

**IMPLEMENTASI REGULASI TATA KELOLA DALAM PEMBIAYAAN
PERUMAHAN BANK SYARIAH DAN PENYALURAN KREDIT
PERUMAHAN PADA BANK KONVENSIIONAL**

TESIS



OLEH:

NAMA : FEBRIAN DHARMA PRADIKTA, S.H
NO MAHASISWA : 14912075
BKU : HUKUM BISNIS

**FAKULTAS HUKUM
PROGRAM PASCA SARJANA
UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA
YOGYAKARTA
2016**



**IMPLEMENTASI REGULASI TATA KELOLA DALAM PEMBIAYAAN
PERUMAHAN BANK SYARIAH DAN PENYALURAN KREDIT
PERUMAHAN PADA BANK KONVENSIONAL**

OLEH:

NAMA MHS. : FEBRIAN DHARMA PRADIKTA, S.H

NO. POKOK MHS. : 14912075

BKU : HUKUM BISNIS

Telah diperiksa dan disetujui oleh Dosen Pembimbing untuk diajukan Kepada
Tim Penguji dan Ujian Akhir/Tesis

Pembimbing:

Drs. Agus Triyanta, M.A., M.H., Ph.D. Yogyakarta, 26 Juni 2016

Mengetahui
Ketua Program Pascasarjana Fakultas Hukum
Universitas Islam Indonesia

Drs. Agus Triyanta, M.A., M.H., Ph.D.



**IMPLEMENTASI REGULASI TATA KELOLA DALAM PEMBIAYAAN
PERUMAHAN BANK SYARIAH DAN PENYALURAN KREDIT
PERUMAHAN PADA BANK KONVENSIONAL**

OLEH:

NAMA MHS. : FEBRIAN DHARMA PRADIKTA, S.H

NO. POKOK MHS. : 14912075

BKU : HUKUM BISNIS

Telah diujikan dihadapan Tim Penguji dalam Ujian Akhir/Tesis dan dinyatakan
LULUS pada hari Jumat, 19 Agustus 2016

Pembimbing:

Drs. Agus Triyanta, M.A., M.H., Ph.D. Yogyakarta,

Penguji I

Dr. Surach Winarni, SH., M.Hum. Yogyakarta,

Penguji II

Dr. Aunur Rohim Faqih, SH., M.Hum Yogyakarta,

Mengetahui
Ketua Program Pascasarjana Fakultas Hukum
Universitas Islam Indonesia

Drs. Agus Triyanta, M.A., M.H., Ph.D.

SURAT PERNYATAAN
ORISINILITAS KARYA TULIS ILMIAH/TUGAS AKHIR MAHASISWA
PASCASARJANA FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS ISLAM
INDONESIA

Bismillahirrohmanirrohim

Yang bertanda tangan di bawah ini, saya:

Nama : Febrian Dharma Pradikta, S.H.

No. Mhs. : 14912075

Adalah benar-benar mahasiswa Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia Yogyakarta yang telah melakukan penulisan Karya Tulis Ilmiah (Tugas Akhir) berupa Tesis dengan judul:

**IMPLEMENTASI REGULASI TATA KELOLA DALAM PEMBIAYAAN
PERUMAHAN BANK SYARIAH DAN PENYALURAN KREDIT
PERUMAHAN PADA BANK KONVENSIONAL**

Karya Ilmiah ini akan saya ajukan kepada Tim Penguji dalam Ujian Pendadaran yang diselenggarakan oleh Pascasarjana Fakultas Hukum UII.

Sehubungan dengan hal tersebut, dengan ini Saya menyatakan:

1. bahwa karya tulis ilmiah ini adalah benar-benar hasil karya saya sendiri yang dalam penyusunannya tunduk dan patuh terhadap kaidah, etika, dan norma-norma penulisan sebuah karya tulis ilmiah sesuai dengan ketentuan yang berlaku;
2. bahwa saya menjamin hasil karya ilmiah ini adalah benar-benar asli (orisinil), bebas dari unsure-unsur yang dapat dikategorikan sebagai melakukan perbuatan *penjiplakan karya ilmiah (plagiat)*;
3. bahwa meskipun secara prinsip hak milik atas karya ilmiah ini ada pada saya, namun demi untuk kepentingan-kepentingan yang bersifat akademik dan pengembangannya, saya memberikan kewenangan kepada perpustakaan Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia dan perpustakaan di lingkungan Universitas Islam Indonesia untuk mempergunakan karya ilmiah tersebut.

Selanjutnya berkaitan dengan hal di atas (terutama pernyataan pada butir no 1 dan 2), saya sanggup menerima sanksi baik sanksi administrative, akademik, bahkan sanksi pidana, jika saya terbukti secara sah dan meyakinkan telah melakukan perbuatan yang menyimpang dari pernyataan tersebut.

Demikian Surat Pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya, dalam kondisi sehat jasmani dan rohani, dengan sadar serta tidak ada tekanan dalam bentuk apapun dan oleh siapapun.

Dibuat di : Jogjakarta
Pada Tanggal : 26 Juni 2016
Yang membuat Pernyataan

Febrian Dharma Pradikta, S.H

MOTTO

“Sesungguhnya sembahyangku, ibadahku, hidup dan matiku hanyalah untuk Allah, Tuhan semesta alam, tiada sekutu bagi Nya, dan aku adalah orang-orang yang pertama-tama menyerahkan diri (kepada Allah)”

(QS Al-An’am (6): 162-163)

“UNSTOPPABLE”

(Erix)

HALAMAN PERSEMBAHAN

Kupersembahkan Tesis ini kepada yang tercinta:

- ❖ Allah S.W.T
- ❖ Nabi Muhammad SAW.
- ❖ Ayahanda dan Ibunda tercinta Maryadi dan Menik Dwi Widayati
- ❖ Kakak Fitria Arie Sukma a.k.a Tomblok
- ❖ Dosen Pembimbingku Drs. Agus Triyanta, M.A., M.H., Ph.D.
- ❖ Bapak dan Ibu guruku tercinta.
- ❖ Sahabat-sahabatku terbaikku
- ❖ Almamaterku

KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Assalamu 'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh'

Pertama-tama Penulis ucapkan rasa syukur kepada Allah SWT, karena atas nikmat dan karunia-Nya maka Penulis dapat menyelesaikan Tugas Akhir yang berupa Tesis dengan judul **“IMPLEMENTASI REGULASI TATA KELOLA DALAM PEMBIAYAAN PERUMAHAN BANK SYARIAH DAN PENYALURAN KREDIT PERUMAHAN PADA BANK KONVENSIIONAL”** telah selesai dikerjakan dengan baik dan lancar.

Penulisan Tugas Akhir yang berupa Tesis ini dibuat untuk memenuhi sebagian persyaratan guna memperoleh gelar Magister (Strata-2) pada Pasa Sarjana Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia Yogyakarta, dimana penulis memilih permasalahan hukum mengenai tata kelola pembiayaan khususnya terkait pembiayaan perumahan oleh perbankan syariah dan konvensional.

Sebagai sebuah karya manusia biasa yang tidak luput dari salah dan lupa tentunya Tesis ini bukanlah apa-apa. Lembaran kertas yang terdiri dari 4 (empat) bab ini masih sangat mungkin terdapat beberapa kekurangan dan ketidaksempurnaan, akan tetapi berangkat dari semua keterbatasan itulah penulis mencoba belajar dan terus belajar menjadi yang terbaik. Walaupun hanya berupa karya sederhana penulis berharap ide-ide dan gagasan yang tertuang didalamnya dapat bermanfaat serta menjadi kontribusi positif terhadap khasanah keilmuan khususnya dalam bidang kajian Hukum Perdata.

Terselesaikannya Tugas Akhir yang berupa tesis ini dengan baik dan lancar tidak mungkin lepas dari bantuan para pihak yang sangat berjasa. Hanya ucapan rasa terima kasih secara tulus yang bisa penulis hanturkan kepada:

1. Allah SWT karena atas berkah-Nya berupa kemudahan-kemudahan yang tidak diduga yang secara langsung maupun tidak langsung membantu penulis dalam menyelesaikan penulisan ini.
2. Nabi Besar Muhammad SAW, sebagai inspirator abadi yang mana selalu mengingatkan penulis untuk selalu sabar berusaha dan tidak menyerah dalam mengerjakan penulisan ini.
3. Drs. Agus Triyanta, M.A., M.H., Ph.D. selaku Dosen Pembimbing, yang selalu memberikan arahan, bimbingan, dan saran serta masukan kepada penulis, selain itu juga memberikan semangat dan bantuan berupa referensi yang sangat bermanfaat bagi penulis serta kemudahan dalam menjalani bimbingan hingga terselesaikannya penulisan ini.
4. Ibunda tercinta dan tersayang Ibu Menik, beliau selalu sempat mengingatkan, selalu mendukung serta mendo'akan supaya penulis cepat menyelesaikan penulisan ini.
5. Ayah Tercinta Maryadi, yang selalu memberikan semangat, do'a dan saran serta dukungan-dukungan baik secara langsung maupun tidak, sehingga membuat penulis merasa nyaman dan tenang dalam menyelesaikan penulisan ini.
6. Kakak ku yang luar biasa dan lumayan menginspirasi, Fitria Arie sukma.
7. Teman-teman angkatan 33 Magister Hukum Universitas Islam Indonesia, BKU Bisnis, terkhusus untuk Absurd Group mba oca, mba lala, mba vita, mas anas, mas mufti, mas novi, mas diyan, terimakasih.

8. Sahabat-sahabat diluar kampus yang selalu ada untuk memberikan saya motivasi luar biasa, mas moko, mas rere, mas prayit, mas yopi, mas bima, mas yusup, mas hohik, mas faiz, mas ami, mas oki, mas Irfan, mas dono, mas farid, mas sile, mas agung, mas lisa, mas tery, mas sigit, mas ucok, dan kawan-kawan yang lain.
9. Pihak-pihak lainnya, dalam hal ini penulis mengucapkan rasa syukur dan terima kasih apabila terdapat seseorang atau pihak lain di luar sepengetahuan penulis atau tidak sempat penulis sebutkan. Karena penulis menyadari bahwa Penulis tidak mampu berhasil tanpa bantuan atau minimal dukungan dari orang lain atau orang-orang disekitar penulis.

Demikian ungkapan terima kasih penulis, semoga skripsi yang sangat sederhana ini berguna bagi penulis secara pribadi dan kepada perkembangan ilmu pengetahuan pada umumnya. Semoga kekurangan dan kekhilafan yang terdapat dalam tugas akhir atau penulisan ini dapat dimaafkan dan dimengerti dengan segala keterbatasan yang dimiliki dari penulis dan kepada seluruh pihak yang telah memberi dukungan baik secara materiil maupun spiritual Penulis ucapkan rasa terima kasih yang tulus disertai dengan do'a agar Allah SWT menggantinya dengan sebuah kebaikan.

Wassalamualaikum Warahmatullahi Wabarakatuh

Yogyakarta, 23 September 2016
Penulis

Febrian Dharma Pradikta

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERSETUJUAN	ii
HALAMAN PENGESAHAN	iii
HALAMAN PERNYATAAN	iv
HALAMAN MOTTO	v
KATA PENGANTAR	vii
DAFTAR ISI	x
ABSTRAK	xii
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Rumusan Masalah	10
C. Tujuan Penelitian	11
D. Kerangka Teori	12
E. Metode Penelitian	32
F. Sistematika Penulisan	34
BAB II KEBIJAKAN NEGARA TERHADAP HUKUM PERBANKAN NASIONAL (PERBANKAN SYARIAH DAN KONVENSIONAL)	
A. Perkembangan Hukum Perbankan Indonesia	36
B. Konsep Akad dan Produk Pembiayaan Perbankan Syariah	50
C. Konsep Kontrak Dalam Kredit Sebagai Produk Pembiayaan Oleh Perbankan Konvensional	72

**BAB III TATA KELOLA PEMBIAYAAN PERUMAHAN PADA
PERBANKAN SYARIAH DAN PENYALURAN KREDIT PERUMAHAN
BANK KONVENSIONAL SERTA IMPLEMENTASINYA**

A. Tata Kelola Pembiayaan dan Implementasinya Pada Perbankan Syariah.....	89
1. Tata kelola pada proses pembiayaan oleh perbankan syariah.....	89
2. Implementasi Tata Kelola Dalam Pembiayaan Perumahan Murabahah.....	98
B. Tata Kelola Pembiayaan dan Implementasinya Pada Perbankan Konvensional.....	111
1. Tata Kelola Pada Proses Pembiayaan Oleh Perbankan Konvensional..	111
2. Implementasi Tata Kelola Kredit Griya Pada Bank Konvensional.....	118
BAB IV PENUTUP	
A. Kesimpulan	128
B. Saran	129

ABSTRAK

Penelitian implementasi tata kelola pembiayaan perumahan bank syariah dan penyaluran kredit bank konvensional untuk mengetahui seberapa jauh tata kelola dua system perbankan tersebut dalam melaksanakan kegiatan ekonominya dibidang pembiayaan serta untuk menganalisa perbedaan keduanya.

Penelitian ini merupakan penelitian yuridis empiris, yaitu penelitian yang menggunakan data dari hasil penelitian lapangan kemudian menggunakan kepustakaan dan dokumen termasuk didalamnya undang-undang perbankan syariah dan konvensional dan beberapa referensi yang mendukung penelitian yang di lakukan oleh penulis.

Peran bank saat ini menjadi sangat sentral dalam menentukan pertumbuhan ekonomi disuatu negara karena berbagai fungsi yang dimiliki institusi perbankan itu sendiri. Salah satu fungsi utama dalam lembaga perbankan adalah penyaluran dana dalam berbagai macam bentuk pembiayaan atau kredit kepada para debitor yang membutuhkannya. Tata kelola yang baik menjadi suatu kewajiban dalam system perbankan untuk meminimalisir resiko.

Implementasi regulasi yang baik menjadi tantangan tersendiri bagi bank untuk dapat menjalankan kegiatannya secara maksimal namun tetap dalam koridor yang aman bagi pihak bank dan nasabah khususnya terkait pembiayaan perumahan.

Kata Kunci :Implementasi tata kelola pembiayaan perbankan, Prosedur pembiayaan perumahan bank syariah dan kredit perumahan bank konvensional



**IMPLEMENTASI REGULASI TATA KELOLA DALAM PEMBIAYAAN
PERUMAHAN BANK SYARIAH DAN PENYALURAN KREDIT
PERUMAHAN PADA BANK KONVENSIONAL**

OLEH:

NAMA MHS. : FEBRIAN DHARMA PRADIKTA, S.H

NO. POKOK MHS. : 14912075

BKU : HUKUM BISNIS

Telah diujikan dihadapan Tim Penguji dalam Ujian Akhir/Tesis dan dinyatakan
LULUS pada hari Jumat, 19 Agustus 2016

Pembimbing:

Drs. Agus Triyanta, M.A., M.H., Ph.D. Yogyakarta,

Penguji I

Dr. Surach Winarni, SH., M.Hum. Yogyakarta,

Penguji II

Dr. Aunur Rohim Faqih, SH., M.Hum Yogyakarta,

Mengetahui
Ketua Program Pascasarjana Fakultas Hukum
Universitas Islam Indonesia

Drs. Agus Triyanta, M.A., M.H., Ph.D.



BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Lembaga keuangan perbankan merupakan lembaga yang esensinya adalah sebagai tempat intermediasi antara para pemilik modal dan pihak yang kekurangan modal dalam sistem perputaran uang di bidang ekonomi. Seiring perkembangannya, bank tidak lagi hanya sebagai lembaga intermediasi keuangan namun bank telah bertransformasi menjadi subjek dalam bisnis untuk memperoleh profit untuk bank itu sendiri. Berbagai macam produk dan jasa perbankan dikeluarkan untuk mencakup segala kebutuhan masyarakat akan sistem perputaran dana atau aset.

Peran bank saat ini menjadi sangat sentral dalam menentukan pertumbuhan ekonomi di suatu negara karena berbagai fungsi yang dimiliki institusi perbankan itu sendiri. Salah satu fungsi utama dalam lembaga perbankan adalah penyaluran dana dalam berbagai macam bentuk pembiayaan atau kredit kepada para debitur yang membutuhkannya. Sampai saat ini bank masih diberikan kepercayaan oleh mayoritas masyarakat Indonesia sebagai lembaga yang mampu memberikan suntikan dana untuk kebutuhan pribadi atau kebutuhan aset dalam rangka pengembangan usaha.

Menurut data yang ada presentase peningkatan kredit perbankan Indonesia mencapai 11.1 persen (*year on year/yoy*) per September 2015

yaitu pemberian kredit kepada masyarakat mencapai Rp 3.956,48 triliun namun meningkatnya penyaluran kredit juga diimbangi dengan meningkatnya pula penghimpunan dana pihak ketiga (DPK) pada sektor perbankan dengan rasio peningkatan sebesar 11,72 persen (yoy) atau menjadi Rp 4.464,08 triliun per September 2015.¹ Survey data tersebut menunjukkan besarnya ketergantungan masyarakat terkait penyimpanan dana berlebih dan kebutuhan akan pembiayaan aset dalam bentuk kredit di lembaga perbankan yang ada di Indonesia, tetapi dalam data tersebut juga menunjukkan bahwa besarnya pertumbuhan penyaluran kredit dan penghimpunan DPK juga diikuti dengan semakin banyak munculnya kredit macet atau *non performing loan*.

Permasalahan utama pada sistem pembiayaan di lembaga perbankan adalah resiko munculnya kredit macet dengan skala besar yang tentunya akan berimplikasi secara langsung terhadap kesehatan bank tersebut. Bank konvensional yang dianggap sebagai lembaga keuangan senior seharusnya lebih dapat mengantisipasi munculnya kredit bermasalah karena telah berkembang selama puluhan tahun untuk memiliki manajemen resiko atau tata kelola perbankan yang lebih baik. Meningkatnya kebutuhan masyarakat akan jasa keuangan dan meningkatnya pula resiko keuangan yang tidak mampu lagi diakomodir oleh bank konvensional membuat lembaga perbankan syariah muncul sebagai pemain baru khususnya di Indonesia.

¹<http://www.cnnindonesia.com/ekonomi/20151124124634-78-93682/ekonomi-lesu-jumlah-kredit-bermasalah-perbankan-melaju/> diakses tanggal 15/01/2016

Terkait tata kelola perbankan yang jika melihat kebelakang ketika krisis ekonomi tahun 1998 dimana bank-bank konvensional mengalami kolaps dan mengharuskan pemerintah menggelontorkan dana obligasi talangan untuk menutup kredit macet berskala besar dengan nilai sebesar Rp.650 triliun dari pajak rakyat, sedangkan pada saat itu bank syariah yaitu bank muamalat sama sekali tidak mendapat bantuan dari pemerintah karena hanya bank syariah muamalat yang mampu bertahan dari krisis yang dialami semua bank konvensional di Indonesia.

Bank Muamalat Indonesia adalah bank umum syariah pertama di Indonesia yang mulai beroperasi pada tahun 1992 dimana pada awal munculnya mengalami banyak kesulitan untuk berkembang. Berdirinya BMI juga karena faktor politik, yaitu setelah kelahiran ICMI yang kemudian merangkul Majelis Ulama Indonesia (MUI). Semula keberatan atas pendirian bank islam adalah karena didasarkan pada Undang-undang yang tidak mengenal sistem perbankan tanpa bunga, tapi karena sikap pemerintah, terutama setelah mendapat persetujuan Presiden Soeharto pada waktu itu, maka BMI dapat berdiri. Bahkan Presiden Soeharto sendiri ikut mengumpulkan modal awalnya.² Ketertarikan masyarakat muslim pada bank syariah perlahan mulai meningkat yang kemudian pada 1998 pasar bank syariah mulai diramaikan dengan hadirnya PT. Bank Syariah Mandiri (BSM) anak perusahaan Bank Mandiri, bank BUMN terbesar di Indonesia. Perkembangan tersebut terus berjalan sehingga saat ini telah

² Adiwarman Karim, *Bank Islam Analisis Fiqh dan Keuangan*, Jakarta, IIT, 2003, hal. 20

banyak bank-bank konvensional yang memiliki anak perusahaan berupa bank syariah.

Kebijaksanaan pemerintah dalam sistem perbankan syari'ah dimulai sejak lahirnya UU No. 7 Tahun 1992 tentang Perbankan. Dalam Undang-undang tersebut dikenal pembagian kegiatan bank menjadi bank konvensional dan bank yang menggunakan prinsip syari'ah. Dalam UU tersebut pada Pasal 13 ayat (c) menyatakan bahwa salah satu usaha Bank Perkreditan Rakyat (BPR) menyediakan pembiayaan bagi nasabah berdasarkan prinsip bagi hasil (syari'ah) sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan dalam Peraturan Pemerintah (PP) No. 72 Tahun 1992 tentang Bank Berdasarkan Prinsip Bagi Hasil (syari'ah) dan diundangkan pada tanggal 30 Oktober 1992 dalam Lembaran Negara Republik Indonesia No. 119 Tahun 1992.

Sebuah perusahaan atau dalam hal ini lembaga perbankan berusaha menciptakan sistem tata kelola yang sebaik mungkin agar terbentuk iklim bisnis yang menguntungkan serta aman untuk masing-masing pihak yang terlibat dalam proses kegiatan usaha tersebut. Beberapa hasil survey yang dilakukan oleh beberapa lembaga nasional maupun internasional seperti survey yang dilakukan oleh Publish Survey of Views of Institutional in Singapore (2002) yang mengemukakan bahwa Indonesia merupakan *worst performers* dalam hal penerapan tata kelola yang baik.³ Dalam tulisan ini menganalisa mengenai tata kelola dan segala macam prosedur yang

³ Wilson Arafat, *Manajemen Perbankan Indonesia; Teori dan Implementasi*, Jakarta, Pustaka LP3S, 2006, hal. 3

menyangkut tentang pembiayaan khususnya pembiayaan perumahan pada bank syariah dan penyaluran kredit perumahan pada bank konvensional dilihat dari regulasi yang ada serta bagaimana aplikasi pada prakteknya.

Bank syariah mengklaim mempunyai sistem dan prinsip perbankan yang lebih dapat menjamin hak-hak para nasabahnya dengan baik dibanding dengan sistem yang dilakukan oleh bank konvensional selama ini khususnya dalam produk pembiayaan atau sering disebut kredit pada bank konvensional. Dengan mayoritas penduduk beragama muslim di negara ini membuat pertumbuhan bank syariah di Indonesia tumbuh menjadi suatu kekuatan ekonomi baru yang seharusnya dapat menjadi opsi ketika sistem yang ada pada bank konvensional terlalu banyak memiliki resiko. Tata kelola yang diterapkan oleh masing-masing bank tentu berbeda apalagi ketika membandingkan manajemen pengelolaan antara bank syariah dan bank konvensional yang secara prinsip dan regulasinya tentu berbeda.

Karakter sistem perbankan syariah yang unik dan berbeda dari bank konvensional harus pula diimbangi dengan prosedur tata kelola yang relevan sehingga tidak menjadi hambatan dalam aktifitas bisnis perbankan syariah. Pedoman yang dipakai dalam operasional bank syariah harus jelas untuk menghindari adanya persepsi yang salah dimasyarakat, selain itu efektifitas juga menjadi substansi yang diperhatikan dalam konteks bisnis, dimana bank syariah harus memperhatikan peraturan perbankan secara umum dan kewajiban terhadap prinsip-prinsip syariah.

Tata kelola suatu perusahaan yang baik memiliki dimensi yang sangat luas apabila secara rinci diterapkan dalam prakteknya. Dalam dunia perbankan khususnya, tata kelola meliputi pendirian bank, manajemen operasional, sampai penyampaian produk perbankan kepada nasabah yang harus sesuai dengan peraturan perundang-undangan dan prinsip yang dipegang oleh masing-masing institusi perbankan tersebut. Salah satu hal yang akan dianalisa oleh penulis adalah mengenai tata kelola perbankan syariah dan konvensional terkait pembiayaan kepada nasabahnya.

Menurut berbagai literatur, perbankan syariah mempunyai aspek-aspek yang dibutuhkan dalam mendukung ekonomi kerakyatan, hal tersebut dikarenakan bahwa esensi dari berdirinya bank syariah adalah bukan semata-mata untuk memperoleh profit semaksimal mungkin bagi bank itu sendiri, melainkan lebih berorientasi pada manfaat yang diciptakan oleh adanya bank syariah tersebut.

Bank syariah merupakan institusi keuangan yang berlandaskan norma-norma dan tujuan-tujuan yang berdasarkan syari'at islam. Produk atau pembiayaan di perbankan syariah harus sesuai norma-norma yaitu setidaknya mengatur mengenai pelarangan MAGHRIB (maysir, gharar dan riba), menjalankan transaksi yang halal serta adanya kewajiban zakat.⁴ Beberapa landasan tersebut yang wajib digunakan dalam operasional bank syariah dalam membentuk institusi keuangan yang sesuai dengan tujuan

⁴ Mervyn K Lewis dan Latifa M Algoud, *Perbankan Syari'ah; Prinsip, Praktek dan Prospek*, alih bahasa: Burhan Subrata, Jakarta, Serambi, 2007, hal. 50

utamanya yaitu menghadirkan kemaslahatan bagi umat. Berbeda dengan bank konvensional yang bertujuan memaksimalkan nilai profit perusahaan.

Dijelaskan dalam Undang-Undang No 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah, diatur bahwa dalam melaksanakan kegiatan usahanya, bank syariah dan UUS (Unit Usaha Syariah) harus memenuhi tata kelola perusahaan yang baik, prinsip kehati-hatian dan pengelolaan risiko. Selain hal tersebut bank syariah dan UUS diwajibkan juga untuk menerapkan prinsip mengenal nasabah dan perlindungan nasabah termasuk keharusan untuk menjelaskan kepada para nasabahnya mengenai kemungkinan timbulnya resiko kerugian sehubungan dengan kegiatan transaksi nasabah yang dilakukan melalui bank syariah.⁵ Prinsip-prinsip ini digunakan untuk menjaga kepentingan antar kedua belah pihak sehingga masing-masing pihak mengetahui proporsi hak dan kewajibannya.

Dalam pembiayaan kredit perumahan pada bank konvensional yang diberikan bank kepada nasabahnya adalah berdasar pada prinsip pinjam meminjam dengan bunga sebagai variabelnya, dimana nasabah wajib mengembalikan pokok dana perumahan ditambah dengan bunga yang telah ditentukan dan bersifat fluktuatif. Pada pembiayaan jenis konvensional ini dapat diartikan bank memposisikan sebagai debitur sedangkan nasabah yang mengajukan pembiayaan diposisikan sebagai kreditur ketika proses pembiayaan telah berlangsung. Sama halnya dengan bank konvensional, bank syariah berfungsi sebagai tempat untuk

⁵ Undang-undang No. 21 Tahun 2008, tentang Perbankan Syariah, pasal 34, 35, 38 dan 39

mendapatkan dana atau aset yang dibutuhkan nasabah, namun berbeda dengan sistem pembiayaan pada *Islamic Banking* atau bank syariah dimana sistem pembiayaannya tidak mengenal bunga. Kegiatan perniagaan tentu harus menghasilkan laba, terkait sistem bunga yang tidak dijadikan metode oleh bank syariah dalam mendapatkan keuntungan maka skema yang digunakan dalam pembiayaan di bank syariah dilakukan dengan berbagai macam akad yang selaras dengan hukum islam dan kemudian disesuaikan dengan kebutuhan nasabah itu sendiri. Terdapat beberapa akad yang lazim digunakan dalam proses pembiayaan perumahan di bank syariah yaitu antara lain akad *murabahah* (jual beli), *ijarah wa iqtina* (sewa dengan perubahan kepemilikan), dan *musyarakah mutanaqishah* (*capital sharing*). Dalam tulisan ini hanya akan menganalisa lebih dalam terkait akad berbentuk *murabahah* saja.

Pembiayaan pada bank syariah mulai banyak diminati oleh masyarakat khususnya umat muslim yang lebih condong karena pertimbangan ajaran agama yang dianut. Dalam ajaran islam sistem riba dianggap haram karena lebih bersifat individu tanpa memperhatikan kepentingan umat, sedangkan islam mengajarkan bahwa kepentingan umum lebih diutamakan daripada kepentingan individu.

Masyarakat saat ini telah disediakan banyak pilihan model pembiayaan sejak berdirinya bank-bank syariah, namun tentu kedua lembaga keuangan tersebut juga masing-masing memiliki kekurangan serta kelebihan dalam mengakomodir kebutuhan jasa perbankan

masyarakat khususnya pembiayaan perumahan. Penerapan tata kelola pembiayaan yang baik relevan dengan kecilnya resiko yang dihadapi sebuah bank, kompleksitas resiko dilembaga perbankan harus ditangani secara hati-hati karena kerugian tidak hanya menjadi resiko bank tetapi juga nasabahnya. Menganalisa tata kelola yang baik pada kedua lembaga keuangan yaitu perbankan syariah dan konvensional diharapkan dapat menjadi acuan bagi masyarakat dan koreksi terhadap ekosistem perbankan di Indonesia yang lebih sehat dan aman.

Problem lain yang menjadikan kajian ini menarik untuk ditulis adalah pada saat ini tingkat kepercayaan dan pemahaman masyarakat kepada perbankan syariah masih berada dibatas bawah. Menurut berbagai kritik dan isu yang beredar melalui media, sebagian masyarakat beranggapan bahwa praktek perbankan syariah yang ada di Indonesia tidak berbeda dengan praktek bank konvensional. Hal tersebut menyebabkan munculnya stigma negatif terhadap bank syariah karena sebagian masyarakat menilai bank syariah di Indonesia tidaklah murni syariah dimana masih banyak praktek yang tidak sesuai dengan ajaran islam yang sesungguhnya. Salah satu isu yang beredar adalah bahwa dalam melakukan kegiatan ekonominya, bank syariah masih mengandung unsur riba walaupun tidak menggunakan istilah bunga seperti yang digunakan pada bank konvensional. Pada sisi lain, bank syariah mempunyai berbagai argumen pula untuk menanggapi adanya stigma negatif tersebut, salah satunya bahwa bank syariah di Indonesia telah mendapat sertifikasi halal

oleh DSN (Dewan Syariah Nasional), hal itu membuktikan bahwa segala jenis praktek bank syariah telah memenuhi standar islam yang benar dimana DSN menjadi lembaga yang saat ini diakui sebagai lembaga syariah nasional.

Kontribusi DSN dalam penentuan kehalalan bank syariah didukung juga dengan doktrin dimana terdapat permakluman atas praktek bank syariah yang belum sempurna, bank syariah dinilai sebagai bank kecil dan masih baru yang butuh penyesuaian sistem yang lebih baik lagi sehingga masih membutuhkan waktu untuk ketahap yang sesuai dengan ajaran islam sepenuhnya. Alasan-alasan tersebut digunakan untuk melegitimasi kegiatan bank syariah ketika mendapatkan kritik oleh sebagian masyarakat Indonesia, namun kebenaran apakah bank syariah Indonesia sama saja dengan bank konvensional masih menjadi perdebatan sampai saat ini dimana belum menemukan solusi yang dapat memuaskan semua pihak.

Melihat serangkaian latar belakang permasalahan diatas, penulis menganggap bahwa perlu adanya studi perbandingan mengenai tata kelola perbankan khususnya pada prosedur pembiayaan aset berupa pembiayaan perumahan kepada nasabah yang diterapkan oleh bank syariah dan bank konvensional.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang yang dijelaskan di atas, maka analisa terkait tata kelola pada institusi perbankan merupakan

permasalahan yang kompleks, namun dalam penulisan penelitian ini hanya dibatasi pada kajian aspek pembiayaan aset perbankan syariah dan konvensional saja. Pembahasan selanjutnya berhubungan dengan segala tata perundang-undangan dan doktrin yang menyangkut permasalahan tersebut dan kemudian melihat bagaimana implementasinya di lapangan.

Dengan melihat batasan masalah tersebut, maka permasalahan dalam penelitian ini dapat dirumuskan sebagai berikut:

1. Apakah regulasi terkait tata kelola pembiayaan perumahan oleh bank syariah dan penyaluran kredit perumahan pada bank konvensional sudah ideal dan komprehensif?
2. Apa perbedaan proses serta praktek yang berlangsung terkait prosedur pembiayaan perumahan bagi nasabah oleh bank syariah dan penyaluran kredit perumahan pada bank konvensional?

C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian

Relevan dengan uraian permasalahan yang penulis kemukakan dalam penelitian ini, maka tujuan umum dari penelitian ini adalah untuk memberikan kajian yang lebih substansif dalam rangka menyampaikan sumbangan pemikiran terkait tata kelola pembiayaan perumahan oleh bank syariah dan konvensional dimana diharapkan dapat pula menjadi bahan evaluasi bagi pihak-pihak yang berkompeten dalam hal ini dan memberikan edukasi bagi masyarakat di Indonesia. Selain tujuan yang

bersifat umum tersebut, adapun tujuan spesifik dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk menganalisa lebih dalam urgensi kebijakan pemerintah dan lembaga berwenang terkait undang-undang dan regulasi yang menyangkut tata kelola pembiayaan perumahan pada institusi keuangan khususnya oleh perbankan syariah dan konvensional
2. Untuk mengetahui implementasi atau penerapan peraturan-peraturan tersebut yang dilakukan oleh perbankan syariah dan konvensional dalam mengelola proses pembiayaan perumahan kepada masyarakat

D. Kerangka Teori

Sistem ekonomi yang semakin berkembang global diindikasikan dengan banyak munculnya pilihan instrumen dibidang keuangan. Indonesia sebagai bagian dari komunitas internasional juga secara langsung terlibat dan masuk di dalam perkembangan tersebut. Hal tersebut terlihat dari tumbuhnya bermacam-macam lembaga keuangan yang bervariasi, seperti lembaga sekuritas, lembaga asuransi, dan lembaga perbankan syariah yang berbanding lurus dengan perkembangan lembaga keuangan konvensional.⁶ Lembaga keuangan di Indonesia banyak menawarkan produk dan jasa di bidang keuangan selain perbankan seperti

⁶ Miranda Gultom, Sambutan Deputy Gubernur Senior Bank Indonesia pada Seminar “Strategi Pengembangan Lembaga Keuangan Syariah di Indonesia”, BI, Jakarta, 15 September 2005.

asuransi, leasing, dana pendidikan, dan lain-lain yang dapat mengakomodir kebutuhan keuangan masyarakat.

Melihat sejarah terminologi lembaga perbankan, kata “bank” merupakan kata yang berasal dari bahasa Italia yaitu banca dimana memiliki arti bence yaitu bangku tempat duduk yang pada zaman pertengahan, para bankir Italia melakukan usaha peminjaman dana dengan cara duduk di bangku-bangku halaman pasar. Definisi bank yang digunakan di Indonesia dapat dilihat dalam pasal 1 butir 2 UU No.7 tahun 1998 tentang Perbankan yang menyatakan bahwa bank adalah suatu badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan kemudian menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup masyarakat banyak. Dari definisi tersebut maka dapat disimpulkan bahwa lembaga perbankan adalah lembaga yang berwenang untuk menghimpun dana dari masyarakat dan menyalurkan kembali dana tersebut ke masyarakat dalam bentuk kredit.⁷

Lembaga keuangan memiliki esensi yang sama dengan suatu lembaga atau institusi lain dimana hakikatnya harus hadir ditengah-tengah masyarakat, selain itu pula lembaga keuangan harus mampu memberikan manfaat dan memenuhi tugas sosial akan kebutuhan keuangan masyarakat

⁷ Anita Christiani, *Hukum Perbankan (Analisis Tentang Independensi Bank Indonesia, Badan Supervisi, Bank Syariah, dan Prinsip Mengenal Nasabah)*, Yogyakarta, Universitas Atma Jaya Yogyakarta, 2010, hal 19

disekitarnya.⁸ Selain istilah lembaga keuangan yang dipakai dalam merepresentasikan bank, dikenal pula istilah sebagai lembaga pembiayaan, yaitu suatu badan usaha yang melakukan aktifitas pembiayaan dalam bentuk penyediaan dana atau barang untuk dipergunakan sebagai modal usaha dengan tidak menarik dana secara langsung dari masyarakat.⁹

Memperbincangkan tentang ekonomi saat ini, tidak dapat dibantah lagi bahwa yang dibicarakan adalah ekonomi konvensional. Demikian juga halnya ketika ingin membicarakan ekonomi islam, maka hal yang paling sulit adalah untuk menegaskan dengan mutlak atau untuk tidak menyinggung ekonomi konvensional. Suatu hal yang cukup dapat dipahami, bahwa ekonomi konvensional akan tetap membayang-bayangi pembicaraan mengenai ekonomi islam. Artinya adalah bahwa paradigma yang diusung ekonomi konvensional akan terpakai dalam membentuk ekonomi islam dan aplikasinya. Teori-teori yang dirumuskan dengan patron ekonomi konvensional akan tetap terpakai dalam membicarakan ekonomi islam.¹⁰ Keberadaan ekonomi konvensional yang telah lama dibangun dan lebih familiar seharusnya dapat dimanfaatkan untuk membangun sistem yang lebih terstruktur untuk pertumbuhan ekonomi islam.

⁸ Sri Redjeki Hartono, *Hukum Asuransi dan Perusahaan Asuransi*, Jakarta, Sinar Grafika, 2001, hal 4

⁹ Abdulkadir Muhammad, *Lembaga Keuangan dan Pembiayaan*, Bandung, Citra Aditya Bhakti, 2004, hal 8

¹⁰ Lihat Ugi Suharto, *Paradigma Ekonomi Konvensional dalam Sosialisasi Ekonomi Islam*, ISEFID Review, vol.3 no. 3, 1424/2004, hal 40-45

Di dalam ketentuan Pasal 1 angka 3 dan 4 UU No. 10 tahun 1998 tentang Perubahan UU No. 7 tahun 1992 tentang Perbankan mengatakan bahwa yang dimaksud bank umum adalah suatu bank yang melaksanakan kegiatan usaha secara konvensional atau juga berdasarkan prinsip syariah dimana dalam kegiatan usahanya memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran. Selanjutnya dijelaskan pula yang dimaksud dengan bank perkreditan rakyat adalah bank yang melaksanakan kegiatan usaha secara konvensional atau berdasarkan prinsip syariah yang dalam kegiatannya tidak memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran. Berdasarkan penjelasan pasal diatas maka bank umum dan bank perkreditan rakyat dapat beroperasi secara konvensional atau dapat pula secara syariah. Bank konvensional adalah bank yang beroperasi berdasarkan sistem tingkat bunga.¹¹

Pemberlakuan UU No. 10 Tahun 1998 ini diikuti dengan dikeluarkannya sejumlah ketentuan pelaksanaan dalam bentuk Surat Keputusan (SK) Direksi Bank Indonesia yang memberikan landasan hukum yang lebih kuat dan kesempatan yang lebih luas bagi pengembangan syariah di Indonesia, perundang-undangan tersebut membuka kesempatan untuk pengembangan jaringan perbankan syariah, antara lain melalui izin pembukaan Kantor Cabang Syariah (KCS) oleh Bank Konvensional. Dengan kata lain, Bank Konvensional dapat

¹¹ Anita Christiani, *Hukum Perbankan, Op. Cit*, hal 54

melakukan kegiatan usaha berdasarkan prinsip syariah.¹² Secara bentuk operasional yang membedakan antara bank umum konvensional dan bank umum syariah.

Hadirnya bank syariah ditengah pertumbuhan bank konvensional merupakan solusi bagi masyarakat yang membutuhkan sistem perbankan lain khususnya masyarakat muslim. Pemerintah dalam hal ini cukup tanggap untuk meningkatkan jaringan ekonomi di Indonesia melalui bank berbasis syariah. Tujuan pengembangan sistem perbankan syariah antara lain :

1. Untuk memenuhi kebutuhan jasa perbankan bagi masyarakat yang tidak dapat menerima konsep bunga. Dilakukan untuk mobilisasi dana masyarakat dapat dilakukan lebih optimal bagi segmen masyarakat yang selama belum disentuh oleh sistem Perbankan konvensional;
2. Peluang pembiayaan bagi pengembangan usaha berdasarkan prinsip kemitraan (*mutual investor relationship*);
3. Kebutuhan akan produk dan jasa perbankan yang memiliki keunggulan yang unik dan berlandaskan kepada nilai-nilai moral (peniadaan pembebanan bunga yang berkesinambungan / *Perfectual interest effect* dan mencegah terjadinya kerusakan lingkungan dan kerusakan moral).¹³

¹² Gemala Dewi, *Aspek-aspek Hukum dalam Perbankan dan Perasuransian Syarri'ah di Indonesia*, Jakarta, Kencana, 2006, hal 61-62.

¹³ *Ibid*, hal 76

Demikian juga Bank Indonesia mengeluarkan berbagai bentuk kegiatan bank syariah melalui pasal 36 Peraturan Bank Indonesia No. 6/24/PBI/2004. Kegiatankegiatan tersebut antara lain:¹⁴

1. Penghimpunan dana, meliputi:

- a. giro berdasarkan prinsip syari'ah
- b. tabungan berdasarkan prinsip wadi'ah dan atau mudharabah
- c. deposito berjangka berdasarkan prinsip mudharabah

2. Penyaluran dana, meliputi:

a. Prinsip jual beli;

- 1) murabahah
- 2) istisna
- 3) salam

b. prinsip bagi hasil:

- 1) Mudharabah
- 2) Musyarakah

c. prinsip sewa menyewa;

- 1) Ijarah
- 2) Ijarah muntahiya bittamlik

d. Prinsip pinjam-meminjam berdasarkan akad qardh

3. Jasa pelayanan

- a. Wakalah
- b. Hiwalah

¹⁴ *Ibid*, hal 81

c. Kafalah

d. Rahn

Membahas pembiayaan pada sistem bank konvensional dimana istilah yang dipakai adalah kredit yang dalam UU No. 7 Tahun 1992 tentang Perbankan sebagaimana telah diubah dengan UU No. 10 Tahun 1998 (UU Perbankan) mendefinisikan kredit sebagai penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.¹⁵ Berdasarkan pasal tersebut terdapat beberapa unsur perjanjian kredit yaitu :

- a. Penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu;
- b. Berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain
- c. Terdapat kewajiban pihak peminjam untuk melunasi utangnya dalam jangka waktu tertentu;
- d. Pelunasan utang yang disertai dengan bunga.

Unsur pertama dari Kredit adalah adanya penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu; uang atau dana di sini seandainya ditafsirkan sebagai sejumlah dana baik dalam mata uang rupiah maupun valuta asing. Didalam definisi “penyediaan tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu” yaitu cerukan (overdraft), atau saldo negatif

¹⁵ Pasal 1 angka 11 UU No. 7 Tahun 1992 tentang Perbankan sebagaimana telah diubah dengan UU No. 10 Tahun 1998

pada rekening giro nasabah yang tidak dapat dibayar lunas pada akhir hari, pengambilalihan tagihan dalam rangka kegiatan anjak piutang (factoring) dan pengambilalihan (pembelian) kredit atau piutang dari pihak lain seperti negosiasi hasil ekspor.

Unsur kedua dari kredit adalah kesepakatan kedua belah pihak antara bank dan debitur. Sesuai dengan Pasal 1320 KUHPdata, agar suatu perjanjian menjadi sah dimata hukum tentu diperlukan empat syarat, yaitu kesepakatan para pihak, kecakapan untuk membuat perjanjian, terdapat obyek tertentu dan ada suatu kausa (cause) yang halal. Selain kesepakatan antara debitur dan kreditur juga diperlukan ketiga syarat lain tersebut di atas sebagai dasar untuk menyatakan sahnya suatu perjanjian.

Unsur ketiga dari kredit yaitu adanya kewajiban debitur untuk mengembalikan jumlah keseluruhan kredit yang dipinjam dari kreditur dalam jangka waktu tertentu. Hal ini merupakan konsekuensi logis dari adanya hubungan pinjam meminjam antara debitur dan kreditur tersebut.

Unsur yang terakhir adalah adanya pengenaan bunga terhadap kredit yang dipinjamkan. Bunga merupakan keuntungan yang diterima kreditur dari debitur atas sejumlah uang yang dipinjamkan kepada debitur dimaksud.¹⁶

Diciptakannya sistem pembiayaan oleh bank syariah dan konvensional yang telah dijabarkan singkat diatas, tentu semua hal tersebut

¹⁶ PENGATURAN PEMBERIAN KREDIT BANK UMUM Oleh : Dr. Ramlan Ginting, S.H., LL.M. (Deputi Direktur Direktorat Hukum Bank Indonesia) Disampaikan dalam Diskusi Hukum “Aspek Hukum Perbankan, Perdata, dan Pidana Terhadap Pemberian Fasilitas Kredit Dalam Praktek Perbankan di Indonesia” hal 2

harus dilandasi oleh regulasi yang konkrit. Regulasi atau peraturan sering di definisikan sebagai perundang-undangan atau kebijakan-kebijakan yaitu merupakan suatu alat kontrol yang digunakan oleh pemerintah dan lembaga yang berwenang untuk memberikan instruksi dan batasan-batasan kepada suatu lembaga dalam konteks tulisan ini yaitu lembaga perbankan atau masyarakat dalam menjalankan kegiatannya. Regulasi memiliki urgensi yang tinggi karena erat dengan tata kelola yang baik dimana harus dilaksanakan secara benar oleh lembaga perbankan untuk meminimalkan konflik antar pihak yang mempunyai kepentingan dan menekan resiko yang dihadapi.

Tata kelola yang baik atau dalam bahasa yang lebih dikenal yaitu *Good Corporate Governance* mulai menjadi pembahasan pada Mei 1991 di Inggris yang dipimpin oleh Sir Adrian Cadbury yang kemudian mengeluarkan statement seputar *Financial Corporate Governance*. Dalam *Cadbury report*, *Corporate Governance* adalah:

“The Sistem by which organization are directed and controlled on a set of rule that defined the relationship between shareholders, managers, creditors, the government, employees and other internal and eksternal stakeholders in respect to their rights and responsibilities”¹⁷

Dalam konteks perusahaan, istilah tata kelola diasosiasikan dengan kewajiban direksi kepada perusahaan untuk menjamin bahwa dirinya akan

¹⁷ Sir Adrian Cadbury, *Preface to the World Bank Publication Corporate Governance: A Framework for Implementation*, 20 September 1999.

memenuhi semua kewajibannya sesuai dengan kewajiban yang dibebankan kepadanya dan juga menjamin bahwa kegiatan bisnis perusahaan tersebut akan dilaksanakan hanya demi kepentingan perusahaan semata. Kemudian, istilah tata kelola menjadi lebih luas lagi, tidak hanya meliputi kewajiban direksi terhadap perusahaan, tetapi kewajiban direksi kepada perusahaan secara keseluruhan, yang meliputi pemegang saham. Dalam hal ini direksi memberikan jaminan bahwa perusahaan akan memenuhi seluruh kewajibannya pada para pemegang sahamnya. Perusahaan akan dikendalikan dan dijalankan oleh direksi hanya dengan tujuan untuk menambah nilai kekayaan pemegang saham.¹⁸

Menurut Sutan Remi Sjahdeini, tata kelola perusahaan adalah suatu konsep yang menyangkut struktur perseroan, pembagian tugas, pembagian kewenangan dan pembagian beban tanggung jawab dari masing-masing unsur yang membentuk struktur perseroan dan mekanisme yang harus ditempuh oleh masing-masing unsur dari struktur perseroan tersebut. Konsep ini juga menyangkut hubungan-hubungan antara unsur-unsur dari struktur perseroan itu, mulai dari RUPS, direksi, komisaris, juga mengatur hubungan-hubungan antara unsur-unsur dari struktur perseroan dengan unsur-unsur di luar perseroan yang pada hakekatnya merupakan stakeholder dari perseroan, yaitu negara yang sangat berkepentingan akan perolehan pajak dari perseroan yang bersangkutan dan masyarakat luas

¹⁸ Kala Anandarajah, *The New Corporate Governance Code in Singapore*” dikutip dalam Ridwan Khairandy dan Camelia Malik , *Good Corporate Governance Perkembangan Pemikiran dan Implementasinya di Indonesia Dalam Perspektif Hukum*, Yogyakarta, Kreasi Total Media, 2007, hal.61.

yang meliputi para investor publik dari perseroan itu (dalam hal perseroan merupakan perusahaan publik), calon investor, kreditur dan calon kreditur perseroan. Dengan demikian dapat dikatakan bahwa tata kelola perusahaan merupakan suatu konsep yang luas.¹⁹

Pelaksanaan tata kelola yang baik sangat diperlukan untuk membangun kepercayaan masyarakat dan dunia internasional sebagai syarat mutlak bagi dunia perbankan untuk berkembang dengan baik dan sehat. Sebagai lembaga intermediasi dan lembaga kepercayaan, dalam melaksanakan kegiatan usahanya bank harus menganut prinsip keterbukaan (*transparency*), memiliki ukuran kinerja dari semua jajaran bank berdasarkan ukuran-ukuran yang konsisten dengan corporate values, sasaran usaha dan strategi bank sebagai pencerminan akuntabilitas bank (*accountability*), berpegang pada prudential banking practices dan menjamin dilaksanakannya ketentuan yang berlaku sebagai wujud tanggung-jawab bank (*responsibility*), objektif dan bebas dari tekanan pihak manapun dalam pengambilan keputusan (*independency*), serta senantiasa memperhatikan kepentingan seluruh stakeholders berdasarkan azas kesetaraan dan kewajaran (*fairness*).²⁰

Perbankan nasional sendiri pada dasarnya telah digiring dengan beragam kerangka kerja dan salah satunya Arsitektur Perbankan Indonesia (API). API adalah bentuk realisasi dalam rangka penerapan tata kelola

¹⁹ Misahadi Wilamarta, *Hak Pemegang Saham Minoritas dalam rangka Good Corporate Governance*, Jakarta, Program Pasca Sarjana Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2002, hal. 2

²⁰ Komite Nasional Kebijakan Corporate Governance, *Pedoman Good Corporate Governance Perbankan Indonesia*, 2004

yang baik disistem perbankan nasional serta sebagai suatu wujud dari komitmen bersama dalam mewujudkan tatanan perbankan masa depan yang lebih komprehensif dan bermakna lebih luas dari beberapa pendahulunya seperti blue print perbankan, lanscape perbankan, stratifikasi perbankan dan pemetaan perbankan nasional. API dapat dianggap sebagai *Policy Direction* dan *Policy recommendation* untuk industri perbankan nasional.²¹

Indikator terciptanya tata kelola yang baik dalam lembaga perbankan adalah dengan penempatan unsur profitabilitas sebagai tujuan yang akan dicapai. Dengan terlaksananya tata kelola yang baik pada dunia perbankan serta perbaikan kondisi dan nilai perusahaan dalam jangka panjang merupakan sebuah jalur yang harus ditempuh dengan beragam piranti yang harus diimplementasikan oleh perbankan nasional. Pencapaian tujuan bisnis tersebut haruslah berada dalam koridor tata kelola yang tepat dan sesuai dengan aturan yang berlaku. Beberapa point penting yang menjadi prinsip tata kelola yang baik adalah: transparansi, akuntabilitas, pertanggungjawaban, kemandirian serta kesetaraan dan kewajaran seperti yang telah disebutkan diatas. Prinsip-prinsip ini haruslah dipegang teguh oleh perbankan nasional sebagai kerangka acuan operasional agar tercipta kondisi perbankan nasional yang kondusif.²²

²¹ Hermansyah, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*, edisi revisi, Jakarta, Kencana, 2007, hal 177-178.

²² Prinsip-prinsip GCG yang dikemukakan ini merupakan prinsip yang telah diadopsi oleh banyak organisasi seperti KNKG untuk regional Indonesia dan OECD sebagai organisasi kumpulan beberapa Negara. Prinsip ini juga digunakan oleh ADB dengan beberapa penambahan dan pengurangan seperti unsur predictability dan participation.

Terkait tata kelola perusahaan perbankan di Indonesia, Bank Indonesia mengumumkan peraturan mengenai implementasi tata kelola yang baik bagi bank-bank umum (peraturan BI nomor 8/4/PBI/2006). Tujuan dari dikeluarkannya peraturan ini adalah untuk mengurangi risiko bank yang rumit dan untuk meningkatkan kinerja bank, mematuhi peraturan, dan meningkatkan kondisi internal bank. Sebagai tambahan Bank Indonesia (BI) juga mengumumkan peraturan mengenai implementasi manajemen risiko untuk mengawasi operasional dan risiko yang ada pada bank (Peraturan BI nomor 8/6/PBI/2006). Tindakan BI ini mengindikasikan bahwa BI sangat konsen pada pentingnya hubungan antara tata kelola, manajemen risiko dan kinerja bank. Banyak pihak yang mulai berpikir bahwa penerapan tata kelola yang baik menjadi suatu kebutuhan di dunia bisnis sebagai barometer akuntabilitas dari suatu perusahaan khususnya pada sektor perbankan.

Pokok-pokok pelaksanaan tata kelola menurut PBI Nomor 8/4/PBI/2006 tentang pelaksanaan tata kelola yang baik bagi bank umum diwujudkan dalam pelaksanaan tugas dan tanggung jawab dewan komisaris dan direksi, kelengkapan dan pelaksanaan tugas komite komite dan satuan kerja yang menjalankan fungsi pengendalian internal bank, penerapan fungsi kepatuhan, auditor internal dan auditor eksternal, penerapan manajemen risiko termasuk sistem pengendalian internal, penyediaan dana kepada pihak terkait, rencana strategis bank dan transparansi kondisi keuangan dan non keuangan bank. Dalam ketentuan

ini, setiap bank diwajibkan melakukan penilaian mandiri (*self assessment*) atas pelaksanaan tata kelola yang baik dan menyusun laporan pelaksanaan tata kelola tersebut secara berkala.²³

Berbicara tata kelola dalam perbankan syariah maka yang diperhatikan adalah kepentingan antara bank itu sendiri dan kewajiban yang harus dilaksanakan kepada masyarakat sebagai lembaga keuangan yang memberi manfaat. Porsi yang seimbang adalah prioritas yang diutamakan bukan hanya mengejar profit semata. Oleh karena adanya kebutuhan tersebut maka tata kelola yang diterapkan merupakan representasi murni dan mengakomodir dari nilai-nilai islam. Para *stakeholder* perbankan syariah merupakan pemegang posisi kunci karena *pertama*, sebuah organisasi Islam harus melayani Allah dan mengembangkan budaya korporasi yang khas. *Kedua*, bank harus memberikan dan merancang instrumen dan produk keuangan syariah. Dalam kedua aspek itulah konsep pelayanan sangat cocok digunakan untuk memahami perilaku pihak-pihak yang terlibat dalam organisasi. Konsep amanah dalam islam menegaskan bahwa segala harta adalah milik Allah, dan manusia, secara individu atau kolektif, adalah penjaganya. Harta hanya dapat dipergunakan untuk tujuan-tujuan yang telah ditentukan.²⁴

²³ Novita Weningtyas Respati dan Meina Wulansari Yusniar, *Penyusunan Indeks Tata Kelola Perbankan dan Pengaruhnya Terhadap Kinerja Perbankan Indonesia*, Banjarmasin, Universitas Lambung Mangkurat, hal. 2

²⁴ M.Umer Chapra Dan Habib Ahmed, *Corporate Governance; Lembaga Keuangan Syariah*, Jakarta, PT Bumi Aksara, 2008, hal. 56

Perbedaan lain yang ditemukan antara bank syariah dan bank konvensional adalah adanya Dewan Pengawas Syariah (DPS). DPS merupakan badan independen yang ditempatkan pada suatu bank syariah yang berperan mengawasi penerapan prinsip syariah dalam kegiatan usaha bank. Anggotanya terdiri dari pakar di bidang *fiqh* muamalah yang mengetahui pengetahuan umum di bidang perbankan dan kemampuan lain yang relevan dengan tugas kesehariannya. DPS dalam mengawasi operasional bank syariah wajib mengacu kepada fatwa DSN untuk memastikan kesesuaian produk dan jasa bank dengan ketentuan-ketentuan dalam fatwa tersebut.²⁵

Syafiq telah mengemukakan bahwa pada dasarnya bank syariah secara non formal telah memiliki budaya tata kelola yang baik. Akan tetapi dengan budaya tata kelola yang masih bersifat non formal, maka tentu bank syariah dapat belum dikatakan telah melaksanakan tata kelola yang baik karena diperlukannya sebuah indikator secara formal untuk menentukan hal tersebut. Biaya keagenan yang relative kecil merupakan salah satu indikasi tingkat penerapan tata kelola yang baik. Perbankan syariah dengan format keagenan yang lebih komplis tentunya membutuhkan biaya yang relative lebih banyak dibandingkan perusahaan yang bergerak pada sector industri lainnya. Berdasarkan asumsi inilah dibutuhkan sebuah kerangka tata kelola perusahaan yang khas agar biaya-

²⁵ Mervyn K. Lewis dan Latifa M. Algaud. *Op. Cit*, hal 214

biaya tersebut dapat ditekan dan sekaligus menjadi kerangka dalam membentuk manajemen risiko.²⁶

Substansi inilah yang kemudian menjadikan perbankan syariah harus melihat aspek etika ekonomi dan konsep ekonomi dalam islam itu sendiri. Setidaknya ada empat sikap yang mutlak diaplikasikan dalam bisnis perbankan yaitu *Shiddiq* (kejujuran), *Tabligh* (edukasi berkelanjutan), *Amanah* (prudent) dan *fathanah* (profesionalitas). Empat prinsip ini harus diikuti dengan dirasakannya keberadaan bank syari'ah oleh masyarakat melalui kaidah-kaidah zakat, produk-produk investasi, kaidah pelarangan riba dengan pembiayaan berbasis bagi hasil, pelarangan judi dengan menghindari investasi yang tidak berhubungan dengan sektor riil serta kaidah pelarangan gharar yang diwujudkan dengan transparansi.²⁷

Substansi lain terkait komparasi pembiayaan oleh bank syariah dan bank konvensional adalah perbedaan perikatan yang digunakan, pada bank syariah perikatan antara bank dengan nasabah disebut dengan akad, sedangkan pada bank konvensional disebut dengan kontrak atau perjanjian. Akad atau kontrak dalam pembiayaan oleh perbankan merupakan dasar dari hubungan bank dengan nasabah, perikatan menimbulkan akibat hukum serta konsekuensi hak dan tanggungjawab antar dua belah pihak.

²⁶ Syafiq Mahmadah Hanafi, *Corporate Governance: Kajian Empiris Cost of Capital Jakarta Islamic Indeks sebagai Ethical Investment*, Jurnal Ilmu Syari'ah Asy-Syir'ah, Vol.40. No.1 th 2006. hlm. 17.

²⁷ Abdul Gahafur Anshori, *Perbankan Syari'ah di Indonesia*, Yogyakarta, Gadjah Mada University Press, 2007, hal 170-171.

Akad berasal dari kata *al-aqd*, yang mempunyai definisi mengikat, menyambung atau menghubungkan (*al-rabt*). Definisi luas dari akad adalah keterikatan atau pertemuan ijab dan kabul yang memiliki konsekuensi lahirnya akibat hukum. Ijab adalah penawaran yang diajukan oleh salah satu pihak, sedangkan kabul yaitu respon persetujuan yang diberikan oleh pihak tersebut sebagai jawaban atas penawarannya. Akad tidak terjadi apabila kemauan dari masing-masing pihak tidak mempunyai kaitan, karena akad merupakan keterkaitan kedua belah pihak yang terlaksana dari ijab dan kabul.²⁸ Dengan demikian, ijab-qabul adalah suatu perbuatan atau pernyataan untuk menunjukkan suatu keridaan dalam berakad diantara dua orang atau lebih, sehingga terhindar atau keluar dari suatu ikatan yang tidak berdasarkan syara'. Oleh karena itu, dalam Islam tidak semua bentuk kesepakatan atau perjanjian dapat dikategorikan sebagai akad, terutama kesepakatan yang tidak didasarkan pada keridaan dan syariat Islam.²⁹

Dalam dunia perbankan syariah, akad yang dilakukan memiliki konsekuensi duniawi dan ukhrawi karena akad yang dilakukan itu berdasarkan Hukum Islam. Seringkali nasabah berani melanggar kesepakatan atau perjanjian yang telah dilakukan bila hukum itu berdasarkan hukum positif saja. Tetapi tidak demikian dalam Islam,

²⁸ Syamsul Anwar, *Hukum Perjanjian Syariah (Studi Tentang Teori Akad Dalam Fikih Muamalat)*, Jakarta, Raja Grafindo Persada, 2010, hal. 69

²⁹ Rachmat Syafe'i, *Fiqih Muamalah*, Bandung, Pustaka Setia, 2004, hal. 45

perjanjian tersebut memiliki pertanggung jawaban hingga *yaumul qiyāmah*.³⁰

Dengan melihat kenyataan tersebut di atas, sebagaimana akad pada umumnya, bahwasannya kita tidaklah akan bisa lepas dari yang namanya perikatan (akad), yang dapat memfasilitasi kita dalam memenuhi segala kepentingan. Mengingat betapa pentingnya perikatan (akad), setiap peradaban manusia yang pernah muncul pasti memberi perhatian dan pengaturan terhadapnya. Demikian halnya dengan agama Islam, yang memberikan sejumlah prinsip beserta dasar-dasarnya mengenai pengaturan perjanjian sebagaimana yang tertuang dalam al-Qur'an dan sunnah Nabi Muhammad SAW. Dasar-dasar inilah kemudian dikembangkan oleh ahli-ahli hukum Islam dari abad ke abad sehingga terbentuklah suatu istilah yang kini disebut dengan “*perikatan syariah*”.

Perjanjian pada bank konvensional tentunya berbeda dengan akad pada bank syariah. Pengertian perjanjian menurut pasal 1313 Undang-Undang Hukum Perdata, didefinisikan sebagai “*Perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih*”. Jika diperhatikan dengan seksama, rumusan yang diberikan dalam pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tersebut menyiratkan bahwa sesungguhnya dari suatu perjanjian lahirlah kewajiban atau prestasi dari satu orang atau lebih orang (pihak kepada satu orang atau lebih orang (pihak) lainnya, yang berhak atas

³⁰ Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syariah dari Teori ke Praktek*, hal. 29-30

prestasi tersebut (kreditor). Masing-masing pihak tersebut dapat terdiri dari satu atau lebih orang, bahkan dengan berkembangnya ilmu hukum, pihak tersebut dapat juga terdiri dari satu atau lebih badan hukum.

Tiap-tiap perjanjian mempunyai dasar pembentukannya. Ilmu hukum mengenal empat unsur pokok yang harus ada agar suatu perbuatan hukum dapat disebut dengan perjanjian (yang sah). Keempat unsur tersebut selanjutnya digolongkan ke dalam: dua unsur pokok yang menyangkut subyek (pihak) yang mengadakan perjanjian (*unsur subjektif*), dan dua unsur pokok lainnya yang berhubungan langsung dengan obyek perjanjian (*unsur objektif*). Unsur subyektif mencakup adanya unsur kesepakatan secara bebas dari para pihak yang berjanji, dan kecakapan dari pihak yang melaksanakan perjanjian. Sedangkan unsur objektif meliputi keberadaan objek yang diperjanjikan, dan objek tersebut haruslah sesuatu yang diperkenankan menurut hukum. Tidak terpenuhinya salah satu unsur dari ke-empat unsur tersebut menyebabkan cacat dalam perjanjian, dan perjanjian tersebut diancam dengan kebatalan, baik dalam bentuk dapat dibatalkan (jika terdapat pelanggaran terhadap unsur subjektif), maupun batal demi hukum (dalam hal tidak terpenuhinya unsur objektif).

Perjanjian dalam bank konvensional khususnya pembiayaan atau kredit merupakan dimensi yang mengikat antara bank dan debitur. Sutan Remy Sahdeini mengartikan perjanjian kredit sebagai perjanjian bank sebagai debitor dengan nasabah sebagai debitor mengenai penyediaan

uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu yang mewajibkan nasabah debitor untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan jumlah bunga, imbalan atau pembagian hasil keuntungan. Dengan melihat bentuk perjanjiannya, maka sebenarnya perjanjian kredit merupakan perjanjian yang tergolong dalam jenis perjanjian pinjam pengganti. Meskipun adanya, namun perjanjian kredit tetap merupakan perjanjian khusus karena didalamnya terdapat adanya kekhususan, dimana pihak Kreditor adalah pihak bank sedangkan objek perjanjian berupa uang.³¹

Semua hal terkait tata kelola pembiayaan oleh perbankan syariah dan konvensional merupakan hal yang substansial untuk dikaji lebih dalam. Pemetaan proses tersebut dimulai dari landasan regulasi yang digunakan yang kemudian harus diterapkan secara baik dan benar. Regulasi yang diikuti dengan praktek yang benar akan berbanding lurus dengan prestasi masing-masing lembaga keuangan, tentunya juga akan mempunyai efek langsung kepada masyarakat sebagai pengguna jasa keuangan. Selain sebagai indikator berhasilnya suatu sistem tata kelola perbankan, praktek yang jelas akan membuat masyarakat dapat membedakan secara benar antara sistem islamic banking dan bank konvensional, sehingga hak masyarakat untuk menggunakan jasa keuangan sesuai kebutuhan akan tersalurkan dengan baik.

³¹ Salim, *Perkembangan Hukum Kontrak di Luar KUHP*erdata, Jakarta, Raja Grafindo Persada, 2008, hal 78

E. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

Metode penelitian yang digunakan adalah metode kualitatif dengan teknik analisa data. Penelitian kualitatif lebih menitik beratkan pada analisa data secara mendalam. Sehingga diharapkan diperoleh sebuah analisis dan hasil yang dapat mendeskripsikan elemen-elemen penting dari data penelitian. Kajian dilakukan yaitu dengan menganalisa data yang diperoleh melalui langkah-langkah pengumpulan data, reduksi data, pengolahan data, wawancara dan menyimpulkan perolehan data hasil analisis. Pengumpulan data merupakan proses yang masih bersifat umum yaitu seluruh bahan yang dianggap berhubungan dengan kepentingan penelitian seperti perundang-undangan serta teori-teori yang dapat penulis akses. Kemudian dilakukan proses reduksi data dimana data-data yang dianggap tidak berpengaruh signifikan tidak dimasukkan untuk ke tahap selanjutnya. Setelah reduksi data, hasilnya akan diolah dan kemudian masuk ke tahap analisis.

2. Objek Penelitian

- a. Objek penelitian ini adalah terkait praktek tata kelola dalam prosedur pembiayaan oleh bank syariah dan bank konvensional dimana disesuaikan dengan regulasi dan kebijakan mengenai perbankan nasional.
- b. Hasil wawancara dengan saudara Rezky Dika, SH dan saudara Izeda Tendi, SH yang berkompeten di bidang perbankan syariah dan konvensional terkait pembiayaan perumahan.

3. Bahan Hukum

Bahan hukum dalam penulisan ini menggunakan metode Studi Kepustakaan dan Wawancara. Metode ini digunakan oleh peneliti untuk menggali data sekunder yang diperoleh dari:

- a. Bahan hukum primer, yaitu bahan-bahan hukum yang mengikat, yakni; norma atau kaidah dasar, peraturan perundang-undangan yang terkait dengan perbankan syariah dan konvensional
- b. Bahan hukum sekunder, yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer dalam bentuk karya ilmiah berupa hasil-hasil penelitian, buku atau majalah dan dalam bentuk lain yang relevan dengan pembahasan penelitian ini;
- c. Bahan hukum tertier atau bahan hukum penunjang, mencakup :
 - bahan-bahan yang memberi petunjuk-petunjuk maupun penjelasan terhadap hukum primer dan sekunder seperti Kamus, Ensiklopedia dan sebagainya.
 - bahan-bahan primer, sekunder dan tertier (penunjang) di luar bidang hukum, dalam hal ini bidang Ekonomi, Sosiologi dan lain sebagainya yang dipergunakan untuk melengkapi ataupun menunjang data penelitian.³²

4. Metode Analisis Data

³² Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif suatu Tinjauan Singkat*, Jakarta, Rajawali Press, 2006, hal.41

Dalam penulisan ini semua data penelitian yang sudah terkumpul, selanjutnya dianalisis menggunakan metode analisis deskriptif kualitatif dengan menggunakan model pendekatan hukum normatif, interpretatif. Adapun langkah-langkah analisisnya sebagai berikut:

- a. Mengidentifikasi dokumen dan referensi yang terkait dengan implementasi kebijakan pemerintah di bidang pembiayaan perbankan syariah dan konvensional
- b. Menginventarisasi berbagai kebijakan pemerintah di bidang pembiayaan perbankan syariah dan konvensional baik yang berupa undang-undang maupun berbagai peraturan perundangan yang dibawahnya yang terkait dengan bidang perbankan tersebut
- c. Melakukan sinkronisasi terhadap kebijakan pemerintah dan lembaga yang berkompeten di bidang pembiayaan dengan implementasi dilapangan dalam perbankan syariah dan konvensional.

F. Sistematika Penulisan

Untuk memperjelas pembahasan dalam penelitian ini, maka disusun dengan menggunakan sistematika sebagai berikut:

Bab I mengemukakan tentang latar belakang masalah, rumusan permasalahan, tujuan dan kegunaan penelitian, kerangka teori, metode penelitian, dan sistematika penulisan.

Bab II membahas tentang Hukum Perbankan dan Kebijakan Pemerintah tentang Perbankan Syariah dan Konvensional; terdiri atas: Dinamika Hukum Perbankan Di Indonesia, Sistem tata kelola pembiayaan Perbankan Syariah dan Konvensional yang meliputi perkembangan dua tipe perbankan tersebut.

Bab III menguraikan tentang analisa terkait regulasi pembiayaan perumahan pada perbankan syariah dan penyaluran kredit perumahan pada bank konvensional; kebijakan publik, dan tujuan tata kelola yang baik dan ideal mengenai pembiayaan oleh perbankan di Indonesia.

Bab IV adalah penutup yang berisi kesimpulan dari pembahasan terkait rumusan masalah yang kemudian disertai dengan rekomendasi dan saran yang bersumber dari hasil penelitian.

BAB II

KEBIJAKAN NEGARA TERHADAP HUKUM PERBANKAN NASIONAL (PERBANKAN SYARIAH DAN KONVENSIONAL)

A. Perkembangan Hukum Perbankan Indonesia

Dalam kamus besar Bahasa Indonesia, Bank adalah badan usaha di bidang keuangan yang menarik dan mengeluarkan uang di masyarakat, terutama memberikan kredit dan jasa lalu lintas pembayaran dan peredaran uang.³³ Sementara itu menurut Thomas Suyatno bank adalah bentuk dari lembaga keuangan yang usaha pokoknya memberikan kredit dan jasa-jasa dalam lalu lintas pembayaran dan peredaran uang, dengan tujuan untuk memenuhi kebutuhan kredit dengan modal sendiri atau orang lain, selain dari itu juga mengedarkan alat tukar baru dalam bentuk uang bank atau giral.³⁴ Pengertian bank menurut C.S.T. Kansil pada hakikatnya adalah semua badan usaha yang bertujuan untuk menyediakan jasa-jasa dalam lalulintas pembayaran dan peredaran uang.³⁵ Howard D Croose dan George H.Hempel mengartikan bank sebagai suatu organisasi yang menggabungkan usaha manusia dan sumber-sumber keuangan untuk melaksanakan fungsi bank dalam rangka melayani kebutuhan masyarakat dan untuk memperoleh keuntungan bagi pemilik bank.³⁶

³³ M. Sholahuddin, *Lembaga Ekonomi dan Keuangan Islam*, Surakarta, Muhammadiyah University Press, 2006, hal.13

³⁴ Thomas Suyatno, et.al., *Kelembagaan Perbankan*, Jakarta., PT . Gramedia Pustaka, 1992, hal. 1

³⁵ C.S.T. Kansil, *Pokok-Pokok Hukum Perbankan Indonesia*, Jakarta, Pradnya Paramitha, 1982, hal. 10.

³⁶ Juli Irmayanto, et.al., *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*, Jakarta, Media Ekonomi Publishing, FE.Trisaktio, 1998, hal 1

Dari pengertian yang dikemukakan diatas dapat dijelaskan secara lebih luas bahwa lembaga perbankan merupakan bidang usaha yang bergerak dibidang sistem keuangan, dimana segala kegiatan yang dilakukan oleh perbankan selalu berkaitan dengan uang atau pengelolaan dana dari dan untuk masyarakat. Bila ditelusuri, sejarah dikenalnya perbankan dimulai dari jasa penukaran uang. Pada masa kerajaan tempo dulu mungkin penukaran uangnya dilakukan antar kerajaan yang satu dengan kerajaan yang lain. Kegiatan penukaran ini sekarang dikenal dengan nama Pedagang Valuta Asing (*Money Changer*). Pada masa lalu para penukar uang (*money changer*) yang menyediakan jasanya untuk para pedagang di pelabuhan-pelabuhan meletakkan uang penukaran itu di atas banko (meja) dihadapan mereka.³⁷

Solusi agar masyarakat mau menggunakan jasa bank untuk menyimpan kelebihan uang yang dimilikinya, maka pihak perbankan memberikan *feed back* atau timbal balik berupa balas jasa yang akan diberikan kepada nasabahnya. Semakin besar timbal balik yang diberikan oleh bank, secara logika akan menambah minat masyarakat untuk menyimpan uangnya dan menggunakan produk jasa perbankan yang lain. Oleh karena itu pihak perbankan harus secara konsisten memberikan stimulan dan rasa aman sehingga masyarakat berminat dan percaya untuk menanamkan uangnya. Setelah memperoleh dana dalam bentuk simpanan dari masyarakat, maka oleh perbankan dana tersebut diputar kembali atau dijualkan kembali ke masyarakat dalam bentuk pinjaman atau lebih dikenal dengan istilah kredit

³⁷ Fuad Muhammad Fachruddin, *Riba Dalam Bank, Koperasi dan Asuransi*, Bandung, PT. Al-Ma'arif, 1985, hal.109

(*lending*). Dalam pemberian kredit ini, kepada pihak yang memperoleh kredit (debitor) dibebankan jasa pinjaman dalam bentuk bunga, biaya administrasi dan dalam hal-hal tertentu juga bisa dikenakan denda.

Secara historis perbankan di Indonesia sudah dimulai pada masa Hindia Belanda. Pada masa itu operasional perbankan berdasarkan pada sistem bunga. Ketika pihak bank memberikan jasa kepada nasabah, maka bank akan meminta imbalan yang berupa *fee*. Sistem tersebut terus berlangsung sampai era kemerdekaan dengan dilakukannya nasionalisasi terhadap bank-bank milik Belanda di Indonesia. Sampai pada dekade sembilan puluhan, industri perbankan di Indonesia masih memakai sistem bunga pada setiap operasional usahanya.³⁸

Pada 1988 Pemerintah mengeluarkan kebijakan deregulasi perbankan yang membolehkan bank untuk memberikan bunga 0%. Selanjutnya pada tahun 1992 diundangkan undang-undang Perbankan Indonesia, yakni Undang-undang No 7 Tahun 1992 tentang Perbankan sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang No. 10 Tahun 1998, membedakan bank berdasarkan kegiatan usahanya menjadi dua, yaitu bank yang melaksanakan kegiatan usaha secara konvensional dan bank yang melaksanakan kegiatan usaha berdasarkan prinsip syariah. Dengan demikian tahun 1998 merupakan tonggak dimulainya sistem perbankan ganda (*dual banking system*), dimana bank umum dimungkinkan memiliki dua layanan perbankan , yaitu secara konvensional

³⁸ Abdul Ghofur Anshori, *Kapita Selekta Perbankan Syari'ah Di Indonesia*, Yogyakarta, UII Press, 2008, hal.4

maupun berdasarkan prinsip syariah melalui mekanisme *islamic window* dengan membentuk Unit Usaha Syariah.³⁹

Awal sejarah perbankan syariah modern relatif baru, yaitu sejak pendirian sebuah bank di Mesir, yaitu didirikannya Islamic Rural Bank di Desa Mit Ghamr oleh Dr-Ahmad El Najar pada tahun 1963.⁴⁰ Dengan bantuan permodalan dari Raja Faisal Arab Saudi, Myt-Ghamr Bank dianggap berhasil memadukan manajemen perbankan Jerman dengan prinsip muamalah Islam dengan menerjemahkannya dalam produk-produk bank yang sesuai untuk daerah pedesaan yang sebagian besar orientasinya adalah industri pertanian. Bank pedesaan yang beroperasi tanpa bunga dan sejalan dengan prinsip-prinsip syariah ini dinilai berhasil, tetapi pada tahun 1967 ditutup karena alasan politis. Eksperimentasi lainnya yaitu oleh S.A. Isrsyad di Karachi, Pakistan pada tahun 1965, bank syariah tersebut tidak sukses berkembang karena kesalahan manajemen dan tidak adanya pengawasan dan pembinaan dari otoritas perbankan setempat. Kedua eksperimentasi tersebut telah menarik perhatian dan menghilangkan hambatan psikologis implementasi prinsip-prinsip syariah dalam kegiatan keuangan modern yang pada satu dekade sebelumnya baru sebatas wacana diskusi antar ulama dan ahli perbankan. Sejak itu mulai tumbuh bank-bank syariah yang relatif lebih besar khususnya di kawasan negara-negara teluk.⁴¹

³⁹ *Ibid*

⁴⁰ Muhammad Syafi'I Antonio, *Op. Cit*, hal. 18

⁴¹ Direktorat Perbankan Syariah Bank Indonesia, *Arah Kebijakan Dan Perkembangan Perbankan Syariah Nasional*, Makalah disampaikan pada Seminar : Prospek Dan Problematika Perbankan Syariah Pada Masa Pemerintahan Baru, Semarang, 13 Oktober 2004

Secara internasional, perkembangan perbankan Islam pertama kali diprakarsai oleh Mesir. Pada Sidang Menteri Luar Negeri Negara-negara Organisasi Konferensi Islam (OKI) di Karachi Pakistan bulan Desember 1970, Mesir mengajukan proposal berupa studi tentang pendirian Bank Islam Internasional untuk Perdagangan dan Pembangunan (*International Islamic Bank for Trade and Development*) dan proposal pendirian Federasi Bank Islam (*Federation of Islamic Banks*) . Inti usulan yang diajukan dalam proposal tersebut adalah bahwa sistem keuangan berdasarkan bunga harus digantikan dengan suatu sistem kerjasama dengan skema bagi hasil keuntungan maupun kerugian. Proposal tersebut diterima, dan sidang menyetujui rencana pendirian Bank Islam Internasional dan Federasi Bank Islam.⁴²

Perkembangan hukum perbankan di Indonesia secara garis besar terdapat tiga tahapan penting yang dapat dilihat melalui tiga undang-undang yaitu tahun 1992, tahun 1998, dan 2008. Perkembangan signifikan hukum perbankan terjadi pada era 90-an yang ditandai dengan berlakunya hukum perbankan babak baru, yaitu Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan. Namun undang-undang tersebut tidak bertahan lama secara utuh karena pada tahun 1998 diubah dengan Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, sehingga saat ini yang dimaksud dengan undang-undang perbankan adalah Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan

⁴² Abdul Ghofur Anshori, *Op. Cit* hal. 25

sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998. Perubahan beberapa ketentuan dalam undang-undang tersebut dilatar belakangi oleh perkembangan perekonomian nasional dan diratifikasinya beberapa perjanjian internasional di bidang perdagangan barang dan jasa, sehingga diperlukan penyesuaian terhadap peraturan perundang-undangan, termasuk undang-undang bidang perbankan. Urgensi diubahnya UU Nomor 7 Tahun 1992 menjadi UU Nomor 10 Tahun 1998 adalah untuk memperbaiki sistem perbankan di Indonesia. Perkembangan hukum perbankan dalam UU Nomor 10 Tahun 1998 antara lain dengan memasukan asas-asas, fungsi, dan tujuan perbankan, selain itu juga diatur lebih jelas mengenai tata kelola dan pengawasan bank terkait manajemen resiko.⁴³

Dalam rangka menghormati mayoritas warga negara Indonesia yang menganut agama Islam, maka pemerintah berinisiatif untuk menerapkan prinsip syariah dalam peraturan perundang-undangan perbankan dengan cara mencantumkan ketentuan mengenai syariah pada beberapa peraturan. Penerapan prinsip syariah telah tampak pada Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, yaitu dengan memberikan peluang pada bank untuk melakukan kegiatannya dengan prinsip bagi hasil. Namun ketentuan tersebut ditegaskan kembali pada Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 dengan menambahkan pada beberapa bagian dari isi undang-undang mengenai pelaksanaan kegiatan perbankan dengan prinsip syariah. Sejak saat itu terbentuklah 2 (dua) macam sistem perbankan dalam dunia perbankan Indonesia, yaitu perbankan

⁴³ Gwendolyn Ingrid Utama, *PERKEMBANGAN HUKUM PERBANKAN SYARIAH DI INDONESIA*, FH Universitas Pelita Harapan, Karawaci, 2011, hal. 42

konvensional dan perbankan syariah. Kemunculan warna baru dalam sistem perbankan Indonesia, yaitu perbankan syariah, didasari oleh Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan dan Peraturan Pemerintah Nomor 72 Tahun 1992 tentang Bank Berdasarkan Prinsip Bagi Hasil. Prinsip bagi hasil dalam undang-undang tersebut dipertegas oleh Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 (UU Perbankan) menjadi prinsip syariah. Namun Peraturan Pemerintah Nomor 72 Tahun 1992 tentang Bank Berdasarkan Prinsip Bagi Hasil telah dicabut dengan Peraturan Pemerintah Nomor 30 Tahun 1999 tentang Pencabutan Peraturan Pemerintah nomor 70 tahun 1992 tentang bank umum sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Peraturan Pemerintah nomor 73 tahun 1998, Peraturan Pemerintah nomor 71 tahun 1992 tentang bank perkreditan rakyat, dan Peraturan Pemerintah nomor 72 tahun 1992 tentang bank berdasarkan prinsip bagi hasil.⁴⁴

Eksistensi Bank Islam di Indonesia secara hukum positif dimungkinkan pertama kali melalui Pasal 6 huruf m Undang-undang No. 7 Tahun 1992 tentang Perbankan. Pasal 6 huruf m beserta penjelasannya tidak mempergunakan sama sekali istilah Bank Islam atau Bank Syariah sebagaimana dipergunakan kemudian sebagai istilah resmi dalam UUI, namun hanya menyebutkan:

“menyediakan pembiayaan bagi nasabah berdasarkan prinsip bagi hasil sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan dalam Peraturan Pemerintah.”

⁴⁴ *Ibid*, hal.43

Kesimpulan bahwa “bank berdasarkan prinsip bagi hasil” merupakan istilah bagi Bank Islam atau Bank Syariah baru dapat ditarik dari Penjelasan Pasal 1 ayat (1) PP No. 72 Tahun 1992 tentang Bank Berdasarkan Prinsip Bagi Hasil. Dalam penjelasan ayat tersebut ditetapkan bahwa yang dimaksud dengan prinsip bagi hasil adalah prinsip muamalat berdasarkan Syari’at dalam melakukan kegiatan usaha bank. Melihat ketentuan-ketentuan yang ada dalam PP No. 72 Tahun 1992, keleluasaan untuk mempraktekkan gagasan perbankan berdasarkan syariat Islam terbuka seluas-luasnya, terutama berkenaan dengan jenis transaksi yang dapat dilakukan. Pembatasan hanya diberikan dalam hal :

- 1) Larangan melakukan kegiatan usaha yang tidak berdasarkan prinsip bagi hasil (maksudnya kegiatan usaha berdasarkan perhitungan bunga) bagi Bank Umum atau Bank Perkreditan Rakyat yang kegiatan usahanya semata-mata berdasarkan prinsip bagi hasil. Begitu pula Bank Umum atau BPR yang kegiatan usahanya tidak berdasarkan prinsip bagi hasil dilarang melakukan kegiatan usaha yang berdasarkan prinsip bagi hasil.
- 2) Kewajiban memiliki Dewan Pengawas Syariah yang bertugas melakukan pengawasan atas produk perbankan baik dana maupun pembiayaan agar berjalan sesuai dengan prinsip Syari’at, dimana pembentukannya dilakukan oleh bank berdasarkan hasil konsultasi dengan Majelis Ulama Indonesia (MUI).

Pada tahun 1998 eksistensi Bank Islam lebih dikukuhkan dengan dikeluarkannya Undang-undang No. 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-undang No. 7 Tahun 1992 tentang Perbankan. Dalam Undang-undang

tersebut, sebagaimana ditetapkan dalam angka 3 jo. angka 13 Pasal 1 Undang-undang No. 10 Tahun 1998, penyebutan terhadap entitas perbankan Islam secara tegas diberikan dengan istilah Bank Syari'ah atau Bank Berdasarkan Prinsip Syari'ah. Pada tanggal 12 Mei 1999, Direksi Bank Indonesia mengeluarkan tiga buah Surat Keputusan sebagai pengaturan lebih lanjut Bank Syariah sebagaimana telah dikukuhkan melalui Undang-undang No. 10 Tahun 1998, yakni :

- 1) Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia No. 32/33/KEP/DIR tentang Bank Umum, khususnya Bab XI mengenai Perubahan Kegiatan Usaha dan Pembukaan Kantor Cabang Syariah;
- 2) Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia No. 32/34/KEP/DIR tentang Bank Umum Berdasarkan Prinsip Syariah ; dan
- 3) Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia No. 32/36/KEP/DIR tentang Bank Perkreditan Rakyat Berdasarkan Prinsip Syariah.⁴⁵

Disamping peraturan-peraturan tersebut di atas, terhadap jenis kegiatan, produk dan jasa keuangan syariah, Bank Syariah juga wajib mengikuti semua fatwa Dewan Syariah Nasional (DSN).

Saat ini keberadaan bank syariah di Indonesia telah diatur dalam UU Perbankan dan UU Perbankan Syariah. Dengan telah diberlakukannya Undang-undang No.21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah yang terbit tanggal 16 Juli 2008, maka pengembangan industri perbankan syariah nasional

⁴⁵ *Ibid*, hal. 30

semakin memiliki landasan hukum yang memadai dan akan mendorong pertumbuhannya secara lebih cepat lagi.

Secara garis besar atas penjelasan diatas, maka perkembangan hukum perbankan nasional dibagi menjadi 3 periode utama:

1. Periode Undangundang No. 7 Tahun 1992

Dalam rangka penyempurnaan tata perbankan nasional, melalui UU No. 7 Tahun 1992 ditempuh langkah-langkah antara lain:⁴⁶

- (1) Penyederhanaan jenis bank, menjadi Bank Umum dan Bank Perkreditan Rakyat (BPR) serta memperjelas ruang lingkup dan batas kegiatan yang dapat diselenggarakannya
- (2) Persyaratan pokok untuk mendirikan suatu bank diatur secara rinci, sehingga ketentuan pelaksanaan yang berkaitan dengan kegiatan perbankan lebih jelas dan lebih terarah;
- (3) Peningkatan perlindungan dana masyarakat yang dipercayakan pada lembaga perbankan melalui penerapan prinsip kehati-hatian dan pemenuhan ketentuan persyaratan kesehatan bank;
- (4) Peningkatan profesionalisme para pelaku di bidang perbankan;
- (5) Perluasan kesempatan untuk menyelenggarakan kegiatan bidang perbankan secara sehat dan bertanggungjawab sekaligus mencegah terjadinya praktek-praktek yang merugikan kepentingan masyarakat luas.

Selain penyempurnaan-penyempurnaan di atas, Undang-Undang No. 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, memperkenalkan sistem Perbankan Bagi

⁴⁶ Penjelasan UU No. 7 Tahun 1992 tentang Perbankan.

Hasil. Dalam undang-undang tersebut pada Pasal 6 (m) dan Pasal 13 ayat (c) dinyatakan, bahwa salah satu usaha Bank Umum dan Bank Perkreditan Rakyat (BPR) adalah menyediakan pembiayaan bagi nasabah berdasarkan prinsip bagi hasil sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan dalam Peraturan Pemerintah (PP) No. 72 Tahun 1992 tentang Bank Berdasarkan Prinsip Bagi Hasil dan diundangkan pada tanggal 30 Oktober 1992 dalam Lembaran Negara Republik Indonesia No. 119 Tahun 1992.⁴⁷

Ketentuan tentang bank bagi hasil dalam Undang-Undang No. 7 Tahun 1992 ini dijelaskan lebih lanjut oleh PP No. 72 Tahun 1992. Mengenai hal-hal penting yang diatur, di antaranya adalah pertimbangan didirikannya bank dengan prinsip bagi hasil ini adalah merupakan pelayanan jasa perbankan yang dibutuhkan masyarakat. Ketentuan yang terpenting yang berkaitan dengan sistem perbankan syariah ini adalah penegasan pada Pasal 2 ayat 1 yang menyatakan, bahwa: "prinsip bagi hasil adalah prinsip bagi hasil berdasarkan syariat" (harus sesuai dengan syariat Islam). Dalam menjalankan perannya, Bank Islam berlandaskan pada Undang-Undang Perbankan No. 7 Tahun 1992. Tentang Bank Berdasarkan Prinsip Bagi Hasil, yang kemudian dijabarkan lebih lanjut dalam Surat Edaran Bank Indonesia yang pada pokoknya menetapkan hal-hal antara lain:⁴⁸

- a. Bahwa bank berdasarkan prinsip bagi hasil adalah Bank Umum dan Bank Perkreditan Rakyat yang dilakukan usaha semata-mata berdasarkan prinsip bagi hasil;

⁴⁷ Neni Sri Imaniyati, Hukum Perbankan, Fakultas Hukum UNISBA, 2008, hal. 35

⁴⁸ *Ibid*

- b. Prinsip bagi hasil yang dimaksudkan adalah prinsip bagi hasil yang berdasarkan syariah;
- c. Bank berdasarkan prinsip bagi hasil wajib memiliki Dewan Pengawas Syariah (DPS); dan
- d. Bank umum atau Bank Perkreditan Rakyat yang kegiatan usahanya semata-mata berdasarkan prinsip bagi hasil tidak diperkenankan melakukan kegiatan usaha yang berdasarkan prinsip bagi hasil. Sebaliknya, Bank Umum atau Bank Perkreditan Rakyat yang melakukan usaha tidak dengan prinsip bagi hasil (konvensional), tidak diperkenankan melakukan kegiatan usaha berdasarkan prinsip bagi hasil.

2. Periode Undang-undang No. 10 Tahun 1998

Pada tanggal 10 Nopember 1998 telah diundangkan UU No. 10 Tahun 1998 tentang Perubahan UU No. 7 Tahun 1992 tentang Perbankan. Dalam UU No. 10 Tahun 1998 terdapat beberapa perubahan dan penyempurnaan yang bersifat substansial. Pokok-pokok penyempurnaan tersebut adalah sebagai berikut:⁴⁹

- (1) Peralihan kewenangan dan pemberian izin kepada Bank Indonesia yang sebelumnya menjadi kewen angan Menteri Keuangan;
- (2) Perlunya konsultasi kepada Dewan Perwakilan Rakyat dalam rangka pembentukan badan khusus;
- (3) Peningkatan sanksi pidana atas pelanggaran rahasia bank;

⁴⁹ Penjelasan Umum UU No. 10 Tahun 1998 tentang perubahan UU No. 7 Tahun 1992 tentang Perbankan.

- (4) Peningkatan peranan bank umum dalam melaksanakan kegiatan usaha berdasarkan prinsip syariah;
- (5) Ketentuan mengenai kemungkinan kepemilikan bank asing sebagai mitra strategis dan pemegang saham bank umum;
- (6) Peranan Badan Pengawas Keuangan;
- (7) Pendefinisian lembaga penjamin simpanan;
- (8) Penegasan sifat sementara bagi badan khusus;
- (9) Pencantuman persyaratan analisis mengenai dampak lingkungan dalam perjanjian kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah;
- (10) Perubahan ancaman sanksi pidana berupa peningkatan ancaman hukuman

3. Periode Undang-undang No. 28 Tahun 2008

Untuk perbankan syariah mulai tahun 2008 terdapat pengaturan khusus setelah diundangkannya UU No. 21 tahun 2008 tentang Perbankan Syariah. Disusunnya UU Perbankan Syariah dilatarbelakangi oleh pemikiran bahwa perbankan syariah sebagai salah satu sistem perbankan nasional memerlukan berbagai sarana pendukung agar dapat memberikan kontribusi yang maksimum bagi perekonomian nasional. Salah satu sarana pendukung vital adalah adanya pengaturan yang memadai dan sesuai dengan karakteristiknya. UU perbankan yang telah ada dirasakan masih kurang mengakomodir karakteristik operasional bank syariah. Untuk menjamin kepastian hukum bagi stakeholder, memberikan keyakinan kepada masyarakat dalam menggunakan produk dan jasa bank syariah, menjamin terpenuhinya prinsip-prinsip Syariah, prinsip-prinsip kesehatan Bank Syariah dan terutama untuk

memobilisasi dana dari negara lain yang mensyaratkan pengaturan terhadap Bank Syariah dalam undang-undang tersendiri, sangat mendesak disusun dan diundangkannya UU Perbankan Syariah.⁵⁰

Setelah melalui proses yang cukup panjang, tanggal 7 Mei 2008 DPR telah mensahkan UU No 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah. UU ini terdiri dari XIII Bab, 70 pasal. Undang-undang ini mengatur mengenai :⁵¹

- a. Jenis Usaha Bank Syariah;
- b. Ketentuan pelaksanaan syariah;
- c. Kelayakan usaha;
- d. Penyaluran dana bank syariah;
- e. Larangan bagi bank syariah dan Unit Usaha Syariah;
- f. Kepatuhan Syariah

Kedudukan Undang-undang Perbankan Syariah adalah merupakan *lex specialis* dari UU Perbankan. Hal ini dikarenakan UU Perbankan Syariah merupakan undang-undang yang khusus mengatur perbankan syariah sedangkan UU Perbankan mengatur perbankan secara umum, baik perbankan syariah maupun perbankan konvensional. Salah satu asas perundang-undangan adalah *lex specialis derogat lex generalis*, yaitu undang-undang yang bersifat khusus mengenyampingkan undang-undang yang bersifat umum. Dengan demikian jika dalam UU Perbankan Syariah ada pengaturan yang berbeda

⁵⁰ Nuri, *Op. Cit*, hal. 38

⁵¹ *Ibid*

dengan yang diatur dalam UU Perbankan, maka bagi Perbankan Syariah undang-undang yang digunakan adalah UU Perbankan Syariah.⁵²

B. Konsep Akad dan Produk Pembiayaan Perbankan Syariah

Dalam dunia perbankan syariah, akad yang dilakukan memiliki konsekuensi duniawi dan ukhrawi karena akad yang dilakukan itu berdasarkan Hukum Islam. Seringkali nasabah berani melanggar kesepakatan atau perjanjian yang telah dilakukan bila hukum itu berdasarkan hukum positif saja. Tetapi tidak demikian dalam Islam, perjanjian tersebut memiliki pertanggung jawaban hingga *yaumul qiyāmah*.⁵³

Setiap akad dalam perbankan syariah, baik dalam hal barang, pelaku transaksi, maupun ketentuan lainnya harus memenuhi ketentuan akad, sebagaimana dalam hal:

- 1) Rukun, yang mencakup: penjual, pembeli, barang, harga dan ijab-qabul.
- 2) Syarat, yang meliputi:
 - a. Barang dan jasa harus halal sehingga transaksi atas barang dan jasa yang haram menjadi batal demi adanya hukum Islam.
 - b. Harga barang dan jasa harus jelas.
 - c. Tempat penyerahan (*delivery*) harus jelas karena akan berdampak pada biaya transportasi.

⁵² *Ibid*, hal. 39

⁵³ Muhammad Syafi'i Antonio, *Op. Cit*, hal. 29-30

- d. Barang yang ditransaksikan harus sepenuhnya dalam kepemilikan. Tidak boleh menjual sesuatu yang belum dimiliki atau dikuasai, seperti yang terjadi pada transaksi *short sale* dalam pasar modal.⁵⁴

Dengan melihat kenyataan tersebut di atas, sebagaimana akad pada umumnya, bahwasannya kita tidaklah akan bisa lepas dari yang namanya perikatan (akad), yang dapat memfasilitasi kita dalam memenuhi segala kepentingan. Mengingat betapa pentingnya perikatan (akad), setiap peradaban manusia yang pernah muncul pasti memberi perhatian dan pengaturan terhadapnya.

Sedangkan sebagai suatu istilah hukum Islam, ada beberapa definisi yang diberikan untuk akad, di antaranya adalah:⁵⁵

- 1) Menurut Pasal 262 Mursyid al-Hairan, akad merupakan “pertemuan ijab yang diajukan oleh salah satu pihak dengan qabul dari pihak lain yang menimbulkan akibat hukum pada objek akad”.
- 2) Adapun pengertian lain, akad adalah “pertemuan ijab dan qabul sebagai pernyataan kehendak dua pihak atau lebih untuk melahirkan suatu akibat hukum pada objeknya”.

Dengan demikian, ijab-qabul adalah suatu perbuatan atau pernyataan untuk menunjukkan suatu keridaan dalam berakad diantara dua orang atau lebih, sehingga terhindar atau keluar dari suatu ikatan yang tidak berdasarkan syara’. Oleh karena itu, dalam Islam tidak semua bentuk kesepakatan atau

⁵⁴ *Ibid*

⁵⁵ Syamsul Anwar, *Hukum Perjanjian Syariah*, Jakarta, Raja Grafindo Persada, 2007, hal. 60

perjanjian dapat dikategorikan sebagai akad, terutama kesepakatan yang tidak didasarkan pada keridaan dan syariat Islam.⁵⁶

Dari beberapa istilah yang telah dijelaskan diatas, dapat memperlihatkan tiga kategori, bahwasannya:

Pertama, akad merupakan keterkaitan atau pertemuan ijab dan qabul yang berakibat timbulnya akibat hukum. Ijab adalah penawaran yang diajukan oleh salah satu pihak, dan qabul adalah jawaban persetujuan yang diberikan oleh mitra akad sebagai tanggapan dari penawaran dari pihak yang pertama. Akad tidak terjadi apabila pernyataan kehendak masing-masing pihak tidak terkait satu sama lain karena akad adalah keterkaitan kehendak kedua belah pihak yang tercermin dalam ijab dan qabul.

Kedua: akad merupakan tindakan hukum dua pihak karena akad adalah pertemuan ijab yang merepresentasikan kehendak pihak lain. Tindakan hukum satu pihak, seperti janji memberi hadiah, wasiat, wakaf atau penetapan hak bukanlah akad, karena tindakan-tindakan tersebut tidak merupakan dua pihak dan karenanya tidak memerlukan qabul. Konsepsi akad sebagai tindakan dua pihak adalah pandangan ahli-ahli Hukum Islam modern. Pada zaman pra modern terdapat perbedaan pendapat. Sebagian besar fuqaha memang memisahkannya secara tegas kehendak sepihak dari akad, akan tetapi sebagian yang lain menjadikan akad meliputi juga kehendak sepihak. Bahkan ketika berbicara tentang aneka ragam akad khusus, mereka tidak membedakan antara akad dengan kehendak sepihak sehingga mereka membahas pelepasan hak,

⁵⁶ Rachmat Syafe'i, *Fiqh Muamalah*.,Op. Cit, 2004 hal. 45

wasiat dan wakaf bersama-sama dengan pembahasan jual beli, sewa menyewa dan semacamnya, serta mendiskusikan apakah hibah juga memerlukan ijab dan qabul ataukah cukup dengan ijab saja.

Ketiga: tujuan akad adalah untuk melahirkan suatu akibat hukum. Lebih tegas lagi, tujuan akad adalah maksud bersama yang dituju dan yang hendak diwujudkan oleh para pihak melalui pembuatan akad. Akibat hukum akad dalam hukum Islam di sebut “*hukum akad*” (*hukm al-‘aqad*).⁵⁷

Kemudian berlanjut pada rukud suatu akad, menurut fuqahā Hanafiyah, mempunyai pandangan yang berbeda dengan jumhur fuqaha diatas. Bagi mereka, rukun akad adalah unsur-unsur dari pokok pembentuk akad dan unsur tersebut hanya ada satu yaqin sighat akad (ijab qabul). *Al-Āqidāni dan mahallul ‘aqd* bukan merupakan rukun akad melainkan lebih tepatnya untuk dimasukkan sebagai syarat akad. Pendirian seperti ini didasarkan pada pengertian rukun sebagai sesuatu yang menjadi tegaknya dan adanya sesuatu, sedangkan dia bersifat internal (dākhily) dari sesuatu yang ditegakkannya.⁵⁸

Berdasarkan pengertian tersebut, maka jika duhubungkan dengan pembahasan rukun akad, dapat dijelaskan bahwa rukun akad adalah kesepakatan dua kehendak, yakni ijab dan qabul. Seorang pelaku tidak dipandang sebagai rukun dari perbuatannya karena pelaku bukan merupakan bagian internal dari perbuatannya. Dengan demikian para pihak dan obyek akad adalah unsur yang berada diluar akad, tidak merupakan esensi akad,

⁵⁷ Syamsul Anwar, *Hukum Perjanjian Syariah.*, Op. Cit, hal. 68-69

⁵⁸ Mustafa Ahmad az-Zarqa, *Al-Madkhal al-Fiqh al-‘Am. I*, Dar Al-Qalam, cetakan pertama, 1998, jilid 1 , hal. 300

karena dia bukan merupakan rukun akad. Hal ini dapat diqiyaskan pada perbuatan shalat, dimana pelaku shalat tidak dipandang sebagai rukun dari perbuatan shalat. Oleh karena itu, berdasarkan argumen ini maka al-‘Aqid (orang/ pihak yang melakukan akad) tidak dipandang sebagai rukun akad. Adapun syarat menurut pengertian fuqaha dan ahli ushul adalah, “segala sesuatu yang dikaitkan pada tiadanya sesuatu yang lain, dan syarat itu bersifat eksternal (khārijy)”. Maksudnya adalah, tiadanya syarat mengharuskan tiadanya masyrut (sesuatu yang disyaratkan), sedangkan adanya syarat tidak mengharuskan adanya masyrut. Misalnya, kecakapan pihak yang berakad merupakan syarat yang berlaku pada setiap akad sehingga tiadanya kecakapan menjadi tidak berlangsungnya akad.⁵⁹

Masing-masing rukun (unsur) yang membentuk akad diatas, memerlukan adanya syarat-syarat agar rukun (unsur) tersebut dapat berfungsi dan dapat membentuk suatu akad. Syarat-syarat yang terkait dengan rukun tersebut dinamakan dengan “syarat terbentuknya akad (*syurūth al-In’iqad*)” yang telah diuraikan di atas. Adapun syarat-syarat pada umumnya ada delapan macam, yaitu:⁶⁰

1. Tamyiz
2. Berbilang pihak (*at-Ta’addud*)
3. Persatuan ijab dan qabul (kesepakatan)
4. Kesatuan majelis akad
5. Obyek akad dapat diserahkan

⁵⁹ *Ibid*, hal. 301

⁶⁰ Syamsul Anwar, *Hukum Perjanjian Syariah*., *Op. Cit*, hal. 97-98

6. Obyek akad tertentu atau dapat ditentukan
7. Obyek akad dapat ditransaksikan (artinya berupa benda bernilai dan dimiliki/ *mutaqawwim* dan *mamluk*)
8. Tujuan tidak bertentangan dengan syariat.

Akad dilakukan untuk suatu tujuan tertentu, dalam hukum perjanjian Islam obyek akad dimaksudkan sebagai suatu hal yang karenanya akad dibuat dan berlaku akibat-akibat hukum akad. Obyek akad dapat berupa benda, manfaat benda, jasa atau pekerjaan, atau sesuatu yang lain yang tidak berkenaan dengan syariah. Benda meliputi benda bergerak dan tidak bergerak maupun benda berbadan dan benda tidak berbadan. Para ahli Hukum Islam mensyaratkan beberapa syarat pada obyek akad, diantaranya adalah:⁶¹

1. Obyek akad dapat diserahkan atau dapat dilaksanakan

Obyek akad disyaratkan harus dapat diserahkan apabila obyek tersebut berupa barang seperti dalam akad jual beli, atau dapat dinikmati maupun dapat diambil manfaatnya apabila obyek itu berupa manfaat benda seperti dalam sewa menyewa benda (*ijārah almanāfi* '). Apabila obyek akad berupa sesuatu perbuatan seperti mengajar, melukis, mengerjakan suatu pekerjaan, maka pekerjaan itu harus mungkin dan dapat dilaksanakan.

2. Obyek akad harus tertentu atau dapat ditentukan

Syarat kedua dari obyek akad adalah bahwa obyek tersebut tertentu dan dapat ditentukan. Dasar ketentuan ini adalah bahwa Nabi SAW melarang jual beli kerikil. Dengan jual beli kerikil dimaksudkan jual beli dengan cara

⁶¹ *Ibid*, hal. 191

melemparkan batu kerikil pada obyek jual beli, dimana obyek yang terkena batu kerikil tersebut itulah jual beli yang terjadi. Hal ini hampir mirip dengan judi dimana seseorang memasang sejumlah uang, kemudian menggulirkan sebuah bola kecil, kemudian roda atau bola kecil tersebut berhenti atau masuk lobang, maka itulah obyek yang dia menangkan. Disini terjadi ketidaktentuan atau ketidakjelasan obyek. Dari larangan ini diabstraksikan ketentuan umum bahwa suatu obyek akad harus tertentu atau dapat ditentukan. Obyek akad itu tertentu artinya diketahui dengan jelas oleh para pihak sedemikian rupa sehingga tidak menimbulkan sengketa. Apabila obyek tidak jelas secara mencolok sehingga dapat menimbulkan persengketaan, maka akadnya tidak sah. Ketidakjelasan kecil (sedikit) yang tidak membawa kepada persengketaan tidak membatalkan akad. Ahli-ahli hukum Hanafi menjadikan akad kebiasaan dalam masyarakat sebagai menentukan mencolok atau tidaknya suatu ketidakjelasan.

3. Obyek akad dapat di transaksikan menurut syara'

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

- a. Tujuan obyek tersebut tidak bertentangan dengan transaksi, dengan kata lain sesuatu tidak dapat ditransaksikan apabila transaksi tersebut bertentangan dengan tujuan yang ditentukan untuk sesuatu tersebut. Dalam hukum Islam, ada tiga jenis pemilikan dilihat dari segi pemiliknya, yaitu: (1) milik pribadi/ individual. (2) milik negara, misalnya: gedung atau kendaraan, dianggap tidak dapat dijual kecuali setelah dicabut dari daftar

milik negara. (3) milik umum/ masyarakat, yakni barang yang tidak dimiliki oleh masyarakat atau biasanya dalam kitab fiqih disebut sebagai *milik Allah*.

- b. Sifat atau hakikat dari obyek itu tidak bertentangan dengan transaksi, dengan kata lain sesuatu tidak dapat ditransaksikan apabila sifat atau hakikat sesuatu itu tidak memungkinkan transaksi. Yakni, sesuatu juga tidak dapat ditransaksikan apabila sifat atau hakikat sesuatu itu memang tidak dapat menerima transaksi atau tidak dapat menerima akibat hukum akad. Untuk dapat ditransaksikan dan dapat menerima akibat hukum akad, suatu obyek, apabila berupa benda, harus (1) merupakan benda bernilai dalam pandangan syariat Islam (*m l mutaqawwim*), dan (2) benda yang dimiliki.
- c. Obyek akad tidak bertentangan dengan ketertiban umum. Obyek yang tidak bertentangan dengan ketertiban umum lebih tertuju kepada obyek yang berupa melakukan atau tidak melakukan sesuatu. Adapun obyek berupa benda yang bertentangan dengan ketertiban umum syar'i seperti narkoba atau VCD porno dimasukkan dalam kategori benda yang tidak bernilai pada pandangan syari'at Islam.⁶²

Dalam hukum Islam, sebagaimana tergambar dalam *Hasyiyah Ibn 'Abidin*, dikenal dengan adanya apa yang disebut dengan hukum akad. Yang dimaksud dengan hukum akad tidaklah lain adalah akibat hukum yang timbul

⁶² *Ibid* hal. 205-209

dari akad. Hukum akad, yakni akibat hukum yang timbul dari akad, dibedakan menjadi dua macam, yaitu:⁶³

1. Hukum pokok akad, yakni akibat hukum yang pokok yang menjadi tujuan bersama yang hendak diwujudkan oleh para pihak, dimana akad merupakan sarana untuk merealisasikannya.
2. Hukum tambahan akad, yang disebut juga hak-hak akad, adalah akibat hukum tambahan akad, yaitu hak-hak dan kewajiban yang timbul dari akad seperti kewajiban penjual menyerahkan barang dalam akad jual beli, kewajiban penyewa mengembalikan barang sewa setelah masa sewa berakhir dalam akad sewa menyewa, dan seterusnya.

Meskipun telah dikatakan bahwa tujuan akad adalah akibat hukum pokok akad (yang hendak diwujudkan oleh para pihak), namun tujuan akad berbeda dengan akibat hukum pokok akad. Perbedaan terletak pada sudut dari mana melihatnya. Tujuan akad adalah maksud pokok yang hendak diwujudkan oleh para pihak, seperti memindahkan kepemilikan atas suatu benda dengan imbalan dalam akad jual beli. Apabila akad tersebut dapat direalisasikan sehingga tercipta perpindahan milik atas barang dalam akad jual beli, maka terjadinya perpindahan milik ini adalah akibat hukum pokok. Jadi maksud memindahkan milik dalam akad jual beli adalah tujuan akad, dan terealisasikannya perpindahan milik bila akad yang dilaksanakan merupakan akibat hukum pokok. Dengan kata lain, tujuan akad adalah maksud para pihak

⁶³ *Ibid*

ketika membuat akad, sedangkan akibat hukum pokok adalah hasil yang dicapai bila akad dapat direalisasikan.⁶⁴

Asas-asas yang berkaitan dengan perjanjian (akad) dalam hukum Islam adalah sebagai berikut:⁶⁵

1. **Asas Ibadah (*Mabda' al-Ibāhah*)** Asas ibadah adalah asas umum hukum Islam dalam bidang muamalat secara umum. Asas ini dirumuskan dalam adagium “*pada dasarnya segala sesuatu itu boleh dilakukan sampai ada dalil yang melarangnya*”. Asas ini merupakan kebalikan dari asas yang berlaku dalam masalah ibadah. Dalam hukum Islam, untuk tindakantindakan ibadah berlaku asas bahwa bentuk-bentuk ibadah yang sah adalah bentukbentuk yang disebutkan dalam dalil-dalil syariah. Orang tidak dapat membuat-buat bentuk baru ibadah yang tidak pernah ditentukan oleh Nabi SAW, bentuk-bentuk baru ibadah yang dibuat tanpa pernah diajarkan oleh Nabi SAW itu disebut bid'ah dan tidak sah hukumnya. Sebaliknya, dalam tindakan-tindakan muamalat berlaku asas sebaliknya, yaitu bahwa segala sesuatu itu sah dilakukan sepanjang tidak ada larangan tegas atas tindakan itu. Bila dikaitkan dengan tindakan hukum, khususnya perjanjian, maka hal ini berarti bahwa tindakan hukum dan perjanjian apapun dapat dibuat sejauh tidak ada larangan khusus mengenai tindakan tersebut.

2. **Asas Kebebasan Berakad (*Mabda' Hurriyah at-Ta'aqud*)**

⁶⁴ *Ibid*, hal. 219

⁶⁵ *Ibid*, hal. 83-92

Hukum Islam mengikuti kebebasan berakad, yaitu suatu prinsip hukum yang menyatakan bahwa setiap orang dapat membuat akad jenis apapun tanpa terikat dengan nama-nama yang telah ditentukan dalam undang-undang syariah dan memasukkan klausul apa saja ke dalam akad yang dibuatnya itu sesuai dengan kepentingannya sejauh tidak berakibat makan harta sesama jalan batil. Namun demikian, dilingkungan madzhab-madzhab yang berbeda terdapat perbedaan pendapat mengenai luas sempitnya kebebasan tersebut. Nash-nash al-Qur'an dan sunnah Nabi SAW serta kaidah-kaidah hukum Islam menunjukkan bahwa hukum Islam menganut asas kebebasan berakad. Asas kebebasan berakad ini merupakan konkretisasi lebih jauh dan spesifikasi yang lebih tegas lagi terhadap asas ibahah dalam muamalat.

3. Asas Konsensualisme

Asas konsensualisme menyatakan bahwa untuk terciptanya suatu perjanjian cukup dengan tercapainya kata sepakat antara para pihak tanpa perlu dipenuhinya formalitas-formalitas tertentu. Dalam hukum Islam pada umumnya perjanjian-perjanjian itu bersifat konsensual. Jika hal ini tidak dipenuhi maka transaksi tersebut dilakukan dengan cara yang batil. Asas ini terdapat juga dalam hadis riwayat Ibn Hibban dan al-Baihaqi yang artinya: "Sesungguhnya jual beli berdasarkan perizinan (rida)".⁶⁶

4. Asas Keseimbangan (*Mabda' at-Tawāzun fi al-Mu'awadhah*)

Meskipun secara faktual jarang terjadi keseimbangan antara para pihak dalam bertransaksi, namun hukum perjanjian Islam tetap menekankan

⁶⁶ Faturrahman Djamil. "Hukum Perjanjian Syari'ah", dalam Mariam Darus Badzrulzaman et. al., *Kompilasi Hukum Perikatan*, cet. 1. Bandung, Citra Aditya Bakti, 2001, hlm. 250

perlunya keseimbangan itu, baik keseimbangan antara apa yang diberikan dan apa yang diterima maupun keseimbangan dalam memikul resiko. Asas keseimbangan dalam transaksi (antara apa yang diberikan dengan apa yang diterima) tercermin pada dibatalkannya suatu akad yang mengalami ketidakseimbangan prestasi yang mencolok. Asas keseimbangan dalam memikul resiko tercermin dalam larangan terhadap transaksi riba, dimana dalam konsep riba hanya debitur yang memikul segala resiko atas kerugian usaha, sementara kreditur bebas sama sekali dan harus mendapat prosentase tertentu sekalipun pada saat dananya mengalami kembalian negatif.

5. Asas Kemaslahatan (tidak memberatkan)

Dengan asas kemaslahatan dimaksudkan bahwa akad yang dibuat oleh para pihak bertujuan untuk mewujudkan kemaslahatan bagi mereka dan tidak boleh menimbulkan kerugian (*mudharat*) atau keadaan memberatkan (*masyaqqah*). Apabila dalam pelaksanaan akan terjadi perubahan keadaan yang tidak dapat diketahui sebelumnya serta membawa kerugian yang fatal bagi pihak bersangkutan sehingga memberatkannya, maka kewajibannya dapat diubah dan disesuaikan kepada batas yang masuk akal.

6. Asas Amānah

Asas Amānah dimaksudkan bahwa masing-masing pihak haruslah beri'tikad baik dalam bertransaksi dengan pihak lainnya dan tidak dibenarkan salah satu pihak mengeksploitasi ketidaktahuan mitranya. Dalam kehidupan masa kini banyak sekali obyek transaksi yang dihasilkan oleh satu pihak melalui suatu keahlian yang amat spesialis dan profesionalisme yang tinggi

sehingga ketika ditransaksikan, pihak lain yang menjadi mitra transaksi tidak banyak mengetahui seluk beluknya. Oleh karena itu, ia sangat bergantung kepada pihak yang menguasainya.

7. Asas Keadilan

Keadilan adalah tujuan yang hendak diwujudkan oleh semua hukum. Keadilan merupakan sendi setiap perjanjian yang dibuat oleh para pihak. Sering kali zaman modern akad ditutup oleh satu pihak dengan pihak lain tanpa ia memiliki kesempatan untuk melakukan negosiasi mengenai klausul akad tersebut, karena klausul akad tersebut telah dibakukan oleh pihak lain. Tidak mustahil bahwa dalam pelaksanaannya akan timbul kerugian kepada pihak yang menerima syarat baku itu karena didorong kebutuhan. Dalam hukum Islam kontemporer telah diterima suatu asas bahwa demi keadilan syarat baku itu dapat diubah oleh pengadilan apabila memang ada alasan untuk itu.

8. Asas Ilahiah atau Asas Tauhid

Setiap tingkah laku dan perbuatan manusia tidak akan luput dari ketentuan Allah SWT. Seperti yang disebutkan dalam QS.al-Hadid (57): 4 yang artinya *"Dia bersama kamu di mana saja kamu berada. Dan Allah maha melihat apa yang kamu kerjakan"*. Kegiatan mu'amalah termasuk perbuatan perjanjian, tidak pernah akan lepas dari nilai-nilai ketauhidan. Dengan demikian manusia memiliki tanggung jawab akan hal itu. Tanggung jawab kepada masyarakat, tanggung jawab kepada pihak kedua, tanggung jawab kepada diri sendiri, dan tanggung jawab kepada Allah SWT. Akibat dari

penerapan asas ini, manusia tidak akan berbuat sekehendak hatinya karena segala perbuatannya akan mendapat balasan dari Allah SWT.⁶⁷

9. Asas Persamaan Atau Kesetaraan

Hubungan mu'amalah dilakukan untuk memenuhi kebutuhan hidup manusia. Seringkali terjadi bahwa seseorang memiliki kelebihan dari yang lainnya. Oleh karena itu sesama manusia masing-masing memiliki kelebihan dan kekurangan. Maka antara manusia yang satu dengan yang lain, hendaknya saling melengkapi atas kekurangan yang lain dari kelebihan yang dimilikinya. Dalam melakukan kontrak para pihak menentukan hak dan kewajiban masing-masing didasarkan pada asas persamaan dan kesetaraan.⁶⁸

10. Asas Kejujuran dan Kebenaran (Ash Shidiq)

Jika kejujuran ini tidak diterapkan dalam kontrak, maka akan merusak legalitas kontrak dan menimbulkan perselisihan diantara para pihak. Suatu perjanjian dapat dikatakan benar apabila memiliki manfaat bagi para pihak yang melakukan perjanjian dan bagi masyarakat dan lingkungannya. Sedangkan perjanjian yang mendatangkan *madharat* dilarang.⁶⁹

11. Asas Tertulis (Al Kitabah)

Suatu perjanjian hendaknya dilakukan secara tertulis agar dapat dijadikan sebagai alat bukti apabila di kemudian hari terjadi persengketaan. Dalam QS.al-Baqarah (2); 282- 283 dapat dipahami bahwa Allah SWT menganjurkan kepada manusia agar suatu perjanjian dilakukan secara tertulis,

⁶⁷ Muhammad Syakir Aula, *Asuransi Syari'ah (Life and General): Konsep dan Sistem Operasional*, Cet. 1, Jakarta, Gema Insani Press, 2004, hal. 723-727

⁶⁸ Gemala Dewi, *Hukum Perikatan Islam di Indonesia*. Jakarta, Kencana, 2006, hal.

33

⁶⁹ *Ibid.*, hal. 37

dihadiri para saksi dan diberikan tanggung jawab individu yang melakukan perjanjian dan yang menjadi saksi tersebut. Selain itu dianjurkan pula jika suatu perjanjian dilaksanakan tidak secara tunai maka dapat dipegang suatu benda sebagai jaminannya.⁷⁰

12. Asas Iktikad baik (Asas Kepercayaan)

Asas ini dapat disimpulkan dari pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata yang berbunyi, ”Perjanjian harus dilaksanakan dengan iktikad baik”. Asas ini mengandung pengertian bahwa para pihak dalam suatu perjanjian harus melaksanakan substansi kontrak atau prestasi berdasarkan kepercayaan atau keyakinan yang teguh serta kemauan baik dari para pihak agar tercapai tujuan perjanjian.⁷¹

13. Asas Perjanjian Mengikat

Setiap orang yang melakukan perjanjian terikat kepada isi perjanjian yang telah disepakati bersama pihak lain dalam perjanjian. Sehingga seluruh isi perjanjian adalah sebagai peraturan yang wajib dilakukan oleh para pihak yang mengikatkan diri dalam perjanjian.⁷²

14. Asas Keseimbangan Prestasi

Yang dimaksudkan dengan asas ini adalah asas yang menghendaki kedua belah pihak memenuhi dan melaksanakan perjanjian. Dalam hal ini dapat diberikan ilustrasi, kreditur mempunyai kekuatan untuk menuntut prestasi dan jika diperlukan dapat menuntut pelunasan prestasi melalui harta

⁷⁰ *Ibid.*, hal. 37-38

⁷¹ *Ibid*

⁷² Syamsul Anwar, *Kontrak dalam Islam., Op. Cit*, hal. 12.

debitur, namun debitur memikul pula kewajiban untuk melaksanakan perjanjian itu dengan itikad baik.⁷³

15. Asas Kepastian Hukum (Asas Pacta Sunt Servanda)

Asas kepastian hukum ini terkait dengan akibat perjanjian. Dalam hal ini hakim atau pihak ketiga harus menghormati substansi kontrak yang dibuat oleh para pihak, sebagaimana layaknya sebuah undang-undang, mereka tidak boleh melakukan intervensi terhadap substansi kontrak yang dibuat oleh para pihak. *Asas Pacta Sunt Servanda* dapat disimpulkan dalam pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata.⁷⁴

16. Asas Kepribadian (Personalitas)

Asas kepribadian merupakan asas yang menentukan bahwa seseorang yang akan melakukan dan atau membuat kontrak hanya untuk kepentingan perseorangan. Hal ini dapat dipahami dari bunyi pasal 1315 dan pasal 1340 KUH Perdata. Pasal 1315. Sedangkan pasal 1340 KUH Perdata berbunyi "Perjanjian hanya berlaku antara para pihak yang membuatnya". Ketentuan ini terdapat pengecualian sebagaimana yang diintrodusir dalam pasal 1317 KUH Perdata yang berbunyi: "Dapat pula perjanjian diadakan untuk kepentingan pihak ketiga, bila suatu perjanjian yang dibuat untuk diri sendiri atau suatu pemberian kepada orang lain mengandung suatu syarat semacam itu". Pasal ini mengkonstruksikan bahwa seseorang dapat mengadakan perjanjian untuk kepentingan pihak ketiga dengan suatu syarat yang ditentukan. Sedangkan di dalam pasal 1318 KUH Perdata tidak hanya mengatur perjanjian untuk diri

⁷³ Salim, H. S, *Hukum Kontrak: Teori dan Penyusunan Kontrak*, cet.ke-4. Jakarta, Sinar Grafika, 2006, hal. 13-14

⁷⁴ *Ibid.*, hal. 10

sendiri tetapi juga untuk kepentingan ahli warisnya dan untuk orang-orang yang memperoleh hak daripadanya. Dengan demikian asas kepribadian dalam perjanjian dikecualikan apabila perjanjian tersebut dilakukan seseorang untuk orang lain yang memberikan kuasa bertindak hukum untuk dirinya atau orang tersebut berwenang atasnya.⁷⁵

Akad sebagai dasar kegiatan kerjasama antara bank syariah dan nasabahnya berlanjut pula sebagai dasar perikatan dalam produk-produk pembiayaan perbankan yang disediakan. Produk-produk yang lazim digunakan dalam perbankan syariah nasional adalah sebagai berikut:

1. Al-Mudhrabah pada skim pembiayaan ini, bank bertindak sebagai shahibul maal dan pengelola usaha bertindak sebagai mudharib. Fasilitas ini dapat diberikan untuk jangka waktu tertentu, sedangkan bagi hasil dibagi secara periodik dengan nisbah yang telah disepakati. Setelah jatuh tempo, nasabah mengembalikan jumlah dana tersebut beserta porsi bagi hasil yang menjadi bagian bank. Dalam pelaksanaan kontraknya, bank tidak dibenarkan meletakkan kolateral (jaminan) kepada nasabah, karena ia bukan bersifat utang melainkan bersifat kerjasama dengan modal kepercayaan antara bank dan nasabah. Dengan kata lain, masing-masing pihak mempunyai bagian atas hasil usaha bersama tersebut dan juga beban risikonya (*full investment*).⁷⁶

Sebagai suatu bentuk kontrak, *mudharabah* merupakan akad bagi hasil ketika pemilik dana/modal (pemodal), biasa disebut *shahibul maal/rabbul*

⁷⁵ *Ibid.*, hal. 12-13

⁷⁶ Gemala Dewi, *Aspek-Aspek Hukum.. Op. Cit*, hal 86

maal, menyediakan modal (100 persen) kepada pengusaha sebagai pengelola, biasa disebut *mudharib*, untuk melakukan aktivitas produktif dengan syarat bahwa keuntungan yang dihasilkan akan dibagi di antara mereka menurut kesepakatan yang ditentukan sebelumnya dalam akad (yang besarnya juga dipengaruhi oleh kekuatan pasar). *Shahibul maal* (pemodal) adalah pihak yang memiliki modal, tetapi tidak bisa berbisnis, dan *mudharib* (pengelola atau *entrepreneur*) adalah pihak yang pandai berbisnis, tetapi tidak memiliki modal. Apabila terjadi kerugian karena proses normal dari usaha, dan bukan karena kelalaian atau kecurangan pengelola, kerugian ditanggung sepenuhnya oleh pemilik modal, sedangkan pengelola kehilangan tenaga dan keahlian yang telah dicurahkan.⁷⁷

Apabila terjadi kerugian karena kelalaian dan kecurangan pengelola, maka pengelola bertanggung jawab sepenuhnya. Pengelola tidak ikut menyertakan modal, tetapi menyertakan tenaga dan keahliannya, dan juga tidak meminta gaji atau upah dalam menjalankan usahanya. Pemilik dana hanya menyediakan modal dan tidak dibenarkan untuk ikut campur dalam manajemen usaha yang dibiayainya. Ketersediaan pemilik dana untuk menanggung risiko apabila terjadi kerugian menjadi dasar untuk mendapat bagian dari keuntungan. Dalam satu kontrak *mudharabah* pemodal dapat bekerja sama dengan lebih dari satu pengelola. Para pengelola tersebut seperti bekerja sebagai mitra usaha terhadap pengelola yang lain. Nisbah

⁷⁷ Ascarya, *Akad dan Produk Bank Syariah: Konsep dan Praktek di Beberapa Negara*, Jakarta, Bank Indonesia, 2006, hal. 59-60

(porsi) bagi hasil pengelola dibagi sesuai kesepakatan dimuka. Nisbah bagi hasil antara pemodal dan pengelola harus disepakati di awal perjanjian. Besarnya nisbah bagi hasil masing-masing pihak tidak diatur dalam Syariah, tetapi tergantung kesepakatan mereka. Nisbah bagi hasil bisa dibagi rata 50:50, tetapi bisa juga 30:70, 60:40, atau proporsi lain yang disepakati. Pembagian keuntungan yang tidak diperbolehkan adalah dengan menentukan alokasi jumlah tertentu untuk salah satu pihak. Diperbolehkan juga untuk menentukan proporsi yang berbeda untuk situasi yang berbeda. Misalnya, jika pengelola berusaha di bidang produksi, maka nisbahnya 50 persen, sedangkan kalau pengelola berusaha di bidang perdagangan, maka nisbahnya 40 persen. Di luar porsi bagi hasil yang diterima pengelola, pengelola tidak diperkenankan meminta gaji atau kompensasi lainnya untuk hasil kerjanya. Semua mazhab sepakat dalam hal ini. Namun demikian, Imam Ahmad memperbolehkan pengelola untuk mendapatkan uang makan harian dari rekening *mudharabah*. Ulama dari mazhab Hanafi memperbolehkan pengelola untuk mendapatkan uang harian (seperti untuk akomodasi, makan, dan transpor) apabila dalam perjalanan bisnis ke luar kota.⁷⁸

2. Musyarakah (*Joint Venture*), konsep ini diterapkan pada model partnership atau joint venture. Keuntungan yang diraih akan dibagi dalam rasio yang disepakati sementara kerugian akan dibagi berdasarkan rasio ekuitas yang dimiliki masing-masing pihak. Perbedaan mendasar dengan *mudharabah*

⁷⁸ *Ibid.*, hal. 61

ialah dalam konsep ini ada campur tangan pengelolaan manajemennya sedangkan mudharabah tidak ada campur tangan. Musyarakah sebagai bentuk *equity financing* yang kedua, yang lebih dikenal dengan sebutan syarikat merupakan gabungan pemegang saham untuk membiayai suatu proyek, keuntungan dari proyek tersebut dibagi menurut persentase yang disetujui, dan seandainya proyek tersebut mengalami kerugian, maka beban kerugian tersebut ditanggung bersama oleh pemegang saham secara proporsional. Menurut Jafril Khalil, musyarakah adalah akad antara dua orang atau lebih dengan menyetorkan modal dan dengan keuntungan dibagi sesama mereka menurut porsi yang disepakati.⁷⁹ Terhadap *al-Musyarakah* ini bank syari'ah dalam aplikasinya hanya menggunakan *syarikat al-aman*, karena jenis syarikat inilah yang sesuai dengan keadaan perdagangan saat ini. Produk-produk yang dikeluarkan melalui syarikat biasanya beraneka ragam, diantaranya modal ventura, dimana bank ikut memberi modal terhadap suatu perusahaan dan dalam jangka waktu tertentu akan melepaskan kembali saham perusahaan tersebut kepada rekan kongsi dan kemungkinan juga tetap bermitra untuk jangka panjang. Di Indonesia sudah ada banyak bank syari'ah yang melakukan produk tersebut, dan jenis usaha yang dibiayai antara lain perdagangan, industri, usaha atas dasar kontrak dan lain sebagainya. Dalam kontrak *al-Musyarakah*, bank juga tidak boleh memberatkan nasabah dengan persyaratan agunan atau kolateral, karena kontrak ini berbentuk kerjasama

⁷⁹ Jafril Khalil, *Prinsip Syari'ah Dalam Perbankan*, Jurnal Hukum Bisnis (Agustus 2002), hal.50.

dan bukan utang piutang. Kesalahan pada pembebanan jaminan berakibat kontrak menjadi fasad.⁸⁰

3. Murabahah , yakni penyaluran dana dalam bentuk jual beli. Bank akan membelikan barang yang dibutuhkan pengguna jasa kemudian menjualnya kembali ke pengguna jasa dengan harga yang dinaikkan sesuai margin keuntungan yang ditetapkan bank, dan pengguna jasa dapat mengangsur barang tersebut. Besarnya angsuran flat sesuai akad diawal dan besarnya angsuran sama dengan harga pokok ditambah margin yang disepakati. Penyaluran dana dalam bentuk *debt financing*, dalam teori meliputi objekobjek berupa pertukaran antara barang dengan barang (barter), barang dengan uang, uang dengan barang, dan uang dengan uang. Mengenai objek yang pertama dan terakhir tersebut, terdapat permasalahan pertukaran antara barang dengan barang dipertimbangklankan dapat menimbulkan riba fadhal. Sedangkan pertukaran uang dengan uang dikhawatirkan dapat menimbulkan riba nasiah. Pertukaran antara uang dengan uang (*sharf*) dalam perbankan syari'ah dimasukkan dalam bidang jasa pertukaran uang, yang mensyaratkan pertukaran langsung tanpa penundaan pembayaran. Oleh karena itu dalam operasional perbankan syari'ah hanya digunakan dua objek lainnya, yaitu pertukarang barang dengan uang atau barang dengan uang. Dalam pertukaran barang dengan uang, transaksi yang dapat dilakukan adalah dengan skim jual beli (Ba'i) ataupun dengan sewa menyewa (Ujrah). Skim jual beli terdiri atas Ba'i al-

⁸⁰ *Ibid*

Murabah dan Ba'i Bithaman Ajil. Ba'i al-Murabah adalah bentuk jual beli barang pada harga asal dengan tambahan keuntungan yang disepakati. Dalam hal ini penjual harus menentukan suatu tingkat keuntungan sebagai tambahannya (*mark up*). Margin keuntungan adalah selisih harga jual dikurangi harga asal yang merupakan pendapatan bank. Pembayaran dari harga barang dilakukan secara tangguh atau dengan kata lain dibayar lunas pada waktu tertentu yang disepakati. Dari segi hukumnya bertransaksi dengan menggunakan elemen ini adalah sesuatu yang dibenarkan dalam Islam. Keabsahan juga tergantung pada syarat-syarat dan rukun-rukun yang telah ditetapkan.⁸¹

Adapun syarat-syarat yang dimaksud adalah :⁸²

- a. Pembeli hendaklah betul-betul mengetahui modal sebenarnya dari suatu barang yang hendak dibeli;
- b. Penjual dan pembeli hendaklah setuju dengan kadar untung atau tambahan harga yang ditetapkan tanpa adfa sedikit pun paksaan;
- c. Barang yang dijual belikan bukanlah barang ribawi;
- d. Sekiranya barang tersebut telah dibeli dari pihak lain, jual beli yang pertama itu mestilah sah menurut perundangan.

⁸¹ *Ibid.*, hal 54

⁸² Gemala Dewi, *Aspek-Aspek Hukum., Op. Cit*, hal 88

C. Konsep Kontrak Dalam Kredit Sebagai Produk Pembiayaan Oleh Perbankan Konvensional

Menurut Undang – undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang – undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan, Pasal 1 angka 11, memberikan penjelasan bahwa “kredit” adalah :

“Penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga”.⁸³

Dr. Johannes Ibrahim dalam bukunya *Bank sebagai Lembaga Intermediasi dalam Hukum Positif*, menyatakan bahwa yang patut diperhatikan berdasarkan pengertian kredit yaitu : *Pertama*, Kredit dapat berupa uang, atau tagihan yang nilainya diukur dengan uang, misalnya bank memberikan kredit untuk pembelian rumah atau mobil. *Kedua*, adanya kesepakatan antara bank atau kreditur dengan penerima kredit atau nasabah debitur, yang dituangkan dalam suatu perjanjian atau akad kredit, dimana tercakup hak dan kewajiban masing – masing pihak. *Ketiga*, adanya perbedaan antara kredit yang diberikan oleh bank yang berdasarkan prinsip konvensional dengan pembiayaan yang diberikan oleh bank berdasarkan prinsip syariah. Bagi bank berdasarkan prinsip konvensional keuntungan yang diperoleh melalui bunga. Sedangkan bagi bank yang berdasarkan prinsip syariah berupa imbalan atau bagi hasil.⁸⁴

⁸³ Undang – undang Perbankan Nomor 10 Tahun 1998 Pasal 1 butir 11.

⁸⁴ Johannes, Ibrahim, *Bank sebagai Lembaga Intermediasi dalam Hukum Positif*. Bandung, C.V. Utama, 2004, hal. 91.

Untuk itu dalam uraian ini akan dikaji masalah perjanjian kredit bank dari beberapa sisi, yaitu tentang landasan hukum dan prinsip-prinsip perkreditan, unsur-unsur serta bentuk hubungan hukum perjanjian kredit bank. Klausule-klausule penting dalam perjanjian kredit bank serta masalah jaminan dalam perjanjian kredit bank. Kredit yang berasal dari kata *creditus* menurut Noan Webster 1972 yang dikutip Munir Fuady berarti kepercayaan, merupakan bentuk past principle dari kata *credere* yang berarti *to trust* (kepercayaan).⁸⁵

Kredit yang diberikan oleh suatu lembaga kredit didasarkan atas kepercayaan, sehingga pemberian kredit pada dasarnya merupakan pemberian kepercayaan. Dalam hal ini, kredit hanya akan diberikan bila benar – benar diyakini bahwa calon peminjam dapat mengembalikan kepercayaan tersebut tepat pada waktunya dan syarat – syarat lain yang disepakati antara peminjam dan kreditor. Dengan demikian, kredit memiliki beberapa unsur sebagai berikut:⁸⁶

a. Kepercayaan, adalah keyakinan dari kreditur bahwa kepercayaan (prestasi) yang diberikan baik dalam bentuk uang, barang, atau jasa, akan benar – benar diterima kembali dalam jangka waktu tertentu di masa yang akan datang. Dalam hal ini, terdapat keterlibatan dua pihak, yaitu pemberi kredit (kreditur) dan penerima kredit (debitur). Selanjutnya, dari unsur kepercayaan ini juga

⁸⁵ Munir Fuady, *Hukum Perkreditan Kontemporer*, Citra Aditya Bhakti, Bandung, 1996, hal 5

⁸⁶ Thomas Suyatno dkk, 1993. *Dasar – dasar Perkreditan*. Edisi ketiga. Penerbit Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi Perbanas dan Penerbit PT Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, pada Bab II (Pengertian dan Unsur – unsur Kredit, Butir B).

termuat adanya penyerahan barang, jasa, atau uang dari pemberi kredit kepada penerima kredit.

b. Waktu, adalah suatu masa yang memisahkan antara pemberian prestasi dengan kontraprestasi yang akan diterima di masa mendatang. Dalam unsur waktu ini, terkandung pengertian nilai uang, bahwa uang yang ada saat ini lebih tinggi dari yang akan diterima di masa yang akan datang.

c. Risiko, adalah suatu tingkat risiko yang akan dihadapi sebagai akibat dari adanya jangka waktu yang memisahkan prestasi dengan kontraprestasi yang akan diterima dikemudian hari. Semakin lama kredit diberikan, semakin besar tingkat risikonya. Hal ini karena adanya unsur ketidakpastian di masa mendatang, yang menyebabkan munculnya unsur risiko. Unsur resiko inilah yang mendasari jaminan dalam pemberian kredit.

d. Prestasi, adalah objek kredit, yang dalam praktiknya tidak hanya berbentuk uang, tetapi juga dapat berbentuk barang dan jasa. Namun karena kehidupan modern tidak terlepas dari adanya uang, maka transaksi – transaksi kredit yang menyangkut uanglah yang sering dijumpai dalam praktik perkreditan. Sebagai contoh adalah fasilitas penyaluran pupuk oleh pabrik pupuk melalui agen atau distributor dengan tujuan akhir adalah para petani, atau fasilitas lain perkreditan berupa penyaluran produk semen, minyak, gas, dan barang – barang lainnya. Namun, terkait dengan perkreditan, maka yang didokumentasikan adalah nilai barang tersebut dalam bentuk uang.

e. Adanya unsur bunga atau margin sebagai kompensasi bagi pemberi kredit merupakan perhitungan atas beberapa komponen seperti biaya modal (*cost of fund*), biaya umum (*overhead cost*), biaya atau premi risiko dan lain – lain.

Berbeda dengan Mariam Darus Badruzaman, Munir Fuady mengemukakan dasar-dasar hukum perjanjian kredit bank sebagai berikut :⁸⁷

1. Perjanjian diantara para pihak

Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata menyatakan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi yang membuatnya. Maka dengan ketentuan pasal itu berlaku sah setiap perjanjian yang dibuat secara sah bahkan kekuatannya sama dengan kekuatan undang-undang. Demikian pula dalam bidang perkreditan, khususnya kredit bank yang diawali oleh satu perjanjian yang sering disebut dengan perjanjian kredit dan umumnya dilakukan dalam bentuk tertulis.

2. Undang-undang sebagai dasar hukum

Di Indonesia undang-undang yang khusus mengatur tentang perbankan adalah Undang-undang No. 10 tahun 1998 tentang Perbankan dan Nomor 7 tahun 1998 tentang Perbankan.

3. Peraturan Pelaksanaan Sebagai Dasar Hukum

Peraturan perundang-undangan seperti ini cukup banyak. Hal ini diakibatkan oleh karena suatu karakter yuridis dari bisnis perbankan yakni bidang bisnis yang sarat dengan pengaturan dan petunjuk pelaksanaan (*Heavily regulated bussiness*) Diantara peraturan peundangan yang levelnya dibawah

⁸⁷ Nuri, *Hukum Perbankan*, Op. Cit, hal. 160-161

undang-undang yang mengatur juga tentang perkreditan dapat diklassifikasikan sebagai berikut :

- a. Peraturan Pemerintah
- b. Peraturan perundang-undangan oleh Menteri Keuangan
- c. Peraturan Perundang-undangan oleh Bank Indonesia
- d. Peraturan perundang-undangan lainnya

4. Yurisprudensi Sebagai Dasar Hukum

Di samping peraturan perundang-undangan yang telah disepakati sebagai dasar hukum untuk kegiatan perkreditan yurisprudensi dapat juga menjadi dasar hukum.

5. Kebiasaan Perbankan Sebagai Dasar Hukum

Dalam Ilmu Hukum diajarkan bahwa kebiasaan dapat juga menjadi suatu sumber hukum. Demikian juga dalam bidang perkreditan, kebiasaan dan praktik perbankan dapat juga menjadi suatu dasar hukumnya. Memang banyak hal yang telah lazim dilaksanakan dalam praktek tetapi belum mendapat pengaturan dalam peraturan perundang-undangan. Hal seperti ini tentu sah-sah saja untuk dilakukan oleh perbankan, asal saja tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Menurut UU Perbankan Nomor 10 tahun 1998, bank bahkan dapat melakukan kegiatan lain dari yang telah diperincikan oleh Pasal 6 nya, jika hal tersebut merupakan kelaziman dalam dunia perbankan (vide Pasal 6 huruf n).

6. Peraturan Terkait Lainnya Sebagai Dasar Hukum

Dalam pemberian kredit bank seringkali terkait dengan beberapa peraturan perundang-undangan, sebagai contoh karena kredit pada hakekatnya merupakan suatu wujud perjanjian, maka akan terkait buku ketiga KUH Perdata tentang Perikatan, demikian halnya dengan ketentuan mengenai hipotik atau hak tanggungan yang diatur dalam UU Pokok Agraria UU No 5 tahun 1960, HIR tentang eksekusi hipotik, KUH Acara Perdata dan lain-lain. UU No 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.

Di Indonesia, lembaga penyalur kredit identik dengan Bank. Walaupun ada lembaga lainnya, perbankan adalah unit usaha yang umumnya menggunakan kredit sebagai sumber pendapatan usaha, melalui pendapatan bunga atau bagi hasil. Dari sudut pandang ekonomi, tujuan diberikannya kredit oleh lembaga penyalur kredit adalah untuk mendapatkan keuntungan. Karena berorientasi kepada keuntungan, lembaga kredit hanya boleh menyalurkan kredit apabila telah terdapat keyakinan atas kemampuan dan kemauan calon peminjam untuk dapat mengembalikan kredit tersebut. Dalam hal ini muncul komponen keamanan (*safety*) dan keuntungan (*profitability*) dalam sebuah transaksi perkreditan.

Sementara itu, karena pada umumnya perbankan memperoleh dana dari masyarakat dan kegiatannya diawasi oleh pemerintah, beberapa tujuan kredit dapat ditambahkan sebagai berikut:⁸⁸

- a. Menyukseskan program pemerintah di bidang ekonomi dan pembangunan (kepentingan pemerintah).

⁸⁸ Nasroen Yabasari dan Nina Kurnia Dewi, *Penjaminan Kredit, Mengantar UKMK Mengakses Pembiayaan*, Bandung, Alumni, 2007, hal. 38.

- b. Meningkatkan kegiatan perusahaan / perorangan yang didanai (peminjam) guna terpenuhinya kebutuhan usaha dan kebutuhan lainnya (kepentingan masyarakat).
- c. Memperoleh laba untuk kelangsungan hidup perusahaan, sehingga dapat memperluas usaha dan pelayanannya (kepentingan pemilik modal bank / lembaga kredit).

Dari tujuan di atas, fungsi atau kegunaan kredit dapat diberikan sebagai berikut:⁸⁹

- a. Meningkatkan daya guna, peredaran, dan lalu lintas uang.

Peningkatan daya guna uang terjadi karena para pemilik uang atau modal meminjamkan langsung kepada pengusaha yang membutuhkan uang / modal, atau dapat menyimpan uang atau modalnya di lembaga kredit untuk dipinjamkan kepada para pengusaha yang membutuhkannya. Sementara itu, kredit yang diberikan melalui rekening giro dapat menciptakan pembayaran baru seperti cek, bilyet giro, wesel dan peredaran uang tunai di masyarakat.

- b. Meningkatkan daya guna dan peredaran barang.

Dengan mendapatkan kredit, pengusaha (peminjam atau debitur) dapat memproses bahan baku menjadi bahan jadi, sehingga daya guna barang tersebut menjadi lebih. Selain itu, kredit dapat pula meningkatkan peredaran barang melalui penjualan langsung atau penjualan secara kredit, sehingga peredaran barang meningkat.

⁸⁹ *Ibid*, hal. 39

- c. Kredit merupakan salah satu alat untuk terpeliharanya stabilitas ekonomi. Stabilitas ekonomi dapat dijaga melalui pengendalian inflasi, rehabilitasi sarana, dan kebutuhan masyarakat. Karena kredit diarahkan untuk sektor – sektor yang produktif secara selektif termasuk untuk peningkatan ekspor dan terpenuhinya kebutuhan masyarakat, maka kredit secara tidak langsung dapat menjaga stabilitas suatu negara.
- d. Meningkatkan kegairahan berusaha dan peningkatan pendapatan. Bantuan kredit yang diberikan oleh lembaga kredit kepada perorangan / perusahaan akan mampu meningkatkan aktivitas usaha yang bersangkutan. Peningkatan usaha berarti peningkatan profit. Bila profit ini secara kumulatif dikembangkan lagi ke struktur permodalan, peningkatan ini akan berlangsung terus menerus. Secara tidak langsung hal itu terkait dengan peningkatan pendapatan dan penerimaan pajak yang pada akhirnya adalah peningkatan kesejahteraan masyarakat.
- e. Meningkatkan hubungan internasional. Bank – bank besar di luar negeri yang memiliki jaringan usaha atau negara – negara lain yang lebih maju, dapat memberikan bantuan dalam bentuk kredit secara langsung atau tidak langsung kepada para pengusaha dalam negeri atau kepada pemerintah. Bantuan – bantuan tersebut tercermin dalam bentuk kredit dengan syarat – syarat ringan, yaitu bunga murah dan jangka waktu kredit yang panjang. Melalui bantuan kredit antar negara, hubungan antara negara pemberi kredit dengan negara penerima kredit

menjadi semakin erat. Dengan kata lain, kredit dapat meningkatkan hubungan internasional.

Dalam menyalurkan kredit, bank mempunyai aturan main yang telah ditetapkan oleh perundang-undangan dan beberapa peraturan lembaga keuangan yang berwenang seperti BI dan OJK. Koridor yang telah diatur dalam regulasi tersebut harus dipatuhi oleh semua perbankan dalam menjalankan kegiatan keuangan khususnya dibidang pemberian kredit atau pembiayaan untuk menjaga agar bank terhindar dari segala macam resiko yang muncul.

Dalam pemberian kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah, bank wajib memperhatikan hal – hal sebagaimana ditentukan dalam Pasal 8 ayat (1) dan (2) Undang – undang Nomor 10 Tahun 1998 yang berbunyi:⁹⁰

Pasal 8 ayat (1) :

Dalam memberikan kredit atau pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah, Bank Umum wajib mempunyai keyakinan berdasarkan analisis yang mendalam atas itikad dan kemampuan serta kesanggupan nasabah debitur untuk melunasi utangnya atau mengembalikan pembiayaan dimaksud sesuai dengan yang diperjanjikan.

Pasal 8 ayat (2) :

Bank Umum wajib memiliki dan menerapkan pedoman perkreditan dan pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah, sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan oleh Bank Indonesia.

Berkaitan dengan itu, menurut penjelasan Pasal 8 ayat (2) dikemukakan bahwa pedoman perkreditan dan pembiayaan berdasarkan

⁹⁰ Undang – undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang – undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan Pasal 8 ayat (1) dan (2).

Prinsip Syariah yang ditetapkan oleh Bank Indonesia yang wajib dimiliki dan diterapkan oleh bank dalam pemberian kredit dan pembiayaan adalah sebagai berikut :⁹¹

- a. Pemberian kredit atau pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah dibuat dalam bentuk perjanjian tertulis.
- b. Bank harus memiliki keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan nasabah debitur yang antara lain diperoleh dari penilaian yang seksama terhadap watak, kemampuan, modal agunan, dan prospek usaha dari nasabah debitur.
- c. Kewajiban bank untuk menyusun dan menerapkan prosedur pemberian kredit atau pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah.
- d. Kewajiban bank untuk memberikan informasi yang jelas mengenai prosedur dan persyaratan kredit atau pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah.
- e. Larangan bank untuk memberikan kredit atau pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah dengan persyaratan yang berbeda kepada nasabah Debitur dan / atau pihak – pihak terafiliasi.
- f. Penyelesaian sengketa.

Untuk kredit bermasalah, salah satu upaya untuk meminimalkan potensi kerugian pada kredit bermasalah tersebut adalah bahwa bank juga dapat melakukan restrukturisasi kredit untuk debitur yang mengalami kesulitan pembayaran pokok dan atau bunga kredit namun masih memiliki

⁹¹ *Ibid*

prospek usaha yang baik dan mampu memenuhi kewajiban setelah dilakukan restrukturisasi. Bank dilarang melakukan restrukturisasi kredit dengan tujuan hanya untuk menghindari penurunan penggolongan kualitas kredit, peningkatan pembentukan PPA, atau penghentian pengakuan pendapatan bunga secara akrual. Untuk itu bank wajib memiliki kebijakan dan prosedur tertulis mengenai restrukturisasi kredit yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari kebijakan manajemen risiko bank. Untuk eksposur penyediaan dana yang sudah tidak memiliki prospek usaha dan kemampuan membayar atau telah dikategorikan Macet serta bank telah melakukan berbagai upaya untuk memperoleh kembali penyediaan dana tersebut, bank dapat melakukan hapus buku atau hapus tagih. Hapus buku adalah tindakan administratif bank untuk menghapus buku penyediaan dana yang memiliki kualitas Macet dari neraca sebesar kewajiban debitur tanpa menghapus hak tagih bank kepada debitur. Sedangkan hapus tagih adalah tindakan bank menghapus kewajiban debitur (tagihan kepada debitur) yang tidak mungkin lagi diselesaikan oleh debitur.⁹²

Perjanjian kredit memuat serangkaian klausul atau *covenant*, dimana sebagian besar dari klausul atau *covenant* tersebut, merupakan upaya untuk melindungi pihak kreditur dalam pemberian kredit yang merupakan serangkaian persyaratan yang diformulasikan dalam kondisi –

⁹² *Ibid* hal 12

kondisi kredit dari segi finansial dan hukum.⁹³ Maka kemudian yang dimaksud dengan *covenant* adalah suatu persetujuan atau janji oleh penerima kredit dalam suatu perjanjian untuk melakukan atau tidak melakukan tindakan – tindakan tertentu. Suatu *covenant* yang menentukan tindakan – tindakan yang harus dilakukan disebut *positive* atau *affirmative covenant*, sedangkan *covenant* yang menentukan tindakan – tindakan yang tidak boleh dilakukan disebut *negative covenant*.⁹⁴

Perjanjian kredit sekurang – kurangnya berisi klausul – klausul sebagai berikut :⁹⁵

- a. Klausul – klausul tentang maksimum kredit, jangka waktu kredit, tujuan kredit, bentuk kredit, dan batas waktu tarik.
- b. Klausul – klausul tentang bunga, kesepakatan biaya dan denda kelebihan tarik.
- c. Klausul tentang kuasa bank untuk melakukan pembebanan atas rekening pinjaman nasabah debitur.
- d. Klausul tentang *representations and warranties*, yaitu klausul yang berisi pernyataan – pernyataan debitur atas fakta – fakta yang menyangkut status hukum, keadaan keuangan, dan aset nasabah debitur pada saat kreditur derealisasi.

⁹³ Johannes, Ibrahim, 1994. *Bank sebagai Lembaga Intermediasi dalam Hukum Positif*, Bandung, CV Utomo, hal. 113.

⁹⁴ Sutan Remy Sjahdeini, Kredit Sindikasi. *Proses Pembentukan dan Aspek Hukum*. Jakarta, Pustaka Utama Grafiti, 1997, hal. 156 – 157.

⁹⁵ Ibrahim, Johannes, *Op cit*, hal. 114

- e. Klausul tentang *conditions precedent*, yaitu klausul tentang syarat – syarat tangguh yang harus dipenuhi terlebih dahulu oleh nasabah debitur sebelum bank menyediakan kredit untuk digunakannya.
- f. Klausul tentang agunan kredit dan asuransi barang – barang agunan.
- g. Klausul tentang berlakunya syarat – syarat dan ketentuan – ketentuan hubungan rekening koran bagi perjanjian kredit yang bersangkutan.
- h. Klausul tentang *affirmative covenant*, yaitu klausul yang berisi janji – janji nasabah debitur untuk tidak melakukan hal – hal tertentu selama perjanjian kredit berlaku.
- i. Klausul tentang *negative covenant*, yaitu klausul yang berisi janji – janji nasabah debitur untuk tidak melakukan hal – hal tertentu selama perjanjian kredit berlaku.
- j. Klausul tentang *financial covenant*, yaitu klausul yang berisi janji debitur untuk menyampaikan laporan keuangan sesuai yang diminta oleh bank.
- k. Klausul tentang *event of default*, yaitu klausul yang memberikan hak secara sepihak kepada bank untuk mengakhiri kredit atas peristiwa – peristiwa yang ditentukan oleh bank serta sekaligus menagih pagu kredit tersisa.
- l. Klausul tentang arbitrase, yaitu klausul yang berisi penyelesaian perselisihan di antara para pihak, baik arbitrase nasional ataupun internasional.

m. Klausul – klausul bunga rampai atau *miscellaneous provisions*, yaitu klausul – klausul yang berisi syarat – syarat dan ketentuan – ketentuan yang belum tertampung secara khusus di dalam klausul – klausul yang ada.

Untuk mencegah terjadinya kredit bermasalah di kemudian hari, penilaian suatu bank untuk memberikan persetujuan terhadap suatu permohonan kredit dilakukan dengan berpedoman kepada Formula 4P dan Formula 5C. Formula 4P dapat diuraikan sebagai berikut :⁹⁶

a. *Personality*

Dalam hal ini, pihak bank mencari data secara lengkap mengenai kepribadian si pemohon kredit, antara lain mengenai riwayat hidupnya, pengalamannya dalam berusaha, pergaulan dalam masyarakat, dan lain – lain. Hal ini diperlukan untuk menentukan persetujuan kredit yang diajukan oleh pemohon kredit.

b. *Purpose*

Selain mengenal kepribadian (*personality*) dari pemohon kredit, bank juga harus mencari data tentang tujuan atau penggunaan kredit tersebut sesuai *line of business* kredit bank yang bersangkutan.

c. *Prospect*

Dalam hal ini, bank harus melakukan analisis secara cermat dan mendalam tentang bentuk usaha yang akan dilakukan oleh pemohon kredit, misalnya apakah usaha yang akan dijalankan oleh pemohon kredit mempunyai

⁹⁶ Hermansyah, *Op. Cit*, hal. 62.

prospek di kemudian hari ditinjau dari aspek ekonomi dan kebutuhan masyarakat.

d. Payment

Bahwa dalam penyaluran kredit, bank harus mengetahui dengan jelas mengenai kemampuan dari pemohon kredit untuk melunasi utang kredit dalam jumlah dan jangka waktu yang ditentukan.

Mengenai Formula 5C, dapat diuraikan sebagai berikut :

a. Character

Bahwa calon nasabah debitur mempunyai watak, moral, dan sifat – sifat pribadi yang baik. Penilaian terhadap karakter ini dilakukan untuk mengetahui tingkat kejujuran, integritas, dan kemauan dari calon nasabah debitur untuk memenuhi dan menjalankan usahanya. Informasi ini dapat diperoleh oleh bank melalui riwayat hidup, riwayat usaha, dan informasi dari usaha – usaha yang sejenis.

b. Capacity

Yang dimaksud dengan *capacity* dalam hal ini adalah kemampuan calon nasabah debitur untuk mengelola kegiatan usahanya dan mampu melihat prospek masa depan, sehingga usahanya akan dapat berjalan dengan baik dan memberikan keuntungan, yang menjamin bahwa ia mampu melunasi utang kreditnya dalam jumlah dan jangka waktu yang telah ditentukan. Pengukuran kemampuan ini dapat dilakukan dengan berbagai pendekatan, misalnya pendekatan materiil, yaitu melakukan penilaian terhadap keadaan neraca, laporan rugi laba, dan arus kas (*cash flow*) usaha dari beberapa

tahun terakhir. Melalui pendekatan ini, tentu dapat diketahui pula mengenai tingkat solvabilitas, likuiditas, dan rentabilitas usaha serta tingkat risikonya. Pada umumnya untuk menilai *capacity* seseorang didasarkan pada pengalamannya di dunia bisnis yang dihubungkan dengan pendidikan dari calon nasabah debitur, serta kemampuan dan keunggulan perusahaan dalam melakukan persaingan usaha dengan pesaing lainnya.

c. Capital

Dalam hal ini, bank harus terlebih dahulu melakukan penelitian terhadap modal yang dimiliki oleh pemohon kredit. Penyelidikan ini tidaklah semata – mata didasarkan pada besar kecilnya modal, akan tetapi lebih difokuskan kepada bagaimana distribusi modal ditempatkan oleh pengusaha tersebut, sehingga segala sumber yang telah ada dapat berjalan secara efektif.

d. Collateral

Collateral adalah jaminan untuk persetujuan pemberian kredit yang merupakan sarana pengaman (*back up*) atas risiko yang mungkin terjadi atas wanprestasinya nasabah debitur dikemudian hari, misalnya terjadi kredit macet. Jaminan ini diharapkan mampu melunasi sisa utang kredit, baik utang pokok maupun bunganya.

e. Condition of Economy

Bahwa dalam pemberian kredit oleh bank, kondisi ekonomi secara umum dan kondisi sektor usaha pemohon kredit perlu memperoleh perhatian dari

bank untuk memperkecil risiko yang mungkin terjadi yang diakibatkan oleh kondisi ekonomi tersebut.

BAB III

TATA KELOLA PEMBIAYAAN PERUMAHAN PADA PERBANKAN SYARIAH DAN PENYALURAN KREDIT PERUMAHAN BANK KONVENSIONAL SERTA IMPLEMENTASINYA

A. Tata Kelola Pembiayaan dan Implementasinya Pada Perbankan Syariah

1. Tata kelola pada proses pembiayaan oleh perbankan syariah

Pentingnya peran dan fungsi bank itu diketahui dari beberapa aspek bisnis yang dianggap paling menarik karena bisnis tersebut dimulai dan didanai oleh masyarakat. Oleh karena itu, dalam menjalankan fungsi utama bank, yaitu untuk memobilisasi dana masyarakat dan menyalurkan dana tersebut dalam bentuk kredit kepada penggunaanya atau investasi yang efektif dan efisien, maka perlu didukung dengan peraturan yang cukup yang tidak terpisahkan dari prinsip-prinsip tata kelola yang baik. Menurut Price Waterhouse, *corporate governance* terkait dengan pengambilan keputusan yang efektif. Dibangun melalui kultur organisasi, nilai-nilai, sistem, berbagai proses, kebijakan-kebijakan dan struktur organisasi, yang bertujuan untuk mencapai bisnis yang menguntungkan, efisien dan efektif dalam mengelola resiko dan bertanggung jawab dengan memperhatikan *stakeholders*.⁹⁷

Sedangkan *Earnst & Young* mendefinisikan *corporate governance* terdiri atas

⁹⁷ Price Waterhouse Coopers, *Conceptual Model of Corporate Governance Definition*,” (Makalah disampaikan pada BPPN Workshop for Recapitalised, Jakarta, 27 September 2000) dalam Misahardi Wilamarta “ *Hak Pemegang Saham Minoritas dalam Rangka Good Corporate Governance*”, Jakarta, Program Pascasarjana, FH UI, cetakan kedua, 2002, hal. 37

sekumpulan mekanisme yang saling berkaitan yang terdiri dari atas pemegang saham institusional, dewan direksi dan komisaris, para manajer yang dibayar berdasarkan kinerjanya, pasar sebagai pengendali perseroan, struktur keuangan, investor terkait dan persaingan produk.⁹⁸

Sedangkan PBI No. 11/33/PBI/2009 tentang Pelaksanaan GCG bagi Bank Umum Syariah dan Unit Usaha Syariah menyebutkan GCG adalah suatu tata kelola bank yang menerapkan prinsip-prinsip keterbukaan (*transparency*), akuntabilitas (*accountability*), pertanggungjawaban (*responsibility*), profesional (*professional*) dan kewajaran (*fairness*).⁹⁹

Prinsip dasar pelaksanaan tata kelola yang baik yang diatur dalam PBI dapat dijabarkan sebagai berikut :¹⁰⁰

1. Prinsip keterbukaan

Prinsip ini maksudnya keterbukaan dalam mengemukakan fakta yang materil dan relevan mengenai produk perbankan syariah dan kondisi perbankan itu sendiri serta terbuka dalam proses mengambil keputusan. Jadi pihak pengelola perbankan syariah harus bersikap transparan dengan nasabah melalui jalinan komunikasi yang baik dan berkesinambungan.

Di samping itu, para pengelola perbankan syariah harus meletakkan tanggung jawab yang sebesar-besarnya terhadap keselamatan dana yang telah dipercayakan nasabah kepada mereka. Dengan kata lain *The corporate governance framework* harus memastikan bahwa pengungkapan yang akurat

⁹⁸ Hessel Nogi S. Tangkilisan, “*Mengelola Kredit Berbasis GCG*”, Yogyakarta, Balairung, 2003, hal. 12

⁹⁹ Undang-Undang No. 21 Tahun 2008, Pasal 1 angka 10.

¹⁰⁰ PBI No. 11/33/PBI/2009, Pasal 1 angka (10).

dan tepat waktu memuat seluruh hal yang material atas perusahaan, termasuk kondisi keuangan, kinerja, kepemilikan dan tata kelola atas perusahaan.¹⁰¹

2. Prinsip akuntabilitas

Praktek operasional perbankan syariah harus benar-benar dijalankan sesuai prinsip syariah. Dalam hal ini terdapat peran penting Dewan Pengawas Syariah dalam mengawasi operasional perbankan syariah agar tetap berjalan sesuai dengan ketentuan syariah. Dengan semakin meluasnya jaringan perbankan syariah, maka DPS harus lebih meningkatkan perannya secara efektif.

Selain itu, para praktisi perbankan syariah wajib mengikuti pengkajian atau training ekonomi syariah secara berkelanjutan.¹⁰² Karena saat ini masih banyak praktisi bank syariah belum memahami ekonomi syariah dan fiqih muamalah ekonomi. Banyak petinggi perbankan syariah tampaknya tidak begitu peduli akan realitas minimnya pengetahuan kesyariahan para karyawan bank syariah.¹⁰³

Praktek penerapan prinsip ini bisa dilihat dengan adanya;¹⁰⁴

- a. Pelaksanaan RUPS, penilaian kinerja secara periodik
- b. Memasukkan implementasi GCG di tiap unit kerja sebagai bagian dari strategi fungsional dalam RKAP tahunan

¹⁰¹ Ari Wibowo, "Membangun Perbankan Syariah Menuju Good Corporate Governance", <http://pesantren.uui.ac.id>, diakses tanggal 20 Mei 2016

¹⁰² *Ibid*

¹⁰³ *Ibid*

¹⁰⁴ Luqman H2O under, *Penerapan System Syariah Terhadap GLC's pada Sektor Perbankan*, www.luqmannomic.wordpress.com/.../penerapan-system-syariah-terhadap-glc's-pada-sektor-perbankan/, diakses tanggal 26 Mei 2016

- c. Penerapan *annual disclosure* jajaran perusahaan
 - d. Pembuatan pernyataan dan komitmen unit kerja untuk mengimplementasikan GCG
3. Prinsip pertanggungjawaban

Prinsip ini lebih menekankan pada kesesuaian pengelolaan bank terhadap peraturan perundang-undangan yang berlaku demi terciptanya sistem pengelolaan perbankan yang sehat.¹⁰⁵ Prinsip ini juga mengandung arti untuk lebih memperhatikan kepentingan *stakeholders* perbankan dengan tujuan untuk meningkatkan nilai tambah dari produk dan jasa bagi *stakeholders* tersebut. Prinsip pertanggungjawaban dari GCG ini membawa konsekuensi lebih lanjut tentang pentingnya *Corporate Social Responsibility* pelaku perbankan tentang peran serta perbankan dalam mewujudkan tanggung jawab sosialnya terhadap lingkungan disekitarnya. Kondisi keuangan saja tidak cukup menjamin nilai perusahaan untuk tumbuh secara berkelanjutan, tetapi juga harus memperhatikan keadaan lingkungan di sekitarnya. Kasus pemboikotan warga terhadap produk barang dan jasa, perlawanan terhadap perusahaan atau pengrusakan citra merek tertentu merupakan harga yang harus dibayar ketika suatu perusahaan dipermasalahkan oleh warga sekitar lingkungannya.¹⁰⁶

Selain itu prinsip pertanggungjawaban juga dilakukan untuk memenuhi agar perbankan syariah dapat menjaga kelangsungan usahanya

¹⁰⁵ Khotibul Umam, Karina Dwi Nugrahati P dan Sekar Ayu, “Implementasi GCG : Upaya Meningkatkan Kepercayaan Pada Bank Syariah”,

¹⁰⁶ Ari Wibowo, *Loc. Cit.*

maka bank harus berpegang pada prinsip kehati-hatian (*prudential banking practice*) dan menjamin terlaksananya ketentuan yang berlaku.¹⁰⁷

Penerapan prinsip responsibilitas dapat dilakukan dengan cara;¹⁰⁸

- a. Membuat berbagai pedoman kerja sesuai dengan ketentuan yang berlaku untuk dilaksanakan
- b. Membentuk unit pengelolaan zakat, infaq dan shadaqah secara profesional yang terpisah dengan pemberdayaan ekonomi mikro dan koperasi
- c. Pengelolaan pajak dan produk layanan masyarakat

Jadi pengelolaan operasional perbankan syariah hendaknya dapat dipertanggungjawabkan terhadap *stakeholders* perbankan itu sendiri. Dengan adanya penerapan prinsip ini secara baik maka hal ini akan menjadi nilai tambah bagi perbankan syariah dalam mengembangkan usahanya di masa mendatang.

4. Prinsip profesional

Prinsip ini menekankan agar pengelolaan perbankan syariah sebaiknya dikelola secara profesional ataupun tanpa adanya tekanan atau pengaruh dari pihak lain sehingga *conflict of interest* dapat dihindari sejauh mungkin.

Jadi sikap seluruh jajaran bank sebagai entitas ekonomi yang mandiri, bebas dari kepentingan sepihak terutama yang berpotensi merugikan *stakeholders* dan mampu mengambil keputusan secara objektif.

Penerapan prinsip independensi dapat dilakukan dengan cara:¹⁰⁹

¹⁰⁷ *Ibid*

¹⁰⁸ Luqman H2O under, *Loc. Cit*

- a. Penunjukan komisaris independen dan komite audit
- b. Pengambilan keputusan manajemen yang objektif
- c. Penerapan sistem pengendalian intern yang sehat
- d. Penerapan fungsi manajemen resiko

5. Prinsip kewajaran

Prinsip ini identik dengan adanya keadilan dan kesetaraan sehingga bank harus senantiasa memperhatikan seluruh kepentingan *stakeholders* berdasarkan asas kesetaraan dan kewajaran (*equal treatment*).¹¹⁰ Bank harus memberikan kesempatan kepada seluruh *stakeholders* untuk memberikan masukan dan menyampaikan pendapat bagi kepentingan bank serta mempunyai akses terhadap informasi sesuai dengan prinsip keterbukaan.

Menurut Muhammad Syafi'i Antonio, keadilan dalam hukum islam memiliki 3 implikasi, yaitu:¹¹¹

a. Keadilan sosial

Islam menganggap menganggap seluruh umat manusia sebagai suatu keluarga sehingga semua keluarga ini memiliki derajat yang sama di mata Allah.

b. Keadilan ekonomi

Adanya keadilan ekonomi akan berdampak pada terpenuhinya hak individu sesuai kontribusinya masing-masing dalam masyarakat.

¹⁰⁹ *Ibid*

¹¹⁰ Khotibul Umam, *Loc. Cit*

¹¹¹ *Ibid*

c. Keadilan distribusi pendapatan

Adanya keadilan distribusi pendapatan maka standar kehidupan setiap individu lebih terjamin. Sisi manusiawi dan kehormatan individu akan lebih terjaga sesuai dengan martabat yang telah melekat pada manusia sebagai makhluk Tuhan.

Prinsip keadilan yang telah tampak jelas diterapkan dalam pengelolaan perbankan syariah adalah dengan tidak adanya diterapkan sistem bunga, tetapi ada penerapan bagi hasil (*profit sharing*) karena penerapan bunga (riba) dianggap bertentangan dengan hukum Islam. Dengan adanya sistem bagi hasil, pihak perbankan syariah sebagai pemberi modal dengan nasabah atau penerima modal akan menanggung bersama resiko laba ataupun rugi sehingga terjadi proses penyebaran modal yang berdampak pada penyebaran kesempatan berusaha.

Sebagaimana disebutkan dalam butir 13 Pasal 1 UUPB memberikan batasan pengertian prinsip syariah sebagai berikut:

”Aturan perjanjian berdasarkan hukum Islam antara Bank dan pihak lain untuk penyimpanan dana dan/atau pembiayaan kegiatan usaha, atau kegiatan lainnya yang dinyatakan sesuai dengan Syariah, antara lain, pembiayaan berdasarkan prinsip bagi hasil (*mudharabah*), pembiayaan berdasarkan prinsip penyertaan modal (*musharakah*), prinsip jual beli barang dengan memperoleh keuntungan (*murabahah*), atau pembiayaan barang modal berdasarkan prinsip sewa murni tanpa pilihan (*ijarah*), atau dengan adanya pilihan pemindahan kepemilikan atas barang yang disewa dari pihak Bank oleh pihak lain (*ijarah wa iqtina*).”¹¹²

Menurut Abdul Ghofur Anshori, pelaksanaan sistem syariah pada perbankan syariah dapat dilihat dari 2 (dua) perspektif yakni perspektif mikro

¹¹² Undang-undang No 7 Tahun 1992 tentang *Perbankan* sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang No. 10 Tahun 1998

maupun perspektif makro. Nilai-nilai syariah dalam perspektif mikro menghendaki bahwa semua dana yang diperoleh dalam sistem perbankan syariah dikelola dengan integritas tinggi dan sangat hati-hati. Nilai-nilai syariah dalam perspektif mikro meliputi:¹¹³

- 1) Shiddiq, yaitu memastikan bahwa pengelolaan bank syariah dilakukan dengan moralitas yang menjunjung tinggi nilai kejujuran. Nilai ini mencerminkan bahwa pengelolaan dana masyarakat akan dilakukan dengan mengedepankan cara-cara yang diperkenankan (halal) serta menjauhi cara-cara yang meragukan (Shubhat) terlebih lagi yang bersifat dilarang (haram);
- 2) Tabligh, dimana secara berkesinambungan melakukan sosialisasi dan mengedukasi masyarakat mengenai prinsip-prinsip, produk dan jasa perbankan syariah. Dalam melakukan sosialisasi sebaiknya tidak hanya mengedepankan pemenuhan prinsip syariah semata, tetapi juga harus mampu mengedukasi masyarakat mengenai manfaat bagi pengguna jasa perbankan syariah;
- 3) Amanah, artinya menjaga dengan ketat prinsip kehati-hatian dan kejujuran dalam mengelola dana yang diperoleh dari pemilik dana (*shahibul maal*) sehingga timbul rasa saling percaya antara pemilik dana dan pengelola dana investasi (*mudharib*);
- 4) Fathanah, yaitu memastikan bahwa pengelolaan bank dilakukan secara profesional dan kompetitif sehingga menghasilkan keuntungan maksimum

¹¹³ Abdul Ghofur Anshori, *Op. Cit.*, hal. 170.

dalam tingkat resiko yang ditetapkan oleh bank Termasuk didalamnya adalah pelayanan yang penuh dengan kecermatan dan kesantunan (*ri'ayah*) penuh rasa tanggung jawab (*masuliyah*)

Dalam perspektif makro, nilai-nilai syariah menghendaki perbankan syariah harus berkontribusi bagi kesejahteraan masyarakat dengan memenuhi hal-hal sebagai berikut:¹¹⁴

- 1) Kaidah zakat, mengkondisikan perilaku masyarakat yang lebih menyukai berinvestasi dibandingkan hanya menyimpan hartanya.
- 2) Kaidah pelarangan riba, menganjurkan pembiayaan bersifat bagi hasil (*equity based financing*) dan melarang riba
- 3) Kaidah pelarangan judi atau maisir tercermin dari kegiatan bank yang melarang investasi yang tidak memiliki kaitan dengan sektor riil.
- 4) Kaidah pelarangan gharar (*uncertainty*), mengutamakan transparansi dalam bertransaksi dan kegiatan operasi lainnya dan menghindari ketidakjelasan.

Pada aspek teknis operasionalnya, seperti teknik penerimaan uang, mekanisme transfer, teknologi komputer yang diterapkan serta syarat-syarat umum untuk memperoleh pembiayaan, bank konvensional dengan bank syariah dapat menemui beberapa persamaan. Namun demikian dalam aspek-aspek tertentu keduanya memiliki perbedaan yang sangat prinsipil, yaitu:

- 1) Akad/kontrak dan Aspek Legalitas

¹¹⁴ *Ibid*, hal. 171

Di dalam bank syariah, akad yang dilakukan memiliki konsekuensi duniawi dan ukhrawi, karena akad yang dilakukan berdasarkan ketentuan syari'at Islam. Produk apapun yang dihasilkan semua perbankan, termasuk di dalamnya perbankan syariah, tidak terlepas dari proses transaksi yang dalam istilah fiqh muamalahnya disebut dengan 'aqd, kata jamaknya al-'uqud. Ada beberapa asas al-'uqud yang harus dilindungi dan dijamin dalam Undang-Undang Perbankan Syariah.¹¹⁵

2) Lembaga penyelesaian sengketa

Dalam konteks perbankan syariah, khususnya di Indonesia. Mengenai alternatif penyelesaian sengketa yang dapat ditempuh oleh para pihak telah mengalami perkembangan yang signifikan baik dari segi peraturan hukum maupun secara kelembagaan. Apalagi setelah diundangkannya UU No. 3 Tahun 2006 tentang Perubahan Atas Undang Undang Nomor 7 Tahun 1989 tentang Peradilan Agama, yang mana point inti dari adanya amandemen UU Pengadilan Agama ini adalah terletak pada penambahan kewenangan PA berupa kewenangan untuk memeriksa, memutus dan mengadili sengketa di bidang ekonomi syariah.¹¹⁶

Ketentuan mengenai penyelesaian sengketa atau perselisihan di fatwa-fatwa DSN menyebutkan bahwa jika terjadi perselisihan antara pihak Lembaga Keuangan Syariah dengan nasabah maka persoalan tersebut akan diselesaikan dengan cara musyawarah dan apabila tidak mencapai mufakat

¹¹⁵ H.M.Amin Suma, *Ekonomi Syariah sebagai alternatif Sistem Ekonomi Konvensional*, Jurnal Hukum Bisnis, Edisi Agustus 2002, hal. 16.

¹¹⁶ Abdul Ghofur Anshori, *Op. Cit.* Hal.183

selanjutnya akan diselesaikan melalui BASYARNAS yang dibentuk sejak tahun 2003. BASYARNAS adalah badan arbitrase syariah satu-satunya yang berwenang memeriksa dan memutus sengketa muamalah yang timbul dalam perdagangan, industri, jasa dan keuangan setelah diperjanjikan oleh para pihak. Keberadaan BASYARNAS sebelumnya bernama BAMUI (Badan Arbitrase Muamalat Indonesia) yang didirikan pada tanggal 21 Oktober 1993.¹¹⁷

3) Struktur organisasi

Bank syariah memiliki struktur yang sama dengan bank konvensional dalam hal komitisaris dan direksi, namun unsur utama yang membedakannya adalah keberadaan Dewan Pengawas Syariah yang bertugas mengawasi operasional bank dan produk-produknya agar sesuai dengan garis-garis syariah. DPS berada pada posisi setingkat Dewan Komisaris pada bank. Hal ini untuk menjamin efektivitas dari setiap opini yang diberikan oleh DPS dan dilakukan oleh RUPS, setelah para anggota DPS tersebut mendapat rekomendasi dari Dewan Syariah Nasional. DSN merupakan badan otonom Majelis Ulama Indonesia yang secara eks-officio diketuai oleh ketua MUI.¹¹⁸

4) Lingkungan dan budaya kerja

Sebuah bank syariah harus memiliki lingkungan kerja yang sejalan dengan syariah. Hal ini menyangkut etika kerja dan berusaha yang merupakan pantulan dari Sunnah Rasulullah Saw berkaitan dengan ketauladanannya

¹¹⁷ *Ibid.* Hal 199

¹¹⁸ Gemala Dewi, *Op. Cit.*, hal.103

dalam perilaku kehidupan sebagai aplikasi dan nilai syariah.¹¹⁹ Prinsip-prinsip tersebut meliputi : shiddiq, amanah, al huriyah wal mas'uliyah dan tabliq.

5) Paradigma perhimpunan dana

Dalam melakukan pengumpulan dana masyarakat, bank konvensional dan bank syariah mempunyai perbedaan paradigma yang sangat mendasar. Tujuan masyarakat menyerahkan dananya pada bank konvensional dimaksudkan untuk menabung dan mengamankan dananya dari kemungkinan hal-hal yang tidak diharapkan disamping mengharapkan bunga dari dana yang disimpan tersebut, sedangkan tujuan masyarakat menyalurkan dananya pada bank syariah adalah untuk investasi dalam berbagai pembiayaan.

6) Kegiatan operasional dan pengelolaan risiko

Dengan adanya larangan riba dalam aktivitas ekonomi, para ahli hukum Islam sepakat bahwa transaksi yang perlu dijadikan dasar dalam perbankan syariah adalah prinsip bagi hasil dan rugi (*profit and loss sharing principle*).¹²⁰ Dalam hal ini, perbankan syariah karena menggunakan profit sharing, maka premi atau profit tidak dikaitkan secara langsung dengan tingkat risiko yang terjadi.

Berikut dijabarkan standar operasional dan ketentuan yang diatur oleh OJK dan lembaga berwenang terkait pembiayaan aset dan pembiayaan perumahan adalah sebagai berikut:

¹¹⁹ Faturrahman Djamil, *Dual Banking Regulation : Dasar-dasar Perbankan Syariah*, makalah disampaikan pada Seminar Ekonomi Nasional: Menggagas Ekonomi Syariah yang Mantap dengan Pembentukan Peraturan Perundang-undangan yang Mantap, Jakarta 25-27 Februari 2003

¹²⁰ M. Nejatullah Siddiqie, *Partnership and Profit Sharing in Islam* (terjemahan), Yogyakarta, Dhana wakaf Bhakti, 1997, hal. 2

1. Standar SOP Pembiayaan Murabahah secara umum.¹²¹
 - a. Pembiayaan Murabahah dapat digunakan untuk tujuan konsumtif seperti pembelian kendaraan bermotor, rumah dan alat rumah tangga lainnya maupun tujuan produktif seperti kebutuhan modal kerja ataupun investasi.
 - b. Pembiayaan Murabahah yang diberikan oleh Bank kepada Nasabah harus dituangkan dalam bentuk perjanjian yang dibuat secara notariil atau di bawah tangan.
 - c. Saat penyusunan perjanjian Pembiayaan Murabahah, Bank (sebagai penjual) harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian Obyek Pembiayaan kepada Nasabah (sebagai pembeli) seperti harga pokok, margin, kualitas dan kuantitas Obyek Pembiayaan yang akan diperjualbelikan.
 - d. Dalam kontrak perjanjian Pembiayaan Murabahah harus tertera dengan jelas bahwa Bank menjual Obyek Pembiayaan kepada Nasabah dengan Harga Jual yang terdiri atas Harga Perolehan dan Margin.
 - e. Harga Perolehan terdiri dari sejumlah dana yang dikeluarkan Bank untuk memiliki Obyek Pembiayaan ditambah dengan biaya-biaya yang terkait langsung dengan pengadaan barang dan harus dinyatakan dengan jelas dan transparan oleh Bank.
 - f. Nasabah sebagai Pembeli berjanji untuk membayar Harga Jual yang disepakati atas Obyek Pembiayaan secara cicil atau tunai kepada Bank

¹²¹ Standar Produk Perbankan Syariah Murabahah, <http://www.ojk.go.id/id/kanal/syariah/berita-dan-kegiatan/publikasi/Documents/Pages/Buku-Standar-Produk-Perbankan-Syariah-Murabahah/Buku%20Standar%20Produk%20Murabahah.pdf>, diakses tanggal 3 September 2016

pada jangka waktu tertentu sesuai dengan yang telah disepakati dalam kontrak perjanjian.

- g. Obyek Pembiayaan Murabahah harus dimiliki oleh Bank terlebih dahulu. Konsep kepemilikan oleh Bank bisa diakui berdasarkan bukti yang sah secara prinsip dan sesuai dengan syariah.
 - h. Calon Nasabah perorangan harus cakap hukum dengan memenuhi ketentuan yang telah diatur dalam pasal 330 KUHPdata serta bukan pihak yang dikecualikan dalam Pasal 433 KUHPdata.
 - i. Bank harus menyatakan Harga Jual dari Obyek Pembiayaan yang telah dimiliki oleh Bank secara prinsip. Harga Jual Bank mencakup Harga Pokok Bank dan Margin yang diinginkan sebagai keuntungan bagi Bank.
 - j. Margin adalah keuntungan yang diinginkan oleh Bank dan disepakati oleh para pihak dan nilainya tidak berubah selama masa kontrak perjanjian yang disepakati.
 - k. Perhitungan Margin dapat mengacu pada tingkat imbalan yang berlaku umum pada pasar keuangan dengan mempertimbangkan ekspektasi biaya dana, risk premium dan tingkat keuntungan.
 - l. Margin tidak boleh bertambah sepanjang masa pembiayaan setelah kontrak disepakati dan ditandatangani kedua belah pihak.
2. Surat edaran No. 14/ 33 /DPbS terkait Penerapan Kebijakan Produk Pembiayaan Kepemilikan Rumah
- a. Dalam menyalurkan KPR iB dan KKB iB, BUS dan UUS wajib menerapkan manajemen risiko sesuai dengan Peraturan Bank Indonesia

Nomor 13/23/PBI/2011 tanggal 2 November 2011 tentang Penerapan Manajemen Risiko bagi Bank Umum Syariah dan Unit Usaha Syariah, dalam rangka memitigasi berbagai risiko yang melekat pada penyaluran KPR iB dan KKB iB, terutama risiko kredit dan risiko likuiditas dan menerapkan prinsip kehati-hatian antara lain dengan menyusun kebijakan dan prosedur secara tertulis yang akan menjadi acuan dalam penyaluran KPR iB dan KKB iB dengan berpedoman pada Peraturan Bank Indonesia Nomor 13/23/PBI/2011 tentang Penerapan Manajemen Risiko bagi Bank Umum Syariah dan Unit Usaha Syariah Peraturan Bank Indonesia Nomor 10/17/PBI/2008 tentang Produk Bank Syariah dan Unit Usaha Syariah.

- b. Ruang lingkup KPR iB meliputi pembiayaan KPR iB yang diberikan oleh BUS dan UUS kepada nasabah perorangan dalam rangka kepemilikan rumah tinggal, termasuk rumah susun atau apartemen dengan tipe bangunan lebih dari 70 m² (tujuh puluh meter persegi), namun tidak termasuk rumah kantor dan rumah toko.
3. Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 24 /Pojk.03/2015 Tentang Produk Dan Aktivitas Bank Syariah Dan Unit Usaha Syariah
 - a. Bank wajib menerapkan transparansi informasi Produk dan/atau Aktivitas sesuai ketentuan yang mengatur mengenai transparansi informasi produk bank.
 - b. Kegiatan usaha Bank dalam menerbitkan Produk dan melaksanakan Aktivitas harus menerapkan Prinsip Syariah, prinsip kehati-hatian, dan prinsip perlindungan nasabah.

- c. Bank wajib menerapkan prinsip perlindungan nasabah dalam menerbitkan Produk dan/atau melaksanakan Aktivitas.

2. Implementasi Tata Kelola Dalam Pembiayaan Perumahan Murabahah

Adapun proses pemberian pembiayaan griya di PT. Bank BNI Syariah adalah sebagai berikut:¹²²

1. Collect Data: pengumpulan data-data nasabah. Secara umum data yang diperlukan ialah sebagai berikut:
 - a. Mengisi formulir permohonan pembiayaan. Calon nasabah mengisi formulir permohonan pembiayaan. Selanjutnya formulir tersebut diserahkan kepada petugas yang mengurus pembiayaan. Setelah dokumen diterima berikut data pendukung, petugas pembiayaan wajib melakukan penelitian atas kelengkapan dokumen yang wajib diserahkan pemohon serta dokumen lain yang diperlukan. Kelengkapan dokumen tersebut dituangkan dalam formulir check list dokumen.
 - b. Kartu identitas calon nasabah dan pasangan: KTP atau paspor. Data ini dibutuhkan untuk mengetahui legalitas pribadi serta alamat tinggal calon nasabah. Hal ini terkait dengan alamat penagihan dan penyelesaian masalah-masalah tertentu dikemudian hari. Selain itu, KTP dibutuhkan untuk melakukan verifikasi tanda tangan calon nasabah.
 - c. Kartu keluarga. Kartu keluarga dibutuhkan untuk mengetahui jumlah tanggungan keluarga. Selain itu juga dibutuhkan untuk melakukan

¹²² Rezky Dika, Wawancara, 24 April 2016.

verifikasi data alamat dengan melihat Kartu Tanda Penduduk calon nasabah.

- d. Surat nikah. Hal ini diperlukan untuk transparansi terhadap pengeluaran tambahan bagi sebuah keluarga. Di kemudian hari jangan sampai terjadi kasus seorang pasangan tidak mengetahui bahwa pasangannya terlibat hutang dengan bank.
- e. Slip gaji terakhir. Hal ini diperlukan untuk mengetahui kemampuan nasabah dalam melakukan pembayaran angsuran. Sebagai bukti yang akan memperkuat hal tersebut, maka diperlukan surat dari perusahaan dan atau SK pengangkatan terakhir.
- f. Salinan rekening bank 3 bulan terakhir. Hal ini diperlukan untuk mengetahui mutasi pemasukan dan pengeluaran rekening nasabah.
- g. Salinan tagihan rekening telepon dan listrik. Data ini diperlukan untuk mengetahui status kepemilikan rumah tinggal dan kebenaran alamat tinggal. Data ini juga dapat digunakan untuk mengetahui pengeluaran tetap nasabah.
- h. Melampirkan legalitas usaha berupa akta pendirian, surat keterangan domisili usaha, Surat Ijin Usaha Perdagangan (SIUP), Surat Ijin Tempat Usaha (SITU), Surat Ijin Undang-Undang Gangguan (SIUUG), Tanda Daftar Perusahaan (TDP), Tanda Daftar Rekanan, surat ijin usaha jasa konstruksi (khusus kontraktor) dan Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP). Seluruh persyaratan tersebut diperlukan untuk mengetahui pengakuan pemerintah atas usaha dimaksud. Selain itu, hal ini juga diperlukan untuk

mencegah pembiayaan terhadap usaha yang dilarang pemerintah seperti usaha barang terlarang, usaha yang merusak lingkungan dan lain-lain.

- i. Data obyek pembiayaan dan data jaminan. Data obyek pembiayaan diperlukan sebagai bagian terpenting yang tidak terpisahkan dari pembiayaan. Obyek tersebut juga dianggap sebagai obyek jaminan sehingga harus betul-betul dapat meng-cover pembiayaan yang dimaksud. Data ini juga meliputi harga obyek dan lokasi jaminan yang dilengkapi dengan foto jaminan.
2. BI Checking. Digunakan untuk mengetahui riwayat pembiayaan yang telah diterima oleh nasabah berserta status nasabah yang ditetapkan oleh BI apakah nasabah tersebut termasuk dalam Daftar Hitam Nasional (DHN) atau tidak.
3. Verifikasi dan Investigasi. Proses verifikasi dan investigasi meliputi:
 - a. Repayment Capacity (Kapasitas pembayaran)
 - b. Character (Karakter nasabah)
 - c. Collateral (Jaminan)
4. Akad Yang Digunakan KPR (Griya iB hasanah). KPR (Griya ib Hasanah) menggunakan akad *murābahah* yaitu penjualan suatu barang dengan harga asal dengan tambahan sejumlah keuntungan yang sepakati bersama. Proses pembayaran dilakukan dengan cara tangguh atau cicil. Dalam pembiayaan *murābahah*, bank sebagai pemilik dana memberikan barang sesuai dengan spesifikasi yang diinginkan oleh nasabah yang membutuhkan pembiayaan, kemudian menjualnya kenasabah tersebut dengan penambahan keuntungan

tetap, sementara itu nasabah akan mengembalikan utangnya kemudian hari secara cicilan

Untuk lebih mudah dalam memberikan komparasi terkait isi atau poin-poin yang ada dalam suatu akad pembiayaan Bank Syariah dan Konvensional, maka dijelaskan sebagai berikut mengenai bagaimana substansi akad Murabahah di Bank BNI Syariah:

1. Pada bagian pertama dalam akad, dijelaskan mengenai kedudukan para pihak yaitu antara pimpinan kantor cabang yang mewakili bank dan nama perseorangan atau badan hukum yang bertindak sebagai nasabah penerima pembiayaan. Bank dan Nasabah yang secara bersama-sama untuk selanjutnya disebut para pihak bertindak dalam kedudukannya masing-masing sebagaimana tersebut diatas. Kemudian dijelaskan terkait bentuk atau jenis pembiayaan Murabahah yang diajukan.
2. Masuk dalam isi atau pasal dalam akad murabahah yaitu tentang definisi, dimana dalam pasal tersebut menjelaskan mengenai definisi atas agunan, akad murabahah, prinsip syariah, tunggakan, wanprestasi, hari kerja, dan hutang.
3. Pasal berikutnya membahas tentang rincian jumlah dana yang dikeluarkan oleh bank atas pembiayaan yang diajukan oleh nasabah atau rincian hutang.
4. Tujuan serta jangka waktu pembiayaan diatur selanjutnya dalam akad tersebut.

5. Realisasi pembiayaan dimana substansi dalam pasal ini mengatur bagaimana prosedur realisasi pemberian hutang oleh bank kepada nasabah, didalamnya mengatur tentang kelengkapan administrasi yang harus diselesaikan nasabah serta beberapa ketentuan bank mengenai objek Murabahah.
6. Mengatur pembayaran angsuran oleh nasabah meliputi jangka waktu pembayaran hutang serta kewajiban lainnya.
7. Denda dan ganti rugi dimana dijelaskan mengenai kewajiban nasabah apabila terjadi wanprestasi yang berhubungan dengan isi akad dan prosedur pembiayaan.
8. Kuasa bank atas rekening nasabah. Bank berkuasa atas rekening nasabah, untuk sewaktu-waktu tanpa persetujuan terlebih dahulu dari Nasabah, membebani dan atau mendebet tabungan rekening giro dan atau rekening pembiayaan dan atau rekening lain Nasabah yang ada pada Bank, untuk pembayaran pembiayaan, denda, ganti rugi, premi asuransi, biaya-biaya pengikatan barang agunan dan biaya lainnya yang timbul karena dan untuk pelaksanaan akad ini.
9. Rincian mengenai agunan yang dipakai untuk menjamin pembayaran kembali pembiayaan , Nasabah menyerahkan agunan kepada Bank, perubahan dan penggantian agunan-agunan tersebut dapat dilakukan berdasarkan kesepakatan tertulis para pihak.
10. Asuransi juga menjadi salah satu hal yang diatur dalam akad ini. Selama pembiayaan berjalan, barang-barang jaminan yang diasuransikan wajib

diasuransikan oleh Nasabah kepada perusahaan asuransi yang ditunjuk dan disetujui oleh Bank terhadap resiko kerugian yang macam resiko, nilai, dan jangka waktunya ditentukan oleh Bank.

11. Pengaturan rinci tentang wanprestasi.
12. Kewenangan bank dalam rangka penyelamatan dan penyelesaian pembiayaan, dimana bank mempunyai hak-hak khusus untuk meminimalisir resiko atas pembiayaan tersebut.
13. Korespondensi mengenai akad ini kepada satu pihak ke pihak lainnya harus disampaikan secara tertulis.
14. Force Majeur juga diatur rinci dalam akad Murabahah
15. Penyelesaian sengketa
16. Adendum
17. Aturan tambahan

Berdasarkan data yang diperoleh dari penelitian pada PT. BNI Syariah tentang mekanisme pembiayaan KPR dengan akad *murābahah*. Untuk kepemilikan rumah siap huni yaitu nasabah menemui *supplier*, setelah itu nasabah mengajukan permohonan pembiayaan kepada bank, dan memenuhi persyaratan dari bank dan bernegosiasi dan bank membelikan rumah yang diinginkan nasabah dari *supplier* secara tunai kemudian bank dan nasabah melakukan akad *murābahah*, lalu penyerahan dokumendokumen (SKP, dan berkas bukti penandatanganan akad) selanjutnya nasabah membayar angsuran rumah kepada bank secara cicilan. Hal ini telah sesuai dengan teori Muhammad Syafi'i Antonio, yaitu bank membeli produk kepada *supplier*,

setelah itu bank membelikan produk sesuai dengan spesifikasi yang diinginkan nasabah, maka selanjutnya bank menjual kepada nasabah disertai dengan penandatanganan akad jual beli antara bank dan nasabah, dan pembayaran dilakukan secara angsuran/cicilan dalam jangka waktu tertentu yang telah disepakati sebelumnya. Akad digunakan KPR (Griya iB Hasanah) yang ada di BNI Syariah adalah akad *murābahah* yaitu transaksi jual beli suatu barang sebesar harga perolehan barang ditambah dengan margin yang disepakati oleh para pihak, dimana penjual menginformasikan terlebih dahulu harga perolehan kepada pembeli, proses pembayaran dilakukan dengan cara tangguh atau cicil.

Dalam pembiayaan *murābahah*, bank sebagai pemilik dana memberikan barang sesuai dengan spesifikasi yang diinginkan oleh nasabah yang membutuhkan pembiayaan, kemudian menjualnya ke nasabah dengan penambahan keuntungan tetap, sementara itu nasabah akan mengembalikan utangnya dikemudian hari secara cicilan. Hal ini menyatakan bahwa akad *murābahah* yang digunakan KPR (Griya iB Hasanah) telah sesuai dengan prinsip syariah bahwa bank menjelaskan harga perolehan barang ditambah dengan margin yang disepakati.

Proses analisis pembiayaan KPR (Griya iB Hasanah) tidak menggunakan *contrains*, hanya menggunakan metode konsep 3C yaitu *character*, *capacity* dan *collateral* menjadi aspek yang dominan sebagai pedoman pedoman atau tolak ukur dalam menganalisis pembiayaan. Sedangkan *capital* dan *condition of economic* ini sudah mewakili dan

termasuk dari penilaian itu semua. Adapun aspek lain yang perlu dianalisis selain 5C adalah kepatuhan terhadap hukum dan undang-undang yang berlaku.

B. Tata Kelola Pembiayaan dan Implementasinya Pada Perbankan Konvensional

1. Tata Kelola Pada Proses Pembiayaan Oleh Perbankan Konvensional

Berkaitan dengan prinsip pemberian kredit, pada dasarnya pemberian kredit oleh bank kepada nasabah debitur berpedoman kepada 2 prinsip, yaitu:¹²³

a. Prinsip kepercayaan

Dalam hal ini dapat dikatakan bahwa pemberian kredit oleh bank kepada nasabah debitur selalu didasarkan kepada kepercayaan. Bank mempunyai kepercayaan bahwa kredit yang diberikannya bermanfaat bagi nasabah debitur sesuai dengan peruntukannya, dan terutama sekali bank percaya nasabah debitur yang bersangkutan mampu melunasi utang kredit beserta bunga dalam jangka waktu yang telah ditentukan.

b. Prinsip kehati – hatian (*prudential principle*)

Bank dalam menjalankan kegiatan usahanya termasuk pemberian kredit kepada nasabah debitur, harus selalu berpedoman dan menerapkan prinsip kehati – hatian. Prinsip ini antara lain diwujudkan dalam bentuk penerapan secara konsisten berdasarkan itikad baik terhadap semua persyaratan dan

¹²³ Hermansyah, *Op. Cit*, hal. 63

peraturan perundang – undangan yang terkait dengan pemberian kredit oleh bank yang bersangkutan.

Kondisi dan karakteristik dari aset perbankan nasional pada saat ini maupun di waktu yang akan datang masih tetap dipengaruhi oleh risiko kredit, yang apabila tidak dikelola secara efektif akan berpotensi mengganggu kelangsungan usaha bank. Pengelolaan risiko kredit yang tidak efektif antara lain disebabkan kelemahan dalam penerapan kebijakan dan prosedur penyediaan dana, termasuk penetapan kualitasnya, kelemahan dalam mengelola portofolio aset bank, serta kelemahan dalam mengantisipasi perubahan faktor eksternal yang mempengaruhi kualitas penyediaan dana. Untuk memelihara kelangsungan usahanya, bank perlu meminimalkan potensi kerugian atas penyediaan dana, antara lain dengan memelihara eksposur risiko kredit pada tingkat yang memadai. Berkaitan dengan hal tersebut, pengurus bank wajib menerapkan manajemen risiko kredit secara efektif pada setiap jenis penyediaan dana serta melaksanakan prinsip kehati-hatian yang terkait dengan transaksi-transaksi dimaksud. Hal di atas diatur dalam PBI No. 7/2/PBI/2005 tentang Penilaian Kualitas Aktiva Bank Umum. PBI tersebut mewajibkan bank (dalam hal ini Direksi) untuk menilai, memantau dan mengambil langkah-langkah yang diperlukan agar kualitas Aktiva (meliputi Aktiva Produktif dan Aktiva Non Produktif) senantiasa baik. Aktiva Produktif adalah penyediaan dana Bank untuk memperoleh penghasilan, dalam bentuk kredit, surat berharga, penempatan dana antar bank, tagihan akseptasi, tagihan atas surat berharga

yang dibeli dengan janji dijual kembali (reverse repurchase agreement), tagihan derivatif, penyertaan, transaksi rekening administratif serta bentuk penyediaan dana lainnya yang dapat dipersamakan dengan itu.¹²⁴

Sementara, Aktiva Non Produktif adalah aset bank selain Aktiva Produktif yang memiliki potensi kerugian, antara lain dalam bentuk agunan yang diambil alih. Dalam Pasal 5 PBI No. 7/2/PBI/2005 diatur bahwa bank wajib menetapkan kualitas yang sama terhadap beberapa rekening Aktiva Produktif yang digunakan untuk membiayai 1 (satu) debitur, hal ini juga berlaku untuk Aktiva Produktif yang diberikan oleh lebih dari 1 (satu) bank (termasuk penyediaan dana yang diberikan secara sindikasi). Dalam hal terdapat perbedaan penetapan kualitas Aktiva Produktif, maka kualitas masing-masing Aktiva Produktif mengikuti kualitas Aktiva Produktif yang paling rendah. Ketentuan untuk menetapkan kualitas yang sama tersebut di atas juga berlaku terhadap Aktiva Produktif yang digunakan untuk membiayai proyek yang sama (vide Pasal 6 PBI No. 7/2/PBI/2005). Termasuk dalam pengertian ‘proyek yang sama’ antara lain apabila :¹²⁵

a. terdapat keterkaitan rantai bisnis secara signifikan dalam proses produksi yang dilakukan oleh beberapa debitur. Keterkaitan dianggap signifikan antara lain apabila proses produksi di suatu entitas tergantung

¹²⁴ Ramlan Ginting, PENGATURAN PEMBERIAN KREDIT BANK UMUM Disampaikan dalam Diskusi Hukum “Aspek Hukum Perbankan, Perdata, dan Pidana Terhadap Pemberian Fasilitas Kredit Dalam Praktek Perbankan di Indonesia”, Bandung, 2007, hal. 9

¹²⁵ *Ibid*

pada proses produksi entitas lain, misalnya adanya ketergantungan bahan baku dalam proses produksi.

b. kelangsungan cash flow suatu entitas akan terganggu secara signifikan apabila cash flow entitas lain mengalami gangguan. Penetapan kualitas kredit dilakukan dengan melakukan analisis terhadap faktor penilaian yang meliputi prospek usaha, kinerja debitur dan kemampuan membayar.

Kemudian penilaian terhadap kemampuan membayar meliputi penilaian terhadap komponen-komponen sebagai berikut :

- a. ketepatan pembayaran pokok dan bunga;
- b. ketersediaan dan keakuratan informasi keuangan debitur;
- c. kelengkapan dokumentasi kredit;
- d. kepatuhan terhadap perjanjian kredit;
- e. kesesuaian penggunaan dana; dan
- f. kewajaran sumber pembayaran kewajiban.

Penetapan kualitas kredit dilakukan dengan melakukan analisis terhadap faktor penilaian (prospek usaha, kinerja debitur, dan kemampuan membayar) dengan mempertimbangkan komponen-komponen di atas. Penetapan kualitas kredit dilakukan dengan mempertimbangkan signifikansi dan materialitas dari setiap faktor penilaian dan komponen serta relevansi dari faktor penilaian dan komponen terhadap debitur yang bersangkutan. Berdasarkan penilaian itu, kualitas kredit ditetapkan menjadi : Lancar, Dalam Perhatian Khusus, Kurang Lancar, Diragukan, atau Macet. Untuk mengantisipasi potensi kerugian, bank wajib

membentuk Penyisihan Penghapusan Aktiva (PPA) terhadap Aktiva Produktif dan Aktiva Non Produktif. PPA meliputi cadangan umum dan cadangan khusus untuk Aktiva Produktif, dan cadangan khusus untuk Aktiva Non Produktif. Cadangan umum sebagaimana dimaksud di atas ditetapkan paling kurang sebesar 1 % (satu perseratus) dari Aktiva Produktif yang memiliki kualitas Lancar. Sementara, cadangan khusus ditetapkan paling kurang sebesar :¹²⁶

- a. 5 % (lima perseratus) dari Aktiva dengan kualitas Dalam Perhatian Khusus setelah dikurangi nilai agunan;
- b. 15 % (lima belas perseratus) dari Aktiva dengan kualitas Kurang Lancar setelah dikurangi nilai agunan;
- c. 50 % (lima puluh perseratus) dari Aktiva dengan kualitas Diragukan setelah dikurangi nilai agunan;
- d. 100 % (seratus perseratus) dari Aktiva dengan kualitas Macet setelah dikurangi nilai agunan;

Berikut adalah kebijakan OJK terkait sektor kredit perbankan khususnya mengenai kredit perumahan:¹²⁷

1. Menegaskan bahwa Bank diperkenankan untuk melakukan restrukturisasi kredit sebelum terjadinya penurunan kualitas kredit terhadap debitur yang dinilai berpotensi menjadi bermasalah.
2. Penurunan bobot risiko kredit beragun rumah tinggal non program pemerintah. Bobot risiko kredit beragun rumah tinggal non program

¹²⁶ *Ibid*, hal. 11

¹²⁷ http://www.ojk.go.id/Files/201507/RINCIANPROGRAMSTIMULUS_1437956883.pdf, diakses 2 september 2016

pemerintah diusulkan sebesar 35%, tanpa mempertimbangkan nilai Loan to Value (LTV). Pertimbangan:

- a) Standar internasional Basel 2 menetapkan Bobot risiko kredit beragun rumah tinggal paling kurang sebesar 35% sepanjang otoritas meyakini bahwa kredit tersebut ditujukan untuk pembiayaan rumah tinggal dan memenuhi kriteria prudensial tertentu.

Paragraph 72 Basel 2 Lending fully secured by mortgages on residential property that is or will be occupied by the borrower, or that is rented, will be risk weighted at 35%. In applying the 35% weight, the supervisory authorities should satisfy themselves, according to their national arrangements for the provision of housing finance, that this concessionary weight is applied restrictively for residential purposes and in accordance with strict prudential criteria, such as the existence of substantial margin of additional security over the amount of the loan based on strict valuation rules. Supervisors should increase the standard risk weight where they judge the criteria are not met.

- b) Harga rumah di Indonesia hampir tidak pernah turun dan pengikatan agunan rumah dan tanah dengan hak tanggungan yang cukup aman.

Sesuai Surat Edaran Bank Indonesia nomor 13/6/DPNP perihal Pedoman Perhitungan Aset Tertimbang Menurut Risiko untuk Risiko Kredit dengan Menggunakan Pendekatan Standar (“SE ATMR”), bobot risiko untuk kredit beragun rumah tinggal ditetapkan sebagai berikut:

- a. 35% apabila rasio $LTV \leq 70\%$;
- b. 40% apabila rasio $LTV > 70\%$ s.d 80%;
- c. 45% apabila rasio $LTV > 80\%$ s.d 95%.

3. Bobot risiko KPR Rumah Sehat Sejahtera (RSS) dalam rangka program Pemerintah Pusat Republik Indonesia diusulkan sebesar 20% tanpa mempertimbangkan LTV. Pertimbangan:
- a) KPR Program pemerintah selain di-cover oleh agunan rumah yang dibiayai juga dijamin oleh lembaga penjamin/asuransi kredit berstatus BUMN (Jamkrindo atau Askrindo) sebesar 100%.
 - b) Harga rumah di Indonesia hampir tidak pernah turun dan pengikatan agunan rumah dan tanah dengan hak tanggungan yang cukup aman.
 - c) Standar internasional Basel 2 menetapkan Bobot risiko kredit beragun rumah tinggal paling kurang sebesar 35% sepanjang otoritas meyakini bahwa kredit tersebut ditujukan untuk pembiayaan rumah tinggal dan memenuhi kriteria prudensial tertentu.

Paragraph 72 Basel 2 Lending fully secured by mortgages on residential property that is or will be occupied by the borrower, or that is rented, will be risk weighted at 35%. In applying the 35% weight, the supervisory authorities should satisfy themselves, according to their national arrangements for the provision of housing finance, that this concessionary weight is applied restrictively for residential purposes and in accordance with strict prudential criteria, such as the existence of substantial margin of additional security over the amount of the loan based on strict valuation rules. Supervisors should increase the standard risk weight where they judge the criteria are not met. Paragraph 196 Basel 2 The protected portion is assigned the risk weight of the protection provider. The uncovered portion of the exposure is assigned the risk weight of the underlying counterparty.

Ketentuan saat ini Sesuai Surat Edaran Bank Indonesia nomor 13/6/DPNP perihal Pedoman Perhitungan Aset Tertimbang Menurut Risiko untuk Risiko Kredit dengan Menggunakan Pendekatan Standar (“SE ATMR”),

bobot risiko untuk kredit beragun rumah tinggal ditetapkan sebagai berikut:

- a) 35% apabila rasio $LTV \leq 70\%$;
- b) 40% apabila rasio $LTV > 70\%$ s.d 80%;
- c) 45% apabila rasio $LTV > 80\%$ s.d 95%.

Dalam hal suatu tagihan dijamin oleh pihak tertentu, maka bagian dari tagihan yang dijamin dengan garansi dikenakan bobot risiko pihak penerbit garansi sesuai rating penerbit garansi dimaksud.

2. Implementasi Tata Kelola Kredit Griya Pada Bank Konvensional

Berdasarkan penelitian yang sudah dilakukan pada Bank LNC, sebelum pemberian kredit dilakukan ada beberapa prosedur yang harus dipenuhi oleh calon nasabah ,yaitu :

1. Pengajuan Permohonan Kredit
 - a. Pada tahap ini Calon nasabah mengajukan permohonan pemberian kredit Griya, sebelum pemberian kredit.
 - b. Surat Permohonan pengajuan pemberian kredit dari calon nasabah diterima oleh bagian Customer Service.
 - c. Permohonan yang diajukan lalu dilakukan proses pemeriksaan untuk menyeleksi kelengkapan syarat administrasi yang diajukan oleh calon nasabah.
 - d. Setelah dilakukan proses seleksi atas kelengkapan persyaratan administrasi pada bagian Account Officer dengan penunjukkan petugas yang bertanggung jawab menangani analisis kredit, maka Berdasarkan hasil

analisis akan diambil keputusan apakah menerima atau menolak permohonan kredit.

2. Berdasarkan hasil analisis ,maka langkah selanjutnya akan dibuat Aplikasi kredit griya, pemeriksaan terhadap kelengkapan syarat administrasi dan Surat Pernyataan calon nasabah belum pernah menerima rumah bersubsidi dari pemerintah.

Persyaratan Pengajuan Kredit

No.	Jenis Dokumen	Pegawai Tetap	Profesional	Wiraswasta
1.	Photocopy KTP Pemohon/Pasangan	✓	✓	✓
2.	Photocopy Kartu Keluarga	✓	✓	✓
3.	Photocopy Surat Nikah	✓	✓	✓
4.	Photocopy NPWP Pribadi	✓	✓	✓
5.	Asli Surat Keterangan Kerja & Slip Gaji	✓	✓	✓
6.	Photocopy Rek.Bank	✓	✓	✓
7.	Photocopy Izin praktek Propesi		✓	
8.	Photocopy Legalitas Usaha			✓
9.	Pas Photo 4x6 (Pemohon&Pasangan)	✓	✓	✓
10.	Dokumen Jaminan	✓	✓	✓
11.	Photocopy Laporan Keuangan			✓

Account Office melakukan pemeriksaan kelengkapan syarat administrasi jika calon nasabah masih belum lengkap akan diberi waktu untuk segera melengkapinya. Kemudian syarat administrasi diproses lebih lanjut melalui proses verifikasi.

1. Verifikasi

Dimana pada tahap ini Account Officer memeriksa ulang kelengkapan dan keabsahan syarat administrasi seperti :

- a. Keaslian, tanda tangan pemohon ,masa berlaku dalam photocopy KTP dan Kartu Keluarga.
- b. Mencocokkan data tanggal lahir ,alamat yang tertera dalam photocopy KTP ,Kartu Keluarga dan Surat Nikah.
- c. Memeriksa kebenaran penghasilan calon nasabah untuk menilai kemampuan calon nasabah mengembalikan kredit.

2. Wawancara

Tahap ini dilakukan oleh pihak Account Office terhadap calon nasabah untuk dijadikan bahan penyelidikan secara langsung dengan mencocokkan informasi yang didapat dengan data yang diisi oleh calon nasabah pada formulir pengajuan Kredit Griya.

3. Analisis Pemberian Kredit.

Setelah melakukan proses wawancara ,lalu dilanjutkan dengan analisis terhadap permohonan pengajuan kredit Griya dari calon nasabah dengan cara melakukan analisa terhadap penghasilan calon nasabah untuk dijadikan bahan pertimbangan dengan membuat suatu laporan hasil analisis yang dapat

dijadikan sebagai informasi tambahan dan dimaksudkan untuk menghindari segala kemungkinan yang dapat terjadi dikemudian hari sebelum pengambilan keputusan terhadap suatu pemberian kredit.

4. Persetujuan Pemberian Kredit

Setelah dilakukan beberapa tahap penilaian ,maka langka selanjutnya keputusan pemberian kredit. Dimana pada saat keputusan pemberian kredit harus dihadiri pejabat bank yang bertindak memberi putusan atau persetujuan pemberian kredit, untuk memutuskan apakah calon nasabah dinyatakan layak atau tidak mendapat pemberian kredit. Jika dinyatakan layak, maka akan dibuat Surat persetujuan pemberian kredit. Surat yang menyatakan bank menyetujui pemberian kredit

5. Pemeriksaan Akhir

Pemeriksaan tahap ini, dimana petugas bank memastikan kondisi bangunan rumah yang akan diberi kredit sudah selesai mencapai 100 % dan didukung dengan fasilitas yang lengkap seperti Akses jalan tertata dengan baik listrik dan PAM yang sudah terpasang dan dilngkapi IMB, dimana pada tahap ini jika dianggap lengkap petugas bank menyimpulkan berapa jumlah dana yang akan ditahan pihak bank sampai deplover memenuhi kewajibannya, selain itu untuk menghindari kemungkinan kerugian jika pihak deplover tidak memenuhi kewajibannya dikemudian hari dengan calon nasabah.

6. Akad Kredit

Berdasarkan laporan pemeriksaan akhir petugas bank, maka prosedur dilakukan akhir adalah akad kredit. Namun ada beberapa hal yang harus diperhatikan yaitu:

- a. Ditanda tangannya surat pemberian kredit oleh nasabah.
- b. Perjanjian surat pemberian kredit, seperti : jenis pemberian kredit, nilai maksimal pemberian kredit.
- c. Agunan yang dibuat oleh pihak bank berdasarkan akte notaris.
- d. Biaya- biaya administrasi seperti: Biaya notaris.

7. Realisasi Pemberian kredit

Pada tahap ini akan dilakukan realisasi pemberian kredit,namun sebelumnya ada penandatanganan berkas dengan persyaratan sbb :

- a. Surat Persetujuan pemberian kredit telah diterbitkan.
- b. Telah membuka tabungan rekening BNI.
- c. Debitur telah melaksanakan akad pemberian kredit.
- d. Debitur melakukan pemeriksaan kembali kondisi rumah sebelum dilakukan akad kredit.
- e. Penandatanganan jaminan dibuat oleh notaris.

Selain tata kelola prosedur pengajuan pembiayaan atau kredit tersebut, terdapat pula prosedur petunjuk teknis internal yang dilakukan oleh komite kredit Bank BNI, adapun petunjuk teknis dalam pemberian kredit konsumen adalah sebagai berikut:

1. Kewenangan memutus kredit konsumen di LNC

Maksimal Kredit	PPK Kredit baru/Tambahan
-----------------	--------------------------

di atas Rp. 75 M	Dir.Ut + Wadir.Ut + Dir. Kr
s.d Rp. 75 M	Wadir.Ut + Dir. Kr
s.d Rp. 50 M	Dir. Kr + Pemimpin SLN + Pemimpin CLN
s.d Rp. 20 M	Pemimpin SLN + Pemimpin CLN
s.d Rp. 10 M	Wkl. Pemp. Divisi SLN + Wkl. Pemp. Divisi CLN – Bidang Manajemen Kredit Konsumer
s.d Rp. 5 M	Pemimpin Banking Konsumer Wilayah + Pemimpin LNC
s.d Rp. 1 M	Manajer Persetujuan Kredit LNC

2. Kewenangan memutus kredit konsumer di Cabang

Maksimal Kredit	PPK Kredit baru/Tambahan
di atas Rp. 75 M	Dir.Ut + Wadir.Ut + Dir. Kr
s.d Rp. 75 M	Wadir.Ut + Dir. Kr
s.d Rp. 50 M	Dir. Kr + Pemimpin SLN + Pemimpin CLN
s.d Rp. 20 M	Pemimpin SLN + Pemimpin CLN
s.d Rp. 10 M	Wkl. Pemp. Divisi SLN + Wkl. Pemp. Divisi CLN – Bidang Manajemen Kredit Konsumer
s.d Rp. 5 M	Pemimpin Banking Konsumer Wilayah + Pemimpin LNC
s.d Rp. 1,5 M	Pemimpin Cabang Kelas I
s.d Rp. 1 M	Pemimpin Cabang Kelas II

s.d Rp. 750 juta	Pemimpin Cabang Kelas III
------------------	---------------------------

3. Pengaturan terkait memutuskan pemberian kredit konsumen:

- a. Pada mekanisme pengambilan keputusan oleh komite kredit, anggota komite yang berada pada tiering di bawahnya berfungsi sebagai pengusul. Apabila salah satu pengusul tidak menyetujui maka proses pengusulan kredit tidak dilanjutkan.
- b. Keputusan persetujuan harus dibuat dengan suara bulat, tidak diperkenankan adanya *dissenting opinion*.
- c. Pada tiering kewenangan memutus secara komite apabila terdapat permohonan persetujuan di luar referensi maka persetujuan di luar referensi diputus oleh komite sesuai kewenangannya.
- d. Posisi manajer persetujuan kredit LNC diisi apabila rata-rata aplikasi yang harus diputus di LNC > 50 aplikasi per hari. Apabila tidak ada manajer persetujuan kredit di LNC maka kewenangan memutus kredit ada pada pimpinan LNC. Apabila permohonan kredit terdapat hal-hal diluar referensi maka persetujuan kredit berikut persetujuan diluar referensi diputus oleh komite sesuai kewenangannya.
- e. Pada tiering kewenangan manajer persetujuan kredit di LNC dan pemimpin cabang, apabila permohonan kredit melampaui kewenangan individual pemutus namun masih berada pada tiering kewenangan yang dimaksud, maka persetujuan kredit diputus oleh pimpinan LNC.

Contoh:

Calon debitur mengajukan kredit Griya BNI sebesar 400 juta di cabang kelas III, dimana pemutus kredit adalah pengganti sementara (PGS) pemimpin cabang dengan kewenangan memutus maksimum Rp.375 juta. Terhadap pengajuan kredit tersebut, keputusannya dilakukan oleh pemimpin LNC padanannya.

- f. Untuk kewenangan individu di LNC dan cabang, apabila pejabat pemutus kredit berhalangan dan tidak ada pengganti sementara (PGS), kewenangan memutus berada pada pimpinan LNC.
- g. SLA diputuskan maksimal 2 (dua) hari setelah diusulkan oleh komite kredit konsumen.
- h. Pengadministrasian keputusan komite kredit kewenangan kantor pusat dituangkan dalam Nota Keputusan Komite Kredit (NK3).
- i. Maksimum kredit adalah total eksposur yakni seluruh kredit bisnis banking dan konsumen yang diperoleh debitur (termasuk fasilitas yang diperoleh suami/istri debitur, UD, PD, Firma, atau CV dimana yang bersangkutan bertindak sebagai pengurus/persero).

Selanjutnya realisasi terhadap pemberian kredit tidak dilakukan sekaligus, melainkan secara bertahap, karena hal ini dimaksudkan untuk menghindari jika terjadinya hal-hal yang tidak diinginkan dikemudian hari. Adapun tahap-tahapnya sebagai berikut :

1. Tahap I pemberian kredit baru sebesar 92 % dari plafon setelah ditandatanganinya akad kredit .

2. Tahap II pemberian kredit 5 % setelah Surat Hak Milik (SHM), Izin Mendirikan bangunan (IMB) atas nama calon nasabah sudah lengkap diterima BNI LNC.
3. Tahap III akan dilunasi sisa pemberian kredit dari pihak bank kepada diplover setelah diselesainya Pemasangan lampu dari PLN dan Pasilitas Umum (FASUM) lainnya yang menjadi tanggungjawab diplover

Berikut adalah poin-poin mengenai bagaimana isi atau substansi dalam akta perjanjian kredit pada Bank Konvensional:

1. Pada bagian pertama dalam akta perjanjian, dijelaskan mengenai kedudukan para pihak yaitu antara pimpinan kantor cabang yang mewakili bank dan nama perseorangan atau badan hukum yang bertindak sebagai nasabah penerima pembiayaan. Bank dan Nasabah yang secara bersama-sama untuk selanjutnya disebut para pihak bertindak dalam kedudukannya masing-masing sebagaimana tersebut diatas. Kemudian dijelaskan terkait bentuk atau jenis kredit yang diajukan
2. Poin kedua yaitu terkait jumlah kredit yang diajukan
3. Jangka waktu kredit
4. Cara pemberian kredit
5. Hak dan kewajiban antar para pihak
6. Penentuan besaran bunga pinjaman
7. Penentuan besaran provisi
8. Agunan

9. Asuransi

10. Penyelesaian apabila terjadi sengketa antara kedua belah pihak

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Regulasi mengenai prosedur atau tata kelola pembiayaan perumahan perbankan menurut hemat penulis telah cukup komprehensif, dalam arti sudah didukung dengan perangkat regulasi yang kuat yaitu berupa undang-undang yakni Undang-undang No. 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah dan Undang-undang No. 10 tahun 1998 tentang Perubahan Undang-undang No. 7 tahun 1992 tentang Perbankan. Didalamnya telah dicantumkan dengan tegas terkait aturan tata kelola pembiayaan bahwa tata kelola harus dilakukan sedemikian rupa sehingga menghindarkan bank dari berbagai resiko. Untuk perbankan Syariah selain ketentuan tata kelola untuk menghindarkan resiko juga tata kelola harus dilakukan untuk memastikan bahwa semua aspek dalam pembiayaan terbebas dari larangan yang ditetapkan dalam syariat islam. Komprehensifitasnya juga ditunjukkan dengan regulasi dibawah undang-undang antara lain yaitu POJK No.31/POJK.05/2014 untuk perbankan syariah dan POJK No.18 /POJK.03/2016 untuk bank konvensional. Berbagai regulasi tersebut dipandang telah memadai untuk menjalankan kegiatan pembiayaan oleh bank khususnya dibidang pembiayaan perumahan.
2. Dalam implementasinya jelas terjadi perbedaan karena kedua sistem perbankan tersebut berada dibawah aturan yang berbeda. Pada bank konvensional, prosedur yang ada melibatkan unsur yang lebih sederhana

yaitu melibatkan struktur internal bank saja, sedangkan pada bank syariah, implementasi lebih kompleks karena melibatkan audit atau pengawasan dari DPS. Selain perbedaan prinsip hukum, dalam prakteknya perbedaan antara tata kelola pembiayaan perumahan Bank Syariah dan Bank Konvensional adalah terkait akad, sistem bunga dan margin, serta sanksi. Selain perbedaan tersebut, terkait sistem administrasi kedua bank tersebut relatif sama.

B. Saran

Perlunya membangun tata kelola pembiayaan perumahan yang lebih ideal dan komprehensif pada prakteknya dalam sistem perbankan Syariah dan Konvensional dengan memperhatikan beberapa mekanisme dasar yang penting, antara lain:

1. System pengawasan oleh Dewan Pengawas Syariah (DPS) atau Majelis Ulama Indonesia atau lembaga kompeten lain untuk berperan secara optimal dalam melakukan kroscek serta penerbitan peraturan yang ideal agar praktek tata kelola oleh Bank Syariah tidak keluar dari kaidah dan aturan islam
2. Pemerintah melalui Bank Indonesia dan atau OJK harus senantiasa memberikan pengawasan dan batasan-batasan terkait pemberian kredit oleh Bank Konvensional sehingga dapat meminimalisir resiko perbankan

3. Negara harus terus dapat dinamis dalam mengeluarkan peraturan-peraturan dalam bidang perbankan agar kekuatan ekonomi yang bersumber pada system perbankan dapat berkembang dan mensejahterakan masyarakat.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

Abdul Ghofur Anshori, *Kapita Selekta Perbankan Syari'ah Di Indonesia*, Yogyakarta, UII Press, 2008

_____, *Perbankan Syari'ah di Indonesia*, Yogyakarta, Gadjah Mada University Press, 2007

Abdulkadir Muhammad, *Lembaga Keuangan dan Pembiayaan*, Bandung, Citra Aditya Bhakti, 2004

Adiwarman Karim, *Bank Islam Analisis Fiqh dan Keuangan*, Jakarta, IIT, 2003

Anita Christiani, *Hukum Perbankan (Analisis Tentang Independensi Bank Indonesia, Badan Supervisi, Bank Syariah, dan Prinsip Mengenal Nasabah)*, Yogyakarta, Universitas Atma Jaya Yogyakarta, 2010

Ascarya, *Akad dan Produk Bank Syariah: Konsep dan Praktek di Beberapa Negara*, Jakarta, Bank Indonesia, 2006

C.S.T. Kansil, *Pokok-Pokok Hukum Perbankan Indonesia*, Jakarta, Pradnya Paramitha, 1982

Fuad Muhammad Fachruddin, *Riba Dalam Bank, Koperasi dan Asuransi*, Bandung, PT. Al-Ma'arif, 1985

Gwendolyn Ingrid Utama, *PERKEMBANGAN HUKUM PERBANKAN SYARIAH DI INDONESIA*, FH Universitas Pelita Harapan, Karawaci, 2011

Gemala Dewi, *Aspek-aspek Hukum dalam Perbankan dan Perasuransian Syarri'ah di Indonesia*, Jakarta, Kencana, 2006

_____, *Hukum Perikatan Islam di Indonesia*. Jakarta, Kencana, 2006

Hermansyah, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*, edisi revisi, Jakarta, Kencana, 2007

_____, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia, Edisi Revisi*, Jakarta, Kencana, 2008

Hessel Nogi S. Tangkilisan, *"Mengelola Kredit Berbasis GCG"*, Yogyakarta, Balairung, 2003

Johannes, Ibrahim, *Bank sebagai Lembaga Intermediasi dalam Hukum Positif*, Bandung, CV Utomo, 1994

_____, *Bank sebagai Lembaga Intermediasi dalam Hukum Positif*. Bandung, C.V. Utama, 2004

Juli Irmayanto, et.al., *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*, Jakarta, Media Ekonomi Publishing, FE.Trisaktio, 1998

Mariam Darus Badzrulzaman et. al., *Kompilasi Hukum Perikatan*, cet. 1. Bandung, Citra Aditya Bakti, 2001

Mervyn K Lewis dan Latifa M Algoud, *Perbankan Syari'ah; Prinsip,Praktek dan Prospek*, alih bahasa: Burhan Subrata, Jakarta, Serambi, 2007

Misahadi Wilamarta, *Hak Pemegang Saham Minoritas dalam rangka Good Corporate Governance*, Jakarta, Program Pasca Sarjana Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2002

Muhammad Syafi'I Antonio, *Bank Syari'ah dari teori ke Praktik*, Jakarta, Gema Insani Press, 2001

Muhammad Syakir Aula, *Asuransi Syari'ah (Life and General): Konsep dan Sistem Operasional*, Cet. 1, Jakarta, Gema Insani Press, 2004

Munir Fuady, *Hukum Perkreditan Kontemporer*, Citra Aditya Bhakti, Bandung, 1996

Mustafa Ahmad az-Zarqa, *Al-Madkhal al-Fiqh al-'Am. I*, Dar Al-Qalam, cetakan pertama, 1998

M. Nejatullah Siddiqie, *Partnership and Profit Sharing in Islam* (terjemahan), Yogyakarta, Dhana wakaf Bhakti, 1997

M. Sholahuddin, *Lembaga Ekonomi dan Keuangan Islam*, Surakarta, Muhammadiyah University Press, 2006

M.Umer Chapra Dan Habib Ahmed, *Corporate Governance; Lembaga Keuangan Syariah*, Jakarta, PT Bumi Aksara, 2008

Nasroen Yabasari dan Nina Kurnia Dewi, *Penjaminan Kredit, Mengantar UKMK Mengakses Pembiayaan*, Bandung, Alumni, 2007

Neni Sri Imaniyati, *Hukum Perbankan*, Fakultas Hukum UNISBA, 2008

Novita Weningtyas Respati dan Meina Wulansari Yusniar, *Penyusunan Indeks Tata Kelola Perbankan dan Pengaruhnya Terhadap Kinerja Perbankan Indonesia*, Banjarmasin, Universitas Lambung Mangkurat

Rachmat Syafe'i, *Fiqih Muamalah*, Bandung, Pustaka Setia, 2004

Ridwan Khairandy dan Camelia Malik, *Good Corporate Governance Perkembangan Pemikiran dan Implementasinya di Indonesia Dalam Perspektif Hukum*, Yogyakarta, Kreasi Total Media, 2007

Salim, *Perkembangan Hukum Kontrak di Luar KUHPerdara*, Jakarta, Raja Grafindo Persada, 2008

Salim, H. S, *Hukum Kontrak: Teori dan Penyusunan Kontrak*, cet.ke-4. Jakarta, Sinar Grafika, 2006

Sri Redjeki Hartono, *Hukum Asuransi dan Perusahaan Asuransi*, Jakarta, Sinar Grafika, 2001

Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif suatu Tinjauan Singkat*, Jakarta, Rajawali Press, 2006

Sutan Remy Sjahdeini, *Kredit Sindikasi. Proses Pembentukan dan Aspek Hukum*. Jakarta, Pustaka Utama Grafiti, 1997

Syamsul Anwar, *Hukum Perjanjian Syariah*, Jakarta, Raja Grafindo Persada, 2007

_____, *Hukum Perjanjian Syariah (Studi Tentang Teori Akad Dalam Fikih Muamalat)*, Jakarta, Raja Grafindo Persada, 2010

Thomas Suyatno, et.al., *Kelembagaan Perbankan*, Jakarta., PT . Gramedia Pustaka, 1992

Wilson Arafat, *Manajemen Perbankan Indonesia; Teori dan Implementasi*, Jakarta, Pustaka LP3S, 2006

Jurnal

Direktorat Perbankan Syariah Bank Indonesia, *Arah Kebijakan Dan Perkembangan Perbankan Syariah Nasional*, Prospek Dan Problematika Perbankan Syariah Pada Masa Pemerintahan Baru, Semarang, 13 Oktober 2004

Faturrahman Djamil, *Dual Banking Regulation : Dasar-dasar Perbankan Syariah*, Menggagas Ekonomi Syariah yang Mantap dengan Pembentukan Peraturan Perundang-undangan yang Mantap, Jakarta 25-27 Februari 2003

H.M.Amin Suma, *Ekonomi Syariah sebagai alternatif Sistem Ekonomi Konvensional*, Jurnal Hukum Bisnis, Edisi Agustus 2002

Jafril Khalil, *Prinsip Syari'ah Dalam Perbankan*, Jurnal Hukum Bisnis (Agustus 2002)

Khotibul Umam, Karina Dwi Nugrahati P dan Sekar Ayu, "Implementasi GCG : Upaya Meningkatkan Kepercayaan Pada Bank Syariah"

Miranda Gultom, Sambutan Deputy Gubernur Senior Bank Indonesia pada Seminar "Strategi Pengembangan Lembaga Keuangan Syariah di Indonesia", BI, Jakarta, 15 September 2005.

Ramlan Ginting, *PENGATURAN PEMBERIAN KREDIT BANK UMUM "Aspek Hukum Perbankan, Perdata, dan Pidana Terhadap Pemberian Fasilitas Kredit Dalam Praktek Perbankan di Indonesia"*, Bandung, 2007

Sir Adrian Cadbury, *Preface to the World Bank Publication Corporate Governance: A Framework for Implementation*, 20 September 1999

Syafiq Mahmadah Hanafi, *Corporate Governance: Kajian Empiris Cost of Capital Jakarta Islamic Indeks sebagai Ethical Investment*, Jurnal Ilmu Syari'ah Asy-Syir'ah, Vol.40. No.1 th 2006

Ugi Suharto, *Paradigma Ekonomi Konvensional dan Sosialisasi Ekonomi Islam*, ISEFID Review, vol.3 no. 3, 1424/2004

Peraturan perundang-undangan

Undang-undang No. 7 Tahun 1992 tentang Perbankan sebagaimana telah diubah dengan UU No. 10 Tahun 1998

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

PBI No. 11/33/PBI/2009, Pasal 1 angka (10).

Data elektronik

<http://www.cnnindonesia.com/ekonomi/20151124124634-78-93682/ekonomi-lesu-jumlah-kredit-bermasalah-perbankan-melaju/> diakses tanggal 15 Januari 2016

Luqman H2O under, Penerapan System Syariah Terhadap GLC's pada Sektor Perbankan, [www.luqmannomic.wordpress.com/.../penerapan-system-syariah-terhadap-glc's-pada sektor-perbankan/](http://www.luqmannomic.wordpress.com/.../penerapan-system-syariah-terhadap-glc's-pada-sektor-perbankan/), diakses tanggal 26 Mei 2016