahkan dari modal dan diketahui secara jelas seperti dirham dan pakaian yang tertentu, diperbolehkan, karena harga pertama diketahui dan keuntungan juga diketahui, seperti ia berkata, “saya jualkan baju yang ada padamu dengan keuntungan 10 dirham”.
- b. Jika keuntungan diambil dari modal, seperti ia berkata pada orang lain, “setiap 10 maka keuntungannya satu”, artinya keuntungannya 1/10, sistem ini dahulu dikenal dengan ‘*dih ya zadih*’, maka tidak diperbolehkan, karena ia mengambil keuntungan dari barang dagangan, sementara barang dagangan tersebut tidak sama bagian-bagiannya akan tetapi diketahui dengan perkiraan nilai, sedangkan nilainya tidak jelas karena cara mengetahuinya dengan perkiraan.

Adapun penjualan dengan sistem *wadhi'ah* dari orang yang membawa dan memilikinya, maka hukumnya berlawanan dengan hukum *murabahah*, jika ia menjadikan *wadhi'ah* sesuatu yang berbeda dari modal dan diketahui seperti dirham dan semisalnya, maka tidak diperbolehkan karena membutuhkan pengurangan jumlah tersebut dari modal, dan hal itu tidak jelas. Jika *wadhi'ah* dari modal, seperti ia menjual dengan kerugian 1/10, artinya dari setiap 10 berkurang satu maka diperbolehkan menjual dengan 10 bagian dari 11 bagian dari modal yang sudah jelas.⁷

4. Sistem *murabahah* dalam harta riba hendaknya tidak dinisbatkan riba tersebut terhadap harga pertama, seperti membeli barang yang ditakar atau ditimbang dengan barang sejenis dengan takaran yang sama, maka tidak boleh menjualnya dengan sistem *murabahah*, karena *murabahah* adalah jual beli dengan harga pertama dengan adanya tambahan, sedangkan tambahan terhadap harta riba adalah riba dan bukan keuntungan.

Juga tidak boleh diperjualbelikan secara *muwadha'ah* (kerugian), akan tetapi boleh diperjualbelikan secara *tauliyah* atau *isyarak*, karena dua cara ini berlangsung dengan harga yang sama pada semua atau sebagian komoditi yang diperjualbelikan, jadi tidak ada riba.

Jika jenisnya berbeda, maka sistem *murabahah* diperbolehkan, seperti membeli satu dinar dengan 10 dirham, lalu menjualnya dengan keuntungan satu dirham atau satu potong baju, diperbolehkan.⁸

⁷ *Ibid*, hlm. 2/8

⁸ *Ibid*, hlm. 3/8

5. Transaksi pertama haruslah sah, jika tidak sah maka tidak boleh jual beli secara *murabahah*, karena *murabahah* adalah jual beli dengan harga pertama disertai tambahan keuntungan, dan hak milik jual beli yang tidak sah ditetapkan dengan nilai barang atau dengan barang yang semisal, bukan dengan harga, karena tidak benarnya penamaan.

Jual beli secara *murabahah* adalah jual beli secara amanat (kepercayaan) karena pembeli mempercayai perkataan penjual tentang harga pertama tanpa ada bukti dan sumpah, sehingga harus terhindar dari khianat dan prasangka buruk.⁹

Berdasarkan hal tersebut, apabila barang yang berada di tangan penjual atau pembeli itu cacat, lalu ia hendak menjualnya secara *murabahah*, maka ada beberapa hal yang perlu diperhatikan:

1. Jika cacat yang ada di atas kehendak manusia, maka ia diperbolehkan menjualnya dengan harga utuh tanpa menjelaskan bagian yang cacat. Ini pendapat sebagian besar ulama Hanafiyah, karena bagian yang cacat tidak mengurangi harga, jadi seakan-akan ia membayar harga sebagai imbalan terhadap barang yang dibeli pada kondisinya semula, sehingga adanya penjelasan tentang cacat atau tidak adanya penjelasan sama saja.
2. Zufar dan sebagian besar ulama mengatakan bahwa barang yang cacat tidak dijual secara *murabahah* sehingga menjelaskan cacat tersebut untuk mencegah adanya unsur khianat, karena maksud hati masing-masing orang berbeda-beda, dan karena cacat yang ada mengurangi nilai barang tersebut.

⁹ *Ibid*, hlm. 5/8

3. Jika cacat tersebut hasil perbuatan si pembeli atau orang lain, maka tidak boleh dijual secara *murabahah* sehingga cacat tersebut dijelaskan. Ini adalah kesepakatan para ulama
4. Jika terdapat unsur tambahan pada barang yang dijual, seperti anak, buah, bulu, dan susu, maka tidak boleh menjualnya secara *murabahah* sehingga ada penjelasan, karena tambahan yang ada adalah barang dagangan – menurut Hanafiyah – dan tidak mengurangi harga, hanya saja biasanya harganya diberitahukan tanpa ada tambahan
5. Jika tanah yang akan dijual itu digarap, maka boleh dijual tanpa ada penjelasan, karena unsur tambahan yang bukan pemekaran dari barang tersebut bukan termasuk barang dagangan. Keterangan ini sudah disepakati (*ittifaq*) para ulama
6. Apabila ia membeli sesuatu secara angsur (*nasi'ah*), seperti membeli baju seharga 10 dirham, maka ia tidak boleh menjualnya secara *murabahah*, sehingga menjelaskannya, karena biasanya sistem kredit menjual lebih sebab bertambahnya harga, dimana ada perbedaan harga barang antara sistem tunai dengan kredit
7. Jika ia membeli dari seseorang dengan piutangnya yang wajib dibayar orang tersebut, maka ia boleh menjualnya secara *murabahah* tanpa harus menjelaskannya, karena ia telah membeli dengan harga yang ada dalam wewenangnya
8. Apabila barang tersebut hasil dari cara damai atas piutangnya yang harus dibayar orang lain, maka ia tidak boleh menjualnya secara *murabahah*,

karena cara damai biasanya terdapat pengurangan harga, jadi harus dijelaskan agar pembeli mengetahui bahwa ia tidak setuju atau tidak, sehingga terhindar dari dugaan buruk. Berbeda dengan pembelian pada kondisi pertama karena pembelian tersebut didasari oleh penurunan harga, jadi tidak membutuhkan penjelasan

9. Apabila ia membeli baju seharga 10 dirham kemudian diberi bandrol lebih tinggi dari harga tersebut ketika nilainya lebih tinggi dari 10, lalu ia jual secara *murabahah* dengan harga bandrol tanpa penjelasan, diperbolehkan dan bukan termasuk penyelewengan karena ia jujur ketika menyebutkan bandrol, akan tetapi ia tidak berkata “saya membelinya sekian” karena pada saat itu ia berarti bohong. Namun manakala pembeli mengetahui bahwa harga beli barang dan bandrol berbeda, dan jika diketahui bahwa keduanya sama, maka masuk dalam kategori penyelewengan, dan ia harus memilih. Begitu juga seandainya ia memiliki harta dari warisan atau pemberian, lalu nilainya ditaksir oleh seseorang yang adil, lalu menjualnya secara *murabahah* dengan harga tersebut, diperbolehkan, karena apa yang disebutkan tidak ada unsur kebohongan.

Berdasarkan uraian mengenai syarat dan rukun dari perjanjian jual beli secara *murabahah* tersebut di atas, maka pada prinsipnya perjanjian *murabahah* yang dilaksanakan oleh BMT Dana Syariah Yogyakarta dan para pedagang pasar dengan tujuan untuk membeli barang dagangan telah dilaksanakan sesuai dengan syarat dan rukun perjanjian jual beli secara *murabahah*. Hal ini dapat dilihat dari adanya orang/pihak yang menjual yaitu

pihak BMT Dana Syariah, adanya orang yang membeli yaitu para pedagang pasar, adanya *shigat* yaitu ijab dan qabul dari kedua belah pihak dan adanya barang/sesuatu yang diakadkan yaitu barang dagangan. Demikian pula mengenai syarat-syarat khusus untuk akad *murabahah* yaitu diketahui harga pertama pertama (harga pembelian). diketahuinya keuntungan dari pihak penjual dan barangnya adalah barang yang dapat ditakar, ditimbang dan dihitung.

Selanjutnya berdasarkan rukun dan syarat perjanjian *murabahah* yang dilakukan oleh BMT Dana Syariah dan para pedagang pasar, maka persyaratan tersebut telah dipenuhi, yaitu :

1. Penjual memberitahukan biaya modal kepada nasabah
2. Kontrak pertama harus sesuai dengan hukum yang ditetapkan
3. Kontrak harus bebas dari riba
4. Penjual harus menjelaskan kepada pembeli bila terjadi cacat atas barang sesudah pembelian
5. Penjual harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian.

B. Aspek Format Perjanjian

Berdasarkan Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor: 04/DSN-MUI/IV/2000 tertanggal 1 April 2000 dalam pertimbangannya disebutkan bahwa masyarakat banyak memerlukan bantuan penyaluran dana dari bank berdasarkan prinsip jual beli. Oleh karena itu dalam rangka membantu masyarakat guna melangsungkan dan meningkatkan kesejahteraan dan

berbagai kegiatan, bank syariah perlu memiliki fasilitas *murabahah* bagi yang memerlukannya, yaitu menjual suatu barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih sebagai laba.

Penyaluran dana oleh Baitul Mal Wat Tamwil Dana Syariah Yogyakarta kepada masyarakat melalui penyediaan fasilitas pembiayaan akan *murabahah* pada prinsipnya menggunakan mekanisme dan format perjanjian yang sama dengan yang digunakan oleh bank syariah. Oleh karena itu beberapa ketentuan mengenai bentuk/format perjanjian yang sebaiknya digunakan oleh BMT dapat mengacu pada Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor: 04/DSN-MUI/IV/2000 tersebut dan juga mengacu pada format perjanjian kredit yang diatur oleh Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan. Demikian juga dapat mengacu pada ketentuan yang diatur dalam Buku III KUH Perdata yang mengatur tentang perikatan dan khususnya yang berkaitan dengan perjanjian.

Sesuai dengan pengaturan pada Pasal 1 angka 11 UU No. 10 Tahun 1998 tentang perubahan atas UU No 7 Tahun 1992 tentang perbankan, bahwa kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antar bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi hutangnya setelah jangka waktu tertentu dengan jumlah bunga, imbalan atau keuntungan. Dari rumusan itu dapat disimpulkan bahwa dasar dari perjanjian

kredit adalah perjanjian pinjam meminjam sebagaimana, diatur dalam kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUH Perdata) Pasal 1754 KUH Perdata menyatakan:

“Perjanjian pinjam meminjam adalah perjanjian dengan mana pihak yang satu memberikan kepada pihak yang lain suatu jumlah tertentu barang-barang yang menghabis karena pemakaian dengan syarat bahwa pihak yang belakang ini akan mengembangkan sejumlah yang sama dari macam dan keadaan yang sama pula”.

Perjanjian pinjam meminjam ini juga mengandung makna yang luas, yaitu bahwa objeknya adalah benda yang habis pakai, termasuk uang. Dalam praktek, bentuk dan materi perjanjian kredit antara bank yang satu dengan bank yang lain tidak sama, disesuaikan dengan kebutuhan masing-masing bank.

Dengan demikian, perjanjian kredit tersebut tidak mempunyai bentuk tertentu, namun demikian, pada umumnya bentuk perjanjian kredit perbankan mempergunakan bentuk perjanjian baku (*standar contract*). Perjanjian baku yang banyak dianut oleh bank-bank ini sebenarnya sudah lama menjadi masalah, akan tetapi belum sempat mendapatkan perhatian pemerintah maupun Dewan Perwakilan Rakyat. Masalah yang muncul dengan adanya perjanjian ini ditentukan secara sepihak dan didalamnya ditentukan sejumlah klausula yang membebaskan kreditur dari kewajibannya. Kelemahan dari perjanjian baku ini jelas tampak dari adanya perjanjian kredit yang disusun secara sepihak oleh perbankan adalah tidak logis, karena kepentingan debitur

tidak dilindungi dalam perjanjian itu, sebab debitur tidak mempunyai hak untuk mengubah atau memodifikasi perjanjian baku tersebut. Perjanjian demikian dapat disebut sebagai perjanjian paksaan atau *all size contract* atau *take it or leave it contract*.

Menurut hukum, perjanjian kredit dapat dibuat secara lisan atau tertulis yang penting memenuhi syarat-syarat Pasal 1320 KUH Perdata seperti telah diuraikan di depan. Namun dari sudut pembuktian perjanjian secara lisan sulit untuk dijadikan sebagai alat bukti, karena hakekat pembuatan perjanjian adalah sebagai alat bukti bagi para pihak yang membuatnya. Dalam dunia modern yang komplek ini perjanjian lisan tentu sudah tidak dapat disarankan untuk digunakan meskipun secara teori diperbolehkan karena lisan sulit dijadikan sebagai alat pembuktian bila terjadi masalah di kemudian hari. Untuk itu setiap transaksi apapun harus dibuat tertulis yang digunakan sebagai alat bukti. Kita menyimpan tabungan atau deposito di Bank maka akan memperoleh buku tabungan atau bilyet giro sebagai alat bukti. Untuk pemberian kredit perlu dibuat perjanjian kredit sebagai alat bukti.

Dasar hukum perjanjian kredit secara tertulis dapat mengacu pada Pasal 1 angka 11 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan. Dalam pasal itu terdapat kata-kata : penyediaan uang atau tagihan berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain. Kalimat tersebut menunjukkan bahwa pemberian kredit harus dibuat perjanjian. Meskipun dalam pasal itu tidak ada penekanan perjanjian kredit harus dibuat

secara tertulis namun menurut pendapat Sutarno dalam organisasi bisnis modern dan mapan maka untuk kepentingan administrasi yang rapi dan teratur dan demi kepentingan pembuktian sehingga pembuatan bukti tertulis dari suatu perbuatan hukum menjadi suatu keharusan, maka kesepakatan perjanjian kredit harus tertulis.¹⁰

Dasar hukum lain yang mengharuskan perjanjian kredit harus tertulis adalah Instruksi Presidium Kabinet No. 15/EK/TN/10/1966 tanggal 10 Oktober 1966. Dalam instruksi tersebut ditegaskan “Dilarang melakukan pemberian kredit tanpa adanya perjanjian kredit yang jelas antara Bank dengan debitur atau antara Bank sentral dengan bank-bank lainnya.”¹¹ Surat Bank Indonesia yang ditujukan kepada segenap Bank Devisa No. 03/1093/UPK/KPD tanggal 29 Desember 1970, khususnya butir 4 yang berbunyi untuk pemberian kredit harus dibuat surat perjanjian kredit. Dengan keputusan-keputusan tersebut maka pemberian kredit oleh Bank kepada debiturnya menjadi pasti bahwa :

1. Perjanjian diberi nama perjanjian kredit
2. Perjanjian kredit harus dibuat secara tertulis.¹²

Perjanjian kredit merupakan ikatan atau bukti tertulis antara Bank dengan Debitur sehingga harus disusun dan dibuat sedemikian rupa agar setiap orang mudah untuk mengetahui bahwa perjanjian yang dibuat itu merupakan perjanjian kredit. Perjanjian kredit termasuk salah satu jenis/bentuk akta yang dibuat sebagai alat bukti. Dikatakan salah satu bentuk akta karena masih

¹⁰ Sutarno, 2004, *Aspek-Aspek Hukum Perkreditan Pada Bank*, Bandung : Alfabeta hlm. 99

¹¹ *Ibid*

¹² *Ibid*

banyak perjanjian-perjanjian lain yang merupakan akta misalnya perjanjian jual beli, perjanjian sewa menyewa dan lain-lain. Dalam praktek Bank ada 2 (dua) bentuk perjanjian kredit yaitu:

1. Perjanjian kedit yang dibuat di bawah tangan. Dinamakan akta di bawah tangan artinya perjanjian yang disiapkan dan dibuat sendiri oleh Bank kemudian ditawarkan kepada debitur untuk disepakati. Untuk mempermudah dan mempercepat kerja bank, biasanya bank sudah menyiapkan formulir perjanjian dalam bentuk standard (*standard form*) yang isi, syarat-syarat dan ketentuannya disiapkan terlebih dahulu secara lengkap. Bentuk perjanjian kredit yang dibuat sendiri oleh Bank tersebut termasuk jenis Akta Di bawah Tangan.

Dalam rangka penandatanganan perjanjian kredit, formulir perjanjian kredit yang isinya sudah disiapkan Bank kemudian disodorkan kepada setiap calon-calon debitur untuk diketahui dan dipahami mengenai syarat-syarat dan ketentuan pemberian kredit tersebut. Syarat-syarat dan ketentuan dalam formulir perjanjian kredit tidak pernah diperbincangkan atau dirundingkan atau dinegoisasikan dengan calon debitur. Calon debitur mau atau tidak mau dengan terpaksa atau sukarela harus menerima semua persyaratan yang tercantum dalam formulir perjanjian kredit. Seandainya calon debitur melakukan protes atau tidak setuju terhadap pasal-pasal tertentu yang tercantum dalam formulir perjanjian kredit maka kreditur tidak akan menerina protes tersebut karena isi perjanjian memang sudah disiapkan dalam bentuk cetakan oleh lembaga bank itu, sehingga

bagi petugas Bank pun tidak bisa menanggapi usulan calon debitur. Calon debitur menyetujui atau menyepakati isi perjanjian kredit karena calon debitur dalam posisi yang sangat membutuhkan kredit (posisi lemah) sehingga apapun persyaratan yang tercantum dalam formulir perjanjian kredit calon debitur dapat menyetujui.

Perjanjian kredit yang sudah disiapkan Bank dalam bentuk standard (*standard form*), contohnya perjanjian kredit retail BRI, perjanjian kredit rumah Bank Tabungan Negara (BTN) dan lain sebagainya.

2. Perjanjian kredit yang dibuat oleh dan dihadapan akta notaris yang dinamakan akta otentik atau akta notariil. Yang menyiapkan dan membuat perjanjian ini adalah seorang Notaris namun dalam praktek semua syarat dan ketentuan perjanjian kredit disiapkan oleh Bank, kemudian diberikan kepada Notaris untuk dirumuskan dalam akta notariil. Memang Notaris dalam membuat perjanjian hanyalah merumuskan apa yang diinginkan para pihak dalam bentuk akta notariil atau akta otentik.

Perjanjian kredit yang dibuat dalam bentuk akta notariil atau akta otentik biasanya untuk pemberian kredit dalam jumlah yang besar dengan jangka waktu menengah atau panjang, seperti kredit investasi, kredit modal kerja, kredit sindikasi (kredit yang diberikan lebih dari satu kreditur atau lebih dari satu bank).

Terdapat beberapa perbedaan kekuatan pembuktian mengenai perjanjian kredit yang dibuat oleh Bank sendiri dinamakan akta di bawah

tangan dan perjanjian kredit yang dibuat oleh dan dihadapan notaris dinamakan akta otentik atau akta notariil. Untuk menjawab mengenai perbedaan kedua akta tersebut maka perlu dibahas apa yang diartikan dengan akta itu. Menurut R. Subekti, dalam bukunya Hukum Pembuktian, akta diartikan sebagai surat atau tulisan yang sengaja dibuat dan ditandatangani, memuat peristiwa-peristiwa yang menjadi dasar daripada suatu hak untuk dijadikan alat bukti.¹³ Dengan demikian untuk yang penting untuk suatu akta adalah adanya kesengajaan, dibuat untuk dijadikan alat bukti tentang suatu peristiwa dan ditandatangani.

Berdasarkan Fatwa Dewan Syariah Nasional, ketentuan dalam Undang-Undang Perbankan dan ketentuan dalam KUH Perdata sebagaimana telah diuraikan di atas, maka pada dasarnya format perjanjian *murabahah* yang dibuat oleh BMT Dana Syariah Yogyakarta dan para pedagang pasar selaku debitur telah sesuai dengan ketentuan-ketentuan tersebut. Hal ini dapat dilihat dari :

1. Format perjanjian *murabahah* dibuat secara tertulis
2. Perjanjian tersebut dilandaskan pada ketakwaan kepada Allah SWT, saling percaya, *ukhuwah Islamiyah* dan rasa tanggung jawab
3. Dalam perjanjian tersebut dinyatakan harga pembelian dari barang tersebut oleh BMT dan harga jual dari BMT kepada nasabah
4. Nasabah membayar harga barang tersebut dengan cara diangsur sesuai dengan kesepakatan kedua belah pihak

¹³ *Ibid*, hlm. 100

5. Sebagai jaminan dalam perjanjian *murabahah* ini adalah barang yang menjadi objek *murabahah* dan pihak nasabah menyerahkan bukti pembelian atau daftar barang yang dibeli kepada pihak BMT.

C. Aspek Langkah Penyelesaian Masalah

Berdasarkan Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor: 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *murabahah* disebutkan dalam fatwa keempatnya tentang hutang dalam *murabahah* dinyatakan:

1. Secara prinsip, penyelesaian hutang nasabah dalam transaksi *murabahah* tidak ada kaitannya dengan transaksi lain yang dilakukan nasabah dengan pihak ketiga atas benda tersebut. Jika nasabah menjual kembali benda tersebut dengan keuntungan atau kerugian, ia tetap berkewajiban untuk menyelesaikan hutangnya kepada bank
2. Jika nasabah menjual benda tersebut sebelum masa angsuran berakhir, ia tidak wajib segera melunasi seluruh angsurannya
3. Jika penjualan benda tersebut menyebabkan kerugian, nasabah tetap harus menyelesaikan hutangnya sesuai kesepakatan awal. Ia tidak boleh memperlambat pembayaran angsuran atau meminta kerugian itu diperhitungkan

Selanjutnya dalam fatwa kelima tentang penundaan pembayaran dinyatakan:

1. Nasabah yang memiliki kemampuan tidak dibenarkan menunda penyelesaian hutangnya

2. Jika nasabah menunda-nunda pembayaran dengan sengaja, atau jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya, maka penyelesaiannya dilakukan melalui Badan Arbitrasi Syari'ah setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah¹⁴

Demikian juga menurut ketentuan Undang-Undang Perbankan dan KUH Perdata ditentukan bahwa:

Dalam perjanjian kredit selalu dicantumkan klausula bahwa para pihak melepaskan ketentuan Pasal 1266 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, sehingga akibat hukumnya kreditur dapat menarik kembali barangnya tanpa melalui putusan hakim karena dengan terjadinya wanprestasi perjanjian kredit dianggap batal demi hukum.

Seperti telah dikemukakan di muka di kalangan ahli hukum dan praktisi hukum terdapat perbedaan pendapat apakah wanprestasi merupakan syarat batal sehingga kreditur dapat menarik kembali barangnya tanpa putusan hakim ataukah perjanjian kredit tersebut harus dimintakan pembatalannya kepada hakim? Dengan berlakunya Undang-Undang Perlindungan Konsumen Nomor 8 Tahun 1999 disebutkan dalam Pasal 18 disebutkan bahwa pelaku usaha dilarang mencantumkan klausula baku yang menyatakan bahwa pelaku usaha berhak mengambil tindakan sepihak atas barang yang dibeli konsumen secara angsuran. Klausula baku seperti di atas adalah batal demi hukum. Dengan demikian dalam kasus wanprestasi di mana debitur berstatus sebagai konsumen, pelaku usaha harus melakukan gugatan wanprestasi terlebih dulu

¹⁴ Ichwan Sam, dkk, *Himpunan Fatwa Dewan Syariah Nasional*, Jakarta : DSN MUI & Bank Indonesia, hlm. 27

di pengadilan negeri dan meminta pengadilan negeri agar menghukum debitur untuk menyerahkan kembali barangnya.

Meskipun debitur sudah wanprestasi dalam membayar utangnya, adakalanya kreditur memberikan kesempatan kepada debiturnya untuk melakukan *rescheduling* ataupun restrukturisasi utang. Penyebab terjadinya kredit bermasalah dapat dikualifikasikan dalam beberapa faktor:¹⁵

1. Faktor intern kreditur, yaitu :
 - a. Naluri bisnis dan kemampuan melakukan analisis kredit yang belum memadai;
 - b. Para anggota komite pemutus kredit tidak memiliki integritas yang baik, sehingga keputusan pemberian kredit diambil tidak secara mandiri, misalnya dipengaruhi tekanan dari luar;
 - c. Pengawasan terhadap penggunaan kredit tidak memadai;
 - d. Pemberian kredit tidak cukup atau berlebihan jumlahnya dibandingkan dengan jumlah kebutuhan yang sesungguhnya;
 - e. Kreditur tidak mempunyai informasi yang cukup mengenai watak dan *track record* debitur.¹⁶
2. Faktor intern debitur, khususnya yang berkaitan dengan:
 - a. Penyalahgunaan kredit oleh debitur, di mana debitur menggunakan kredit tersebut tidak sesuai dengan tujuan pemberian kredit;

¹⁵ Suharnoko, 2005, *Hukum Perjanjian, Teori dan Analisa Kasus*, Jakarta : Pranaka Media, hlm. 74

¹⁶ *Ibid*, hlm. 75

- b. Terjadi sengketa antara para pemegang saham atau kelalaian pengurus dalam menjalankan perusahaan;
 - c. Tenaga ahli yang menjadi andalan perusahaan meninggalkan perusahaan sehingga kinerja perusahaan tidak efisien.¹⁷
3. Faktor ekstern yang mengakibatkan debitur tidak dapat memenuhi kewajibannya terhadap kreditur, yaitu:
- a. Kondisi perekonomian Indonesia sejak tahun 1997 mengakibatkan dampak negatif terhadap kinerja perusahaan, terutama bagi perusahaan-perusahaan yang mengandalkan utang untuk membiayai bisnisnya;
 - b. Turunnya daya beli masyarakat untuk mengkonsumsi produk dan jasa yang dihasilkan oleh perusahaan, sehingga perusahaan tidak memiliki pendapatan yang cukup untuk menutupi biaya produksi dan modal;
 - c. Tingkat pengembalian investasi yang rendah.¹⁸

Perbedaan antara *rescheduling* dan restrukturisasi dapat dijelaskan sebagai berikut. *Rescheduling* dilakukan dengan memperpanjang masa kelonggaran bagi debitur untuk tidak membayar utang pokok sehingga memperpanjang waktu jatuh tempo dari angsuran atau cicilan utang pokok tersebut. Dapat juga diperjanjikan untuk memberi kesempatan kepada debitur mencicil utang dalam jumlah lebih kecil dari perjanjian semula, misalnya utang pokok satu juta dollar semula dicicil sepuluh kali, kemudian diberikan

¹⁷ *Ibid*

¹⁸ *Ibid*

kesempatan untuk mencicil sebanyak dua puluh kali. Sedangkan dalam restrukturisasi utang kreditur memberikan kesempatan kepada debitur untuk:

1. penurunan tingkat suku bunga;
2. pengurangan jumlah bunga yang harus dibayar, baik yang sudah jatuh tempo maupun yang belum jatuh tempo;
3. penghapusan bunga atas wanprestasi pembayaran bunga;
4. penghapusan bunga yang terutang, yaitu berupa pembebasan sama sekali pembayaran bunga atau cukup membayar biaya bunga, sehingga debitur cukup membayar bunga LIBOR, dan tidak perlu membayar bunga margin. misalnya sebesar 1%;
5. pengurangan atau penghapusan *agency fee* dan *management fee*.¹⁹

Ketidakmampuan debitur membayar utangnya juga berdampak negatif kepada para kreditur sebagai penyalur kredit. Dalam upaya menyelesaikan kredit bermasalah perbankan dihadapkan pada berbagai pilihan, seperti mengajukan gugatan supaya debitur memenuhi kewajibannya yang sudah jatuh tempo bahkan mempailitkan debitur atau memberi kesempatan kepada debitur untuk melakukan restrukturisasi utang agar sektor perbankan dan sektor perusahaan berjalan kembali.

Sehubungan dengan hal tersebut, Bank Indonesia telah mengeluarkan Surat Edaran kepada semua Bank Umum di Indonesia, yaitu Surat Edaran Bank Indonesia Nomor 31/150/KEP/DIR, tanggal 12 November 1998 tentang Restrukturisasi Kredit. Dalam Pasal 2 disebutkan bahwa restrukturisasi hanya

¹⁹ *Ibid.* hlm. 76

dapat dilakukan terhadap debitur yang memiliki prospek usaha yang baik dan telah atau diperkirakan akan mengalami kesulitan pembayaran pokok dan/atau bunga.

Retrukturisasi utang dapat dilakukan oleh Bank Umum dengan cara yang disebutkan dalam Pasal 1 huruf c. yaitu :

1. Penurunan suku bunga kredit;
2. Pengurangan tunggakan bunga kredit;
3. Pengurangan tunggakan pokok kredit;
4. Perpanjangan jangka waktu kredit;
5. Penambahan fasilitas kredit;
6. Pengambilalihan aset debitur sesuai dengan ketentuan yang berlaku;
7. Konversi kredit menjadi penyertaan modal sementara pada perusahaan debitur.²⁰

Dengan demikian menurut Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia ini penjadwalan kembali atau *rescheduling* adalah merupakan bagian dari upaya restrukturisasi utang. Penjadwalan utang merupakan salah satu skema yang sering digunakan dalam proses restrukturisasi utang perusahaan di Indonesia.

Dalam suatu *rescheduling* atau restrukturisasi utang, kreditur biasanya mencantumkan *recapture clause*, yaitu suatu klausula yang akan memberlakukan kembali hak dan kewajiban yang tercantum dalam perjanjian utang piutang sebelum dilakukannya *rescheduling* atau restrukturisasi utang. *Recapture clause* akan berlaku dalam hal debitur kembali melakukan cidera

²⁰ *Ibid*, hlm. 77

janji atau wanprestasi atas hak dan kewajibannya yang tercantum dalam perjanjian *rescheduling* ataupun restrukturisasi utang.

Dengan dicantumkannya *recapture clause*, maka para pihak telah bersepakat bahwa wanprestasi berlaku sebagai syarat batal bagi perjanjian *rescheduling* dan restrukturisasi utang. Hal ini berarti para pihak telah bersepakat untuk melepaskan ketentuan Pasal 1266 ayat (2) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyatakan bahwa dalam terjadi wanprestasi maka pembatalan perjanjian harus dimintakan kepada hakim. Jika terjadi sengketa di Pengadilan dalam kasus *rescheduling* atau restrukturisasi utang, mungkin akan muncul permasalahan hukum apakah wanprestasi diberlakukan sebagai syarat batal atau harus dimintakan pembatalannya kepada hakim? *Recapture clause* dapat dilihat sebagai klausula yang akan mendorong debitur untuk memenuhi kewajibannya yang dituangkan dalam perjanjian restrukturisasi ataupun *rescheduling* utang. Hal ini demi kepastian hukum agar debitur tidak berkali-kali menginginkan kewajiban membayar utang dan bahwa hubungan hukum yang terjadi adalah *business to business*, maka sebaiknya berlakunya *recapture clause* dapat dipertimbangkan sebagai pengecualian dari Pasal 1266 ayat (2) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Akan tetapi, jangan sampai klausula *recapture* ini digunakan sewenang-wenang oleh kreditur, misalnya kreditur minta ditetapkan suatu janji bahwa kreditur berhak kapan saja memberlakukan *recapture clause* meskipun debitur tidak melakukan wanprestasi atas *rescheduling* atau restrukturisasi utang. Hal demikian akan bertentangan dengan ketentuan Pasal

1338 ayat (3) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, bahwa perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik.²¹

Dalam perjanjian kredit yang merupakan kontrak baku biasanya dicantumkan klausula yang memungkinkan pelaku usaha menarik barang dari debitur tanpa melalui putusan hakim karena para pihak telah melepaskan ketentuan Pasal 1266 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Dengan berlakunya Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen ditegaskan bahwa pelaku usaha dilarang mencantumkan klausula baku yang memungkinkan pelaku usaha melakukan tindakan sepihak atas barang yang dibeli konsumen secara angsuran. Akibat hukumnya jika debitur wanprestasi, kreditur dilarang menarik barang dari pembeli sewa tanpa memperoleh putusan pengadilan terlebih dahulu.

Akan tetapi, dalam kasus *rescheduling* dan restrukturisasi utang, pencantuman *recapture clause* yang akan berlaku jika debitur wanprestasi, sebaiknya dipertimbangkan sebagai pengecualian atas ketentuan Pasal 1266 ayat (2) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Hal ini untuk mencegah debitur yang sudah diberi kelonggaran untuk membayar utang, menghindari ataupun menunda-nunda kewajibannya dengan memanfaatkan ketentuan Pasal 1266 ayat (2) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Apalagi dalam kasus restrukturisasi utang dan *rescheduling* utang melibatkan transaksi antara para pelaku usaha yang sifatnya *business to business*.

²¹ *Ibid.* hlm. 79

Berdasarkan uraian mengenai cara penyelesaian masalah menurut Fatwa Dewan Syariah Nasional, menurut Undang-Undang Perbankan, maupun menurut KUH Perdata tersebut di atas. maka pada dasarnya langkah-langkah yang ditempuh oleh BMT Dana Syariah Yogyakarta dalam menyelesaikan masalah dalam akad *murabahah* telah dilaksanakan dengan baik. Hal ini dapat dilihat dari langkah-langkah yang ditempuh oleh BMT Dana Syariah, yaitu:

1. Pendekatan secara kekeluargaan untuk dilakukan musyawarah
2. Penjadwalan kembali (*reschedulling*) hutang nasabah
3. Restrukturisasi hutang nasabah
4. Penyitaan sementara barang jaminan
5. Penjualan barang jaminan untuk melunasi hutang nasabah

UNIVERSITAS
ISLAM
INDONESIA

BAB V

PENUTUP

A. Simpulan

Berdasarkan hasil penelitian, baik penelitian kepustakaan maupun penelitian lapangan, serta analisis yang telah penyusun lakukan pada bab-bab terdahulu, berikut disajikan simpulan yang merupakan jawaban terhadap permasalahan dalam penyusunan tesis ini sebagai berikut:

1. Transaksi *murabahah* sekalipun menyangkut jual beli barang, akan tetapi pada hakikatnya adalah transaksi pembiayaan. Hanya dengan diciptakannya hubungan-hubungan hukum dalam satu dokumen perjanjian antara para pihak dalam transaksi *murabahah*, fungsi BMT Dana Syariah Yogyakarta sebagai lembaga pembiayaan dapat terjaga dan tidak beralih fungsi menjadi pedagang barang. Dalam transaksi *murabahah* terdapat hubungan-hubungan hukum antara para pihak yang dapat diuraikan sebagai berikut:
 - a. Hubungan hukum antara BMT Dana Syariah dan pemasok barang (*supplier*)
 - b. Hubungan hukum antara BMT Dana Syariah dan nasabah selaku pembeli barang
 - c. Hubungan hukum antara nasabah selaku pembeli barang dan pemasok barang (*supplier*)

Berdasarkan hal tersebut maka konstruksi hukum dari perjanjian *murabahah* adalah campuran antara perjanjian jual beli dan perjanjian pembiayaan berdasarkan prinsip syariah. Menurut Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor: 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *murabahah* dalam fatwa ketiga tentang jaminan *murabahah* ditentukan bahwa jaminan dalam *murabahah* diperbolehkan agar nasabah serius dengan perjanjian tersebut dan pihak BMT dapat lebih yakin dengan perjanjian *murabahah* yang dilaksanakan. Masalah jaminan dalam perjanjian *murabahah* yang dilaksanakan oleh BMT Dana Syariah diperlukan untuk memberikan jaminan/keyakinan pada pihak BMT bahwa nasabah akan melaksanakan kewajibannya sesuai dengan kesepakatan yang telah dituangkan dalam Akad Pembiayaan Murabahah.

2. Proses penyelesaian secara hukum terhadap penjualan benda jaminan oleh nasabah dalam perjanjian *murabahah* di BMT Dana Syariah Yogyakarta dilakukan melalui langkah-langkah sebagai berikut:
 - a. Dilakukan pendekatan secara kekeluargaan untuk dilakukan musyawarah tentang cara penyelesaian masalah, yaitu:
 - 1) Melanjutkan angsuran berikut pembayaran tunggakan angsuran
 - 2) Dilakukan penjadwalan kembali hutang nasabah
 - 3) Dilakukan restrukturisasi hutang nasabah
 - 4) Nasabah membayar seluruh tunggakan dan sisa pinjaman kepada BMT Dana Syariah secara sekaligus

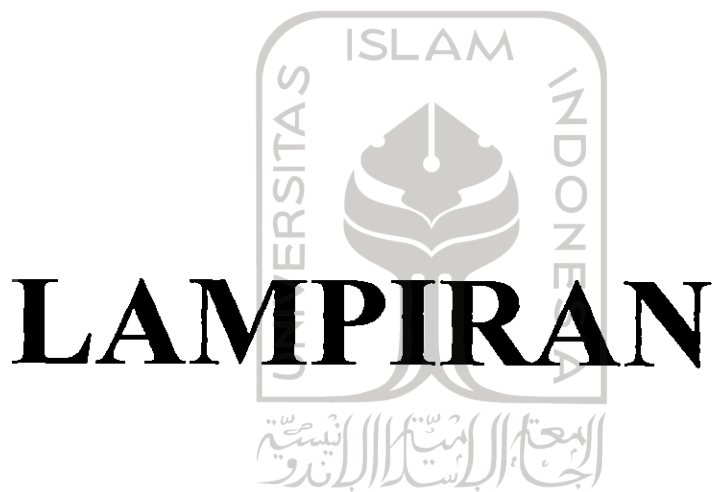
- b. Diterbitkan surat penyitaan sementara terhadap barang jaminan oleh BMT Dana Syariah
- c. Penjualan barang jaminan untuk melunasi hutang nasabah.

B. Saran

1. Perjanjian *murabahah* berdasarkan prinsip syariah hendaknya dibuat dan ditentukan oleh para pihak secara rinci dan jelas mengenai ketentuan-ketentuan dan syarat-syarat yang dikehendaki oleh para pihak. Sehingga pada pelaksanaan perjanjian tersebut apabila terjadi masalah, penyelesaiannya dapat segera dilakukan oleh para pihak berdasarkan pada ketentuan-ketentuan yang telah disepakati bersama yang tercantum dalam naskah perjanjian
2. Hendaknya Dewan Syariah Nasional membuat pedoman tentang bentuk-bentuk perjanjian dalam sistem pembiayaan berdasarkan prinsip syariah, sehingga akan diperoleh keseragaman tentang lingkup dan isi dari perjanjian pembiayaan dan menghindarkan terjadinya perjanjian yang berat sebelah serta terjadinya kesamaan pedoman dalam penyelesaian terhadap masalah-masalah yang timbul dalam pelaksanaan pembiayaan berdasarkan prinsip syariah.

DAFTAR PUSTAKA

- Fuadi. Munir. 2000. *Jaminan Fidusia*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti
- Lubis. Suhrawadi. K., 2000, *Hukum Ekonomi Islam*, Jakarta: Sinar Grafika
- Muhammad. 2000. *Lembaga Keuangan Umat Kontemporer*, Yogyakarta: UII Press
- _____, 2000, *Manajemen Bank Syariah*, Yogyakarta: UPP-AMP YKPN
- _____, 2004, *Etika Bisnis Islami*, Yogyakarta: UPP-AMP YKPN
- Muslih al, Abdullah dan Shalah ash-Shawi, 2004, *Fikih Ekonomi Keuangan Islam*, Terjemahan : Abu Umar Basyir, Jakarta: Darul Haq
- Nur, Zakwan, 2002, *Sekilas Tentang Pokok-Pokok Bahasan Fidusia*, Disampaikan dalam Pelatihan Hukum PT. Multindo Auto Finance
- Rahardjo, M. Dawam, 1999, *Islam dan Transformasi Sosial-Ekonomi*, Yogyakarta, Pustaka Pelajar
- Saeed, Abdullah, 2003, *Bank Islam dan Bunga, Studi Kritis dan Interpretasi Kontemporer*, Terjemahan: M. Ufuqul Mubin, dkk, Yogyakarta: Pustaka Pelajar
- Santoso, Djohari dan Achmad Ali, 1989, *Hukum Perjanjian Indonesia*, Yogyakarta: Perpustakaan Fak. Hukum UII
- Satrio, J., 1996, *Hukum Jaminan, Hak-Hak Jaminan Kebendaan*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti
- Soekanto, Soerjono dan Sri Mamudji, 2003, *Penelitian Hukum Normatif, Suatu Tinjauan Singkat*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada
- Sudarsono, Heri, 2005, *Bank dan Lembaga Keuangan Syariah, Deskripsi dan Ilustrasi*, Yogyakarta: Ekonosia FE UII
- Tim Pengembangan Perbankan Syariah Institut Bankir Indonesia, 2003, *Konsep, Produk dan Implementasi Operasional Bank Syariah*, Jakarta: Djambatan
- Tiong, Oey Hoey, 1985, *Fiducia Sebagai Jaminan Unsur-Unsur Perikatan*, Jakarta: Ghalia Indonesia



UNIVERSITAS
ISLAM
INDONESIA



MUAMALAT CENTER INDONESIA

Alamat : Jl. Kaliurang Km 10 Yogyakarta 55581, Telp./Fax. (0274) 888222

No : 0393/SDM-MCI/02/VII/2007

Lamp :-

Hal : *Ijin Penelitian*

Kepada Yth
Manager dan Pengelola BMT Mandiri
Di Tempat

السَّلَامُ عَلَيْكُمْ وَرَحْمَةُ اللَّهِ وَبَرَكَاتُهُ

Berdasarkan Surat pengajuan permohonan Penelitian Tertanggal 26 April 2007 No. 289/PS-MSI/TV/2007 yang diajukan oleh :

Nama	: Agus Sugiharto
No Mahasiswa	: 05913130
Perguruan Tinggi	: Universitas Islam Indonesia
Program Studi	: Magister Studi Islam
Konsentrasi	: Hukum Bisnis Syari'ah

Maka dengan ini kami memberikan ijin mahasiswa tersebut untuk mengadakan Penelitian mengenai " **Penjualan Benda Jaminan Dalam Perjanjian pembiayaan Murabahah** ", mulai tanggal **02 Juli s/d 31 Juli 2007** kemudian semua aturan, hak dan kewajiban kami serahkan kepada manager setempat.

Demikian surat ini kami sampaikan atas bantuan dan kerjasamanya diucapkan terima kasih.

وَالسَّلَامُ عَلَيْكُمْ وَرَحْمَةُ اللَّهِ وَبَرَكَاتُهُ

Yogyakarta, 2 Juli 2007

Muamalat Center Indonesia

Direktur PSDM



Ashari

AKAD PEMBIAYAAN MURABAHAH

Nomor: /BMT- /MBA / / /200



Dari Abu Hurairoh R.A. bahwa Nabi Muhammad SAW pernah bersabda:

"Barang siapa meminjam dari saudaranya dengan tekad mengembalikannya, maka Allah akan membantu melunasinya. Dan barang siapa meminjam dengan niat tidak mengembalikannya maka Allah akan membuatnya bangkrut" (Hadist).

Dengan memohon Petunjuk dan Ridha Allah SWT, pada hari ini , tanggal 200, kami yang bertanda tangan di bawah ini:

1. Nama :
Jabatan : Manajer

Dalam akad ini bertindak untuk dan atas nama BMT , selanjutnya disebut PIHAK PERTAMA.

2. Nama :
Alamat : NPA :
No. Rek :

Dalam akad ini bertindak untuk dan atas namanya sendiri, selanjutnya disebut PIHAK KEDUA.

Kedua belah pihak sepakat melakukan perjanjian pembiayaan Murabahah dengan ketentuan sebagai berikut:

1. Perjanjian ini dilandaskan pada ketaqwaan kepada Allah SWT, saling percaya, ukhuwah Islamiyah dan rasa tanggung jawab.
2. Pihak Pertama memberikan kuasa kepada Pihak Kedua untuk membeli barang dengan harga Rp- (.....).
3. Pada saat bersamaan barang tersebut butir (2) dibeli oleh Pihak Kedua dari Pihak Pertama seharga Rp- (.....) dengan pembayaran tangguh, dicatat dan diakui oleh Pihak Kedua sebagai hutang kepada Pihak Pertama.
4. Pembayaran atas hutang tersebut butir (3) oleh Pihak Kedua kepada Pihak Pertama dilakukan secara jatuh tempo bulan, yaitu tanggal
5. Hal-hal yang belum diatur dalam akad pembiayaan ini akan diatur kemudian, berdasarkan kesepakatan kedua belah pihak.
6. Jika sudah melewati jatuh tempo pihak pertama akan memberikan sanksi berupa pengenaan biaya operasional sebesar
7. Pihak pertama berhak meminta bukti pembelian atau daftar barang yang dibeli dari sejumlah uang yang dikuasakan.

Demikian akad pembiayaan ini dibuat dan ditandatangani dengan sebenarnya tanpa unsur paksaan dari manapun. Semoga Allah SWT memudahkan segala ikhtiar kita. Amien.

Pihak Pertama

Pihak Kedua

Saksi – Saksi :

1.

1.

2.

2.

I.....
NGAN MUAMALAT CENTER INDONESIA

X

for :

p : 1 berkas

: Penyitaan Agunan Sementara

Kepada Yth.

.....

di

Tempat

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته

Sehubungan adanya tunggakan angsuran pembiayaan Ibu/Sdr sesuai akad pembiayaan Nomor yang sampai dengan tanggal terjadi tunggakan angsuran pokok sebesar Rp. dan Mark Up sebesar Rp. maka bersama ini kami melakukan penyitaan barang jaminan sementara berupa sesuai spesifikasi faktur pembelian nomor dan akad pembiayaan yang sudah ditanda tangani Ibu/sdr tertanggal

Demikian pemberitahuan ini disampaikan, semoga menjadi maklum.

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته

Manajer Simpan Pinjam

(.....)

SURAT KUASA MENJUAL JAMINAN

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Dengan memohon Ridho dan Hidayah dari Allah SWT. dan dengan penuh kesadaran tanpa ada paksaan dan tekanan dari pihak manapun, maka dengan ini saya :

Nama :
Alamat :

Selanjutnya menyatakan bahwa saya :

1. Telah menyetujui dan mengakui pinjaman saya kepada BMT
sesuai dengan Akad Pembiayaan No. tanggal
Apabila sampai batas waktu yang telah ditentukan (jatuh tempo) dan atau dua kali angsuran berturut-turut ternyata saya belum dapat mengembalikan pinjaman, maka dengan ciri-ciri :
.....
.....
.....

Untuk diadakan pelelangan

1. Hasil pelelangan selanjutnya digunakan untuk melunasi hutang tersebut, dan sisa dari pelelangan tersebut dikembalikan kepada saya.
2. Demikian Surat Kuasa ini saya buat, hal-hal yang belum diatur dalam surat ini, akan ditentukan kemudian berdasarkan kesepakatan kedua belah pihak

Yang diberi Kuasa
BMT

Yang memberi Kuasa

Saksi – Saksi :

1.
2.

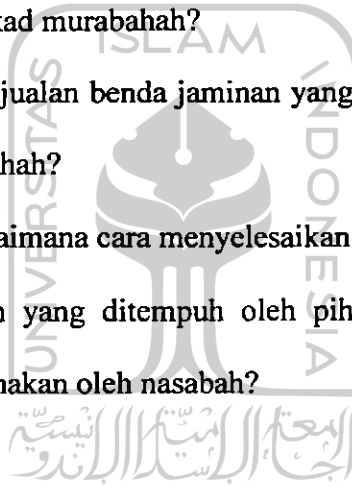
Tanda Tangan

1.
2.

PEDOMAN WAWANCARA

1. Bagaimana sejarah berdirinya BMT Dana Syariah?
2. Bagaimana struktur organisasi dan pengurus BMT Dana Syariah?
3. Apa saja produk dari BMT Dana Syariah?
4. Bagaimana praktik akad murabahah di BMT Dana Syariah?
5. Bagaimana konstruksi hukum dari perjanjian pembiayaan murabahah di BMT Dana Syariah?
6. Bagaimana prosedur pengajuan permohonan pembiayaan murabahah di BMT Dana Syariah?
7. Bagaimana format perjanjian pembiayaan murabahah yang dilaksanakan oleh BMT Dana Syariah?
8. Berapa besar intensitas atau jumlah realisasi pembiayaan murabahah di BMT Dana Syariah pada tahun 2006?
9. Berapa besar jumlah perjanjian pembiayaan murabahah yang bermasalah pada tahun 2006?
10. Berapa kasus yang terjadi untuk masalah penjualan benda jaminan oleh nasabah dalam pembiayaan murabahah?
11. Bagaimana cara mengatasi pembiayaan murabahah yang bermasalah tersebut?
12. Faktor-faktor apakah yang menyebabkan terjadinya masalah dalam pembiayaan murabahah?
13. Langkah-langkah apakah yang menyebabkan terjadinya masalah dalam perjanjian murabahah?

14. Apakah dalam upaya menyelesaikan sengketa akad murabahah terjadi kendala atau hambatan?
15. Berupa apa saja hambatan yang terjadi?
16. Bagaimana cara mengatasi hambatan tersebut?
17. Apakah langkah-langkah yang ditempuh oleh BMT Dana Syariah dapat menyelesaikan sengketa akad murabahah?
18. Apakah pernah terjadi penjualan benda jaminan yang dilakukan oleh nasabah dalam pembiayaan murabahah?
19. Apabila pernah terjadi bagaimana cara menyelesaikan kasus tersebut?
20. Apakah cara penyelesaian yang ditempuh oleh pihak BMT Dana Syariah dapat diterima dan dilaksanakan oleh nasabah?



UNIVERSITAS
ISLAM
INDONESIA

DAFTAR RIWAYAT HIDUP

Nama : Drs. H. Agus Sugiarto, SH
Tempat/Tgl. Lahir : Klaten / 12 September 1948
Alamat : Jalan Tapurnas No.14 Prambanan. Klaten. Jawa Tengah
Pekerjaan : Hakim /PNS
Pangkat /Golongan : IV C /Pembina Utama Muda
Kewarganegaraan : Indonesia
Agama : Islam

PENDIDIKAN

1. Sekolah Dasar Negeri Gempol di Gempol, lulus tahun 1961
2. Sekolah Lanjutan Tingkat Pertama di Klaten, lulus tahun 1963
3. Sekolah Lanjutan Tingkat Atas KMI/PGAM di Gontor, lulus tahun 1968
4. Universitas IAIN Sunan Kalijaga di Yogyakarta, lulus tahun 1978
5. Universitas Muhammadiyah Yogyakarta di Yogyakarta, lulus tahun 1993

PENGALAMAN KERJA

1. Sebagai Panitera di P.A Klaten 1977 – 1981
2. Sebagai Panitera Kepala di P.A Klaten 1981 – 1987
3. Sebagai Kepala Kepaniteraan TU di PTA Semarang 1987 – 1993
4. Sebagai Panitera/Sekretaris di PTA Yogyakarta 1993 – 1994
5. Sebagai Hakim P.A Yogyakarta 1994 – 1999
6. Sebagai Plh Ketua P.A Yogyakarta 1999 – 2000
7. Sebagai Hakim P.A Yogyakarta 2000 – 2003
8. Sebagai Wakil Ketua P.A Bantul 2003 – 2004
9. Ketua P.A Wonosari 2004 – Sekarang