

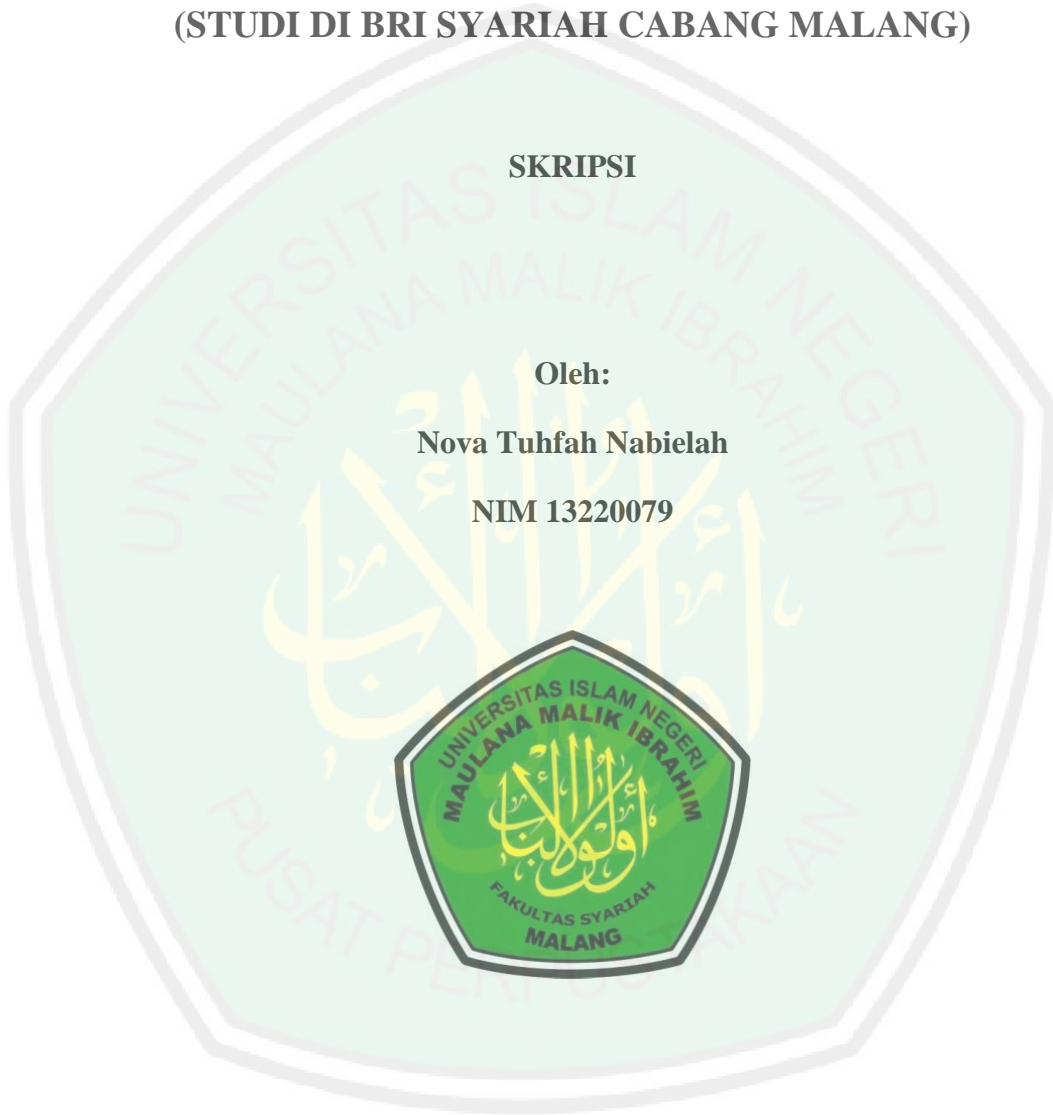
**PENERAPAN PRINSIP TANGGUNG JAWAB HUKUM ATAS
RESIKO CACAT TERSEMBUNYI BARANG PADA
PEMBIAYAAN MURABAHAH
(STUDI DI BRI SYARIAH CABANG MALANG)**

SKRIPSI

Oleh:

Nova Tuhfah Nabelah

NIM 13220079



JURUSAN HUKUM BISNIS SYARIAH

FAKULTAS SYARIAH

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI MAULANA MALIK IBRAHIM

MALANG

2017

**PENERAPAN PRINSIP TANGGUNG JAWAB HUKUM ATAS
RESIKO CACAT TERSEMBUNYI BARANG PADA
PEMBIAYAAN MURABAHAH**

(STUDI DI BRI SYARIAH CABANG MALANG)

SKRIPSI

Ditujukan Kepada

Jurusan Hukum Bisnis Syariah Fakultas Syariah

Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang

Untuk Memenuhi Salah Satu Persyaratan Guna Memperoleh Gelar Strata Satu

Sarjana Hukum (S.H)

Oleh:

Nova Tuhfah Nabelah

NIM 13220079



JURUSAN HUKUM BISNIS SYARIAH

FAKULTAS SYARIAH

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI MAULANA MALIK IBRAHIM

MALANG

2017

PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Demi Allah,

Dengan kesadaran dan rasa tanggung jawab terhadap pengembangan keilmuan,
Penulis menyatakan bahwa skripsi dengan judul:

**Penerapan Prinsip Tanggung Jawab Hukum atas Resiko Cacat Tersembunyi
Barang pada Pembiayaan Murabahah (Studi di BRI Syariah Cabang Malang)**

Benar-benar merupakan karya ilmiah yang disusun sendiri, bukan duplikat atau memindah data milik orang lain. Jika dikemudian hari terbukti disusun orang lain, ada penjiplakan, duplikasi, atau memindah data orang lain, baik secara keseluruhan atau sebagian, maka skripsi dan gelar sarjana yang diperoleh karenanya, batal demi hukum.

Malang, 07 Juni 2017

Penulis,



Nova Tuhfah Nabelah

NIM 13220079

HALAMAN PERSETUJUAN

Setelah membaca dan mengoreksi skripsi saudara Nova Tuhfah Nabelah NIM: 13220079 mahasiswa Jurusan Hukum Bisnis Syariah Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang dengan judul:

Penerapan Prinsip Tanggung Jawab Hukum atas Resiko Cacat Tersembunyi Barang pada Pembiayaan Murabahah (Studi di BRI Syariah Cabang Malang)

maka pembimbing menyatakan bahwa skripsi tersebut telah memenuhi syarat-syarat ilmiah untuk diajukan dan diuji pada Majelis Dewan Penguji.

Malang, 07 Juni 2017

Mengetahui,

Ketua Jurusan

Dosen Pembimbing,

Hukum Bisnis Syariah



[Signature]
Dr. H. Mohamad. Nur Yasin, S.H. M. Ag

NIP 196910241995031003

Dr. H. Mohamad. Nur Yasin, S.H. M. Ag

NIP 196910241995031003

PENGESAHAN SKRIPSI

Dewan Penguji Skripsi saudara Nova Tuhfah Nabelah, NIM 13220079, mahasiswi Jurusan Hukum Bisnis Syariah Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang, dengan judul

Penerapan Prinsip Tanggung Jawab Hukum Atas Resiko Cacat Tersembunyi Barang Pada Pembiayaan Murabahah (Studi Di Bri Syariah Cabang Malang)

Telah dinyatakan lulus dengan nilai A (Sangat Memuaskan)

Dengan Penguji:

1. Musleh Harry, S.H., M. Hum.
NIP 196807101999031002

()
Ketua

2. Dr. H. Mohamad Nur Yasin, S.H., M. Ag.
NIP 196910241995031003


()
Sekertaris

3. Dr. H. Moh Thoriquddin, Lc., M.HI.
NIP 197303062006041001

()
Penguji Utama

Malang, 13 Juli 2017



Dekan

Dr. T. Roibin, M.H.I
NIP 19680902000031001

KATA PENGANTAR

Alhamdulillah rabbi'l'alamin, la haula wala quwata illa billahi 'aliyyil adzhim. Segala puji syukur senantiasa dipanjatkan kehadirat Allah SWT yang telah memberikan Rahmat dan Karunia-Nya kepada penulis, sehingga penulis mampu menyelesaikan penyusunan skripsi dengan judul “**Penerapan Prinsip Tanggung Jawab Hukum atas Resiko Cacat Tersembunyi Barang pada Pembiayaan Murabahah (Studi di BRI Syariah Cabang Malang)**” dengan tepat waktu. Shalawat beserta salam semoga senantiasa tercurah kepada beliau yang menjadi suri tauladan bagi manusia, rahmat bagi semesta alam Nabi Muhammad SAW beserta keluarga dan para sahabatnya yang tetap istiqomah hingga akhir zaman.

Penulisan skripsi ini dimaksudkan untuk memenuhi salah satu persyaratan dalam menyelesaikan program Sarjana Fakultas Syariah Universitas Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang dan sebagai wujud serta partisipasi penulis dalam mengembangkan dan mengaktualisasikan ilmu-ilmu yang telah penulis peroleh selama di bangku kuliah.

Dengan segala daya dan upaya serta bantuan, bimbingan maupun pengarahan dan hasil diskusi dari berbagai pihak dalam proses penulisan skripsi ini, maka dengan segala kerendahan hati penulis menyampaikan ucapan terima kasih yang tiada batas kepada:

1. Prof. Dr. H. Mudjia Rahardjo, M.Si., selaku Rektor Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang.

2. Dr. H. Roibin, M.H.I., selaku Dekan Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang.

3. Dr. H. Mohamad. Nur Yasin, S.H. M.Ag., selaku Ketua Jurusan Hukum Bisnis Syariah Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang serta selaku Dosen Pembimbing penulis. Terimakasih atas waktu yang telah beliau limpahkan untuk bimbingan, arahan, serta motivasi dalam menyelesaikan penulisan skripsi ini. Semoga beliau beserta keluarga besar selalu mendapat rahmat dan hidayah Allah SWT.

4. Dr. Noer Yasin, M.Hi., selaku Dosen Wali penulis selama menempuh perkuliahan di Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang.

5. Seluruh keluarga khususnya kedua orang tua tercinta, ayahanda Dr. H. Abdul Rokhim, S.H. M.H., dan ibunda Hj. Ismadul Aini, S.H. M.H., yang telah memberikan cinta, kasih sayang, dan do'a yang tiada ternilai. Semoga Allah selalu memberikan perlindungan dan rahmat kepada keduanya.

6. Segenap dosen Fakultas Syariah Universitas Islam, yang telah banyak berperan aktif dalam menyumbangkan ilmu, wawasan dan pengetahuannya kepada penulis.

7. Staf serta Karyawan Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang, terimakasih atas partisipasinya dalam penyelesaian skripsi ini.

8. Bapak Agus Iwan Sudaryono selaku *Legal Officer* Bank Rakyat Indonesia Syariah Cabang Malang yang telah bersedia meluangkan waktunya untuk menjadi narasumber bagi penelitian penulis serta seluruh karyawan Bank Rakyat Indonesia Syariah Cabang Malang. Terimakasih telah memberikan izin serta waktunya kepada penulis untuk melakukan penelitian.

9. Teman-teman seperjuanganku (Fadhila, Rizal, Maria, Linda, Iva, Fahmi, Arista, Anton, Fayat, Ainun, Zahra, Olden dan seluruh teman-teman Hukum Bisnis Syariah angkatan 2013 juga alumni MAN 3 Malang angkatan 21) terimakasih atas semangat dan kebersamaannya.

Semoga apa yang telah penulis peroleh selama kuliah di Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang ini dapat bermanfaat bagi semua pembaca, khususnya bagi penulis secara pribadi. Penulis sebagai manusia biasa yang tidak luput dari salah dan dosa, menyadari bahwasannya skripsi ini masih jauh dari kesempurnaan. Oleh karena itu, penulis sangat mengharapkan kritik dan saran dari semua pihak demi kesempurnaan skripsi ini.

Malang, 07 Juni 2017

Penulis,



Nova Tuhfah Nabilah

NIM 13220079

PEDOMAN TRANSLITERASI

A. Umum

Transliterasi yang dimaksud di sini adalah pemindah alihan dari bahasa Arab kedalam tulisan Indonesia (Latin), bukan terjemahan bahasa Arab kedalam bahasa Indonesia. Pengalihan huruf Arab-Indonesia dalam naskah ini didasarkan atas Surat Keputusan Bersama (SKB) Menteri Agama dan Menteri Pendidikan dan Kebudayaan Republik Indonesia, tanggal 22 Januari 1988, No. 158/1987 dan 0543.b/U/1987, sebagaimana yang tertera dalam buku Pedoman Transliterasi Bahasa Arab (*A Guide to Arabic Transliteration*), INIS Fellow 1992.

B. Konsonan

Arab	Latin	Arab	Latin
ا	a	ط	Th
ب	B	ظ	Zh
ت	T	ع	'
ث	Ts	غ	Gh
ج	J	ف	F
ح	H	ق	Q
خ	Kh	ك	K
د	D	ل	L
ذ	Dz	م	M
ر	R	ن	N
ز	Z	و	W
س	S	ه	H
ش	Sy	ء	'
ص	Sh	ي	Y
ض	Dl		

C. Vokal, panjang dan diftong

Setiap penulisan bahasa Arab dalam bentuk tulisan latin vokal *fathah* ditulis dengan “a”, *kasrah* dengan “i”, *dlommah* dengan “u,” sedangkan bacaan panjang masing-masing ditulis dengan cara berikut:

Vokal (a) panjang = \hat{A} Misalnya قال Menjadi Qâla

Vokal (i) panjang = \hat{I} Misalnya قيل Menjadi Qîla

Vokal (u) panjang = \hat{U} Misalnya دون Menjadi Dûna

Khusus untuk bacaanya’ nisbat, maka tidak boleh digantikan dengan “î”, melainkan tetap ditulis dengan “iy” agar dapat menggambarkan’ nisbat diakhirnya. Begitu juga untuk suara diftong, wawu dan ya’ setelah *fathah* ditulis dengan “aw” dan “ay”. Perhatikan contoh berikut:

Diftong (aw) = و Misalnya قول menjadi Qawlun

Diftong (ay) = ي Misalnya خير menjadi Khayrun

D. Ta’ marbûthah (ة)

Ta’ marbûthah ditransliterasikan dengan “*ṭ*” jika berada di tengah kalimat, tetapi apabila *Ta’ marbûthah* tersebut berada di akhir kalimat, maka ditransliterasikan dengan menggunakan “h” misalnya الرسالة للمدرسة menjadi *al-risalaṭ li al-mudarrisah*, atau apabila berada di tengah-tengah kalimat yang terdiri dari susunan *mudlaf* dan *mudlafilayh*, maka ditransliterasikan dengan

menggunakan *t* yang disambungkan dengan kalimat berikutnya, misalnya في رحمة الله menjadi *fi rahmatillâh*.

E. Kata Sandang dan Lafdh al-Jalâlah

Kata sandang berupa “al” (ال) ditulis dengan huruf kecil, kecuali terletak di awal kalimat, sedangkan “al” dalam *lafadhjalâlah* yang berada di tengah-tengah kalimat yang disandarkan (*idhafah*) maka dihilangkan. Perhatikan contoh-contoh berikut ini:

- a. Al-Imâm al-Bukhâriy mengatakan ...
- b. Al-Bukhâriy dalam muqaddimah kitabnya menjelaskan ...
- c. Masyâ’ Allâh kâna wamâ lam yasya’ lam yakun.

F. Nama dan Kata Arab Terindonesiakan

Pada prinsipnya setiap kata yang berasal dari bahasa Arab harus ditulis dengan menggunakan sistem transliterasi. Apabila kata tersebut merupakan nama Arab dari orang Indonesia atau bahasa Arab yang sudah terindonesiakan, tidak perlu ditulis dengan menggunakan sistem transliterasi. Seperti penulisan nama “Abdurrahman Wahid”, “Amin Rais” dan kata “salat” ditulis dengan menggunakan tata cara penulisan bahasa Indonesia yang disesuaikan dengan penulisan namanya.

Kata-kata tersebut sekalipun berasal dari bahasa Arab, namunia berupa nama dari orang Indonesia dan terindonesiakan, untuk itu tidak ditulis dengan cara “Abd al-Rahmân Wahîd”, “Amîn Raîs,” dan bukan ditulis dengan “*shalât*”.

DAFTAR ISI

HALAMAN SAMPUL	
PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI	i
HALAMAN PERSETUJUAN	ii
PENGESAHAN SKRIPSI	iii
KATA PENGANTAR	iv
PEDOMAN TRANSLITERASI	vii
DAFTAR ISI	x
PERSEMBAHAN	xii
MOTTO	xiii
BUKTI KONSULTASI	xiv
ABSTRAK	xv
ABSTRACT	xvi
المخلص	xvii
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Rumusan Masalah	5
C. Tujuan Penelitian	6
D. Manfaat Penelitian	6
E. Definisi Operasional	7
F. Sistematika Penelitian	8
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	10
A. Penelitian Terdahulu	10
B. Kajian Teori	17
1. Perbankan Syariah	17
2. Akad	21
3. Murabahah	25
4. Prinsip Tanggung Jawab Hukum	33
5. Resiko	37
6. Cacat Tersembunyi	39

BAB III METODE PENELITIAN	42
A. Jenis Penelitian	42
B. Pendekatan Penelitian	43
C. Sumber Data	44
D. Metode Pengumpulan Data.....	45
E. Metode Analisis Data	47
F. Uji Kesahihan Data	48
BAB IV	
PEMBAHASAN	49
A. Kondisi Umum Objek Penelitian	49
1. Profil BRI Syariah Cabang Malang	49
2. Sejarah Singkat Bank Rakyat Indonesia Syariah	49
3. Sejarah Bank Rakyat Indonesia Syariah Cabang Malang	51
4. Visi, Misi dan Tujuan Bank Rakyat Indonesia Syariah Cabang Malang	52
5. Produk dan Layanan Bank Rakyat Indonesia Syariah	53
B. Praktek Murabahah di Bank Rakyat Indonesia Syariah Kantor Malang	57
C. Penerapan Prinsip Tanggung Jawab Bank Rakyat Indonesia (BRI) Syariah Kantor Cabang Malang atas Resiko Cacat Tersembunyi Barang pada Pembiayaan Murabahah	70
BAB V	
PENUTUP	75
A. Kesimpulan	75
B. Saran	76
DAFTAR PUSTAKA	78
A. Al Quran	78
B. Buku	78
C. Peraturan Perundang-undangan dan Fatwa	79
D. Karya Penelitian	80
E. Website	80
LAMPIRAN-LAMPIRAN	82

PERSEMBAHAN

Syukur Alhamdulillah kami sampaikan kehadiran Allah SWT atas segala nikmat juga rahmat dan hidayahnya yang selalu tercurah pada kami dengan tiada henti.

Shalawat serta salam tetap tercurahkan kepada Baginda Nabi Muhammad SAW yang telah membimbing umat manusia dari jalan yang penuh kegelapan menuju jalan yang terang benderang.

Ku persembahkan sebuah karya kecil yang masih penuh dengan kekurangan ini untuk orang-orang yang paling berjasa dalam hidupku.

Teruntuk Ayahnda rama Dr. H. Abdul Rokhim, S.H. M.H., dan Ibunda Hj. Ismadul Aini, S.H. M.H., yang tercinta. Atas segala kasih sayang, cinta, dan kesabaran dalam mendidik dan membesarkan ku serta adik-adikku, berjuta terimakasih ku haturkan pada beliau. Semoga sehat, serta diberi rahmat dan lindungan Allah SWT.

Untuk adikku tercinta, Hana Athiyah Rahmi dan Mutiara Bilqis Nabelah Rahmi. Semoga semua harapan dan cita-cita yang diinginkan dapat terwujud dan tetaplah berusaha.

Teruntuk semua guru-guruku yang telah mendidik dan memberikan berbagai macam ilmu pengetahuan, arahan serta bimbingannya, semoga menjadi ilmu yang bermanfaat baik di dunia maupun di akhirat.

Teruntuk teman-teman fakultas syariah angkatan 2013, teman seperjuanganku Banawa Sekar, teman-teman alumni MAN 3 Malang, teman-teman yang berbagi hobi sama denganku dan untuk semua yang telah ikut memberi berbagai warna dalam hidupku dengan penuh sukacita, canda tawa dan cinta.

Teruntuk motivator dan inspirator ku baik dari kalangan pendidik maupun pemusik, sekalian disana, juga untuk kedua kucingku, cincin dan gembul, terimakasih sudah menjadi penghilang rasa lelah saat proses menyelesaikan skripsi ini dengan penuh canda tawa dan memotivasi dengan cara yang tak terduga.

Teruntuk semua yang terlibat dalam penyelesaian skripsi ini, semoga kelak mendapat pahalanya dari Allah SWT.

MOTTO

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُم بَيْنَكُم بِإِلْبَاطٍ إِلَّا أَنْ تَكُونَ
تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا

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

(An-Nisa:29)



**KEMENTERIAN AGAMA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
MAULANA MALIK IBRAHIM MALANG
FAKULTAS SYARIAH**

Terakreditasi "A" SK BAN-PT Depdiknas Nomor : 157/SK/BAN-PT/AK-XVII/S/VI/2013 (Al Atwal Al Syakhshiyah)
Terakreditasi "B" SK BAN-PT Nomor : 021/BAN-PT/Ak-XIV/S1/VI/2011 (Hukum Bisnis Syariah)
Jl. Gajayana 50 Malang 65144 Telepon (0341) 559399, Faksimile (0341) 559399
Website: <http://syariah.uin-malang.ac.id/>

BUKTI KONSULTASI

Nama : Nova Tuhfah Nabelah
NIM : 13220079
Jurusan : Hukum Bisnis Syariah
Dosen Pembimbing : Dr. H. Mohamad. Nur Yasin, S.H. M. Ag.
Judul Skripsi : Penerapan Prinsip Tanggung Jawab Hukum atas Resiko Cacat Tersembunyi Barang pada Pembiayaan Murabahah (Studi di BRI Syariah Cabang Malang)

No.	Hari/Tanggal	Materi Konsultasi	Paraf
1.	Jumat, 03 Maret 2017	Proposal	<i>gn</i>
2.	Senin, 20 Maret 2017	BAB I, II dan III	<i>gn</i>
3.	Rabu, 05 April 2017	Revisi BAB I	<i>gn</i>
4.	Rabu, 19 April 2017	Revisi BAB II	<i>gn</i>
5.	Senin, 24 April 2017	Revisi BAB III	<i>gn</i>
6.	Jumat, 05 Mei 2017	BAB IV	<i>gn</i>
7.	Rabu, 10 Mei 2017	Revisi BAB IV	<i>gn</i>
8.	Jumat, 26 Mei 2017	BAB V	<i>gn</i>
9.	Senin, 29 Mei 2017	Revisi BAB V	<i>gn</i>
10.	Kamis, 08 Juni 2017	ACC BAB I, II, III, IV dan V	<i>gn</i>

Malang, 08 Juni 2017

Mengetahui,

Ketua Jurusan Hukum Bisnis Syariah



Dr. H. Mohamad. Nur Yasin, S.H. M. Ag

NIP 196910241995031003

ABSTRAK

Nova Tuhfah Nabelah. 13220079, 2017, **Penerapan Prinsip Tanggung Jawab Hukum atas Resiko Cacat Tersembunyi Barang pada Pembiayaan Murabahah (Studi di BRI Syariah Cabang Malang)**. Skripsi. Jurusan Hukum Bisnis Syariah. Fakultas Syariah. Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang. Pembimbing: Dr. Mohamad Nur Yasin, S.H. M. Ag.

Kata kunci : Prinsip Tanggung Jawab Hukum. Resiko Cacat Tersembunyi. Murabahah.

Perjanjian murabahah adalah jual beli dimana bank menyebut jumlah keuntungannya. Bank bertindak sebagai penjual dan nasabah sebagai pembeli. Keuntungan ditetapkan atas keputusan bersama. Dalam hal ada cacat tersembunyi pada barang objek murabahah, maka secara hukum mestinya bank selaku penjual barang menurut Pasal 1491 Kitab Undang-undang Hukum Perdata bertanggung jawab untuk menanggungnya.

Rumusan masalah dalam penelitian ini adalah: (1) Bagaimana praktek murabahah di BRI Syariah Cabang Malang; dan (2) Bagaimana penerapan prinsip tanggung jawab BRI Syariah Cabang Malang apabila terjadi resiko cacat tersembunyi barang pada pembiayaan murabahah. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui dan menganalisis praktek murabahah di BRI Syariah Cabang Malang, serta penerapan prinsip tanggung jawab hukum atas resiko cacat tersembunyi pada pembiayaan murabahah di BRI Syariah Cabang Malang. Penelitian ini merupakan jenis penelitian yuridis empiris dengan pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan deskriptif kualitatif. Sumber data yang digunakan adalah data primer dan data sekunder. Data primer diperoleh melalui wawancara dengan pihak BRI Syariah Cabang Malang. Sedang, data sekunder diperoleh atau bersumber dari *bahan hukum primer* berupa kitab suci Al Qur'an, peraturan perundang-undangan dan fatwa terkait, dan *bahan hukum sekunder* berupa buku-buku hukum, hasil penelitian terkait sebelumnya, bahan-bahan dokumentasi dari BRI Syariah Cabang Malang, serta makalah atau jurnal hukum yang bersumber dari *website*.

Kesimpulan hasil penelitian ini menunjukkan bahwa: (1) BRI Syariah Cabang Malang dalam praktek pembiayaan murabahah menggunakan *akad murabahah bil wakalah*, yang dalam pelaksanaannya telah sesuai dengan Pasal 1 ayat 9 Fatwa Dewan Syariah Nasional No:04/DSN-MUI/IV/2000 tentang Murabahah; (2) Dalam hal ada terjadi resiko cacat tersembunyi terhadap barang objek murabahah, BRI Syariah Cabang Malang tidak bertanggung jawab kepada nasabah untuk menanggungnya, dengan dalih bank telah memberikan kuasa secara penuh kepada nasabahnya untuk melihat, meneliti dan membeli barang yang diinginkannya sendiri. Alasan yang demikian ini secara hukum tidak sesuai dengan prinsip tanggung jawab yang diatur dalam pasal 1491 KUH Perdata. Oleh karena itu disarankan agar BRI Syariah Cabang Malang, bekerja sama dengan perusahaan asuransi untuk membuat perjanjian pengalihan resiko (perjanjian asuransi) dalam hal terjadi cacat tersembunyi pada barang (objek) murabahah.

ABSTRACT

Nova Tuhfah Nabelah. 13220079, 2017, **Implementation of The Principles of Liability on The Risk of Hidden Defects in Goods of *Murabahah* Financing (Studies at BRI Syariah Branch Malang)**. Thesis. Department of Islamic Business Law. Faculty of Sharia. State Islamic University of Maulana Malik Ibrahim Malang. Supervisor: Dr. Mohamad Nur Yasin, S.H. M. Ag.

Keywords: Principles of Liability. Risk of Hidden Defects. *Murabahah*.

The definition of *murbahah* is a contract of sale of certain goods, where the seller specifies the basic price of purchase of goods to the buyer then the seller requires a profit on the base price in accordance with the buyer's. In the case of hidden defects in the goods of *murbahah*, the hidden defects are the responsibility of the bank as the seller.

The problem formulation in this research was: How was the practice of *murbahah* in Indonesian People's Bank (BRI) *Syariah* Branch Malang; How was the implementation of the principle of responsibility of Indonesian People's Bank (BRI) *Sharia* Branch Malang on the risk of hidden defects in *murbahah* financing. This study aimed to know and analyze how the practice of *murbabah* and how the implementation of the principle of legal responsibility for the risk of hidden defects in *murbabah* financing in BRI *Syariah* Branch Malang. This research used a kind of juridical empirical research and analytical descriptive approach. The data source used was primary data and secondary data. The data of this research were obtained from the data contained in Indonesian People's Bank (BRI) *Syariah* and data from various reliable sources, as well as data from several questions submitted during the interview with BRI *Syariah* Branch Malang and completed with documentary proof. While the secondary data was obtained or derived from the *primary legal materials* in the form of the Holy Koran, legislation and related *fatwa* and documentary material of BRI *Syariah* Branch Malang, as well as legal papers or journals originating from the website.

Conclusion of this study indicated that: (1) BRI *Syariah* Branch Malang in the practice of *Murbahah* financing was using the contract of *Murbahah bil Wakalah*, which in practice had been in accordance with Article 1 verse 9 of *Fatwa* of National Sharia Board No: 04/DSN-MUI/IV/2000 on *Murbabah*; (2) In case of a risk of hidden defects in the *Murbabah* objects, BRI *Syariah* Branch Malang (as the seller) was not responsible to the customer (as the buyer) to bear it, under the pretext that the bank had given full authorization to its customers to look at, check, and buy the goods the wanted by themselves. Such a reason was legally inconsistent with the principle of responsibility set forth in article 1491 of The Book of Civil Code. Therefore, in *Murbabah* financing agreement it was recommended that BRI *Syariah* Branch Malang, to cooperate with the insurance company to establish a risk transfer agreement (insurance agreement) in case of a hidden defect in *Murbabah* goods.

المخلص

نرفا طحفة نبيلة. 13220079، 2017، تطبيق المبادئ المسؤولة القانونية على خطر العيوب الخفية من السلع في تمويل المراجعة (الدراسة في BRI الشرعية فرع مالانج). البحث الجامعي. قسم الأحكام التجارية الشرعية. كلية الشريعة. الجامعة الإسلامية الحكومية مولانا مالك إبراهيم مالانج. المشرف: الدكتور محمد نور ياسين الماجستير

كلمات البحث: مبادئ المسؤولية. تخاطر العيوب الخفية. المراجعة.

المراجعة هي أحد المنتجات لتمويل بنك الرعية إندونيسيا الشرعية فرع مالانج. تعريف المراجعة هو عقد البيع على السلع المعين، حيث قال البائع السعر الأساسي من شراء البضاعة إلى المشتري ثم يتطلب البائع شروط الربح على السعر الأساسي اتفاقا عليه مع المشتري في البداية ولا ينبغي التغيير في وسط الاتفاق. في حال وجود أي عيوب خفية في السلع لموضوع تمويل المراجعة، فالعيوب الخفية هي من مسؤولية البنك كالبائع، ولكن في الواقع معظم البنوك لا تريد أن تكون مسؤولة، ونقل المسؤولية عن خطر العيوب الخفية للعملاء.

أما صياغ المشكلة في هذا البحث هي: كيف ممارسة المراجعة في بنك الرعية إندونيسيا (BRI) الشرعية فرع مالانج؛ كيف تطبيق المبادئ المسؤولة من بنك الرعية إندونيسيا (BRI) الشرعية فرع مالانج على خطر العيوب الخفية في تمويل المراجعة. هدف هذا البحث إلى المعرفة والتحليل كيف ممارسة المراجعة وكيف تطبيق المبادئ المسؤولة القانونية على خطر العيوب الخفية في تمويل المراجعة في BRI الشرعية فرع مالانج.

يستخدم هذا البحث البحث القانوني التجريبي والنهج الوصفي التحليلي. أما مصدر البيانات باستخدام البيانات الأولية والبيانات الثانوية. حصلت البيانات لهذا البحث من البيانات الواردة في بنك الرعية إندونيسيا (BRI) الشرعية والبيانات من المصادر المختلفة الموثوقة، فضلا عن البيانات من بعض الأسئلة التي قدمت خلال المقابلة مع فرقة BRI الشرعية فرع مالانج ومكملة بالأدلة الوثائقية.

يمكن في هذا البحث أن يخلص إلى أن بنك الرعية إندونيسيا الشرعية فرع مالانج في ممارسة تمويل المراجعة باستخدام عقد المراجعة بالوكالة وليست مسؤولة عن العيوب الخفية في السلع التي تصبح موضوعا لتمويل المراجعة إذا وجد عليه في المستقبل.

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Manusia dikatakan sebagai makhluk sosial yaitu makhluk yang di dalam hidupnya tidak bisa melepaskan diri dari pengaruh manusia lain. Manusia dikatakan makhluk sosial juga dikarenakan pada diri manusia ada dorongan untuk berhubungan (interaksi) dengan orang lain, ada kebutuhan sosial untuk hidup berkelompok, membutuhkan bantuan orang lain dan tidak bisa hidup tanpa manusia lainnya. Manusia tidak dapat mencapai apa yang diinginkan dengan dirinya sendiri, oleh karena itu terciptalah hubungan kerjasama antar manusia yang satu dan lainnya untuk saling membantu memenuhi kebutuhannya. Islam juga mengajarkan untuk saling bekerjasama, sebagaimana dalam firman Allah Quran Surat Al-Maidah ayat 2 sebagai berikut:

وَتَعَاوَنُوا عَلَى الْبِرِّ وَالتَّقْوَىٰ وَلَا تَعَاوَنُوا عَلَى الْإِثْمِ وَالْعُدْوَانِ

“Dan tolong-menolonglah kamu dalam (mengerjakan) kebajikan dan takwa dan jangan tolong menolong dalam berbuat dosa dan pelanggaran”.¹

Dalam ayat tersebut Allah menegaskan bahwa sesama manusia haruslah saling tolong-menolong dalam hal kebaikan dan melarang untuk tolong-menolong dalam hal yang buruk sehingga menjerumuskan dalam berbuat dosa serta melanggar perintah Allah. Salah satu bentuk tolong-menolong atau kerjasama

¹ Departemen Agama RI, *Al-Qur'an Dan Terjemahannya*, (Bandung: Penerbit Marwah, 2009), hlm. 106.

yang pada saat ini adalah dalam hal perbankan. Sebagai umat muslim sudah selayaknya dalam melakukan kerjasama baik dalam bidang perbankan menggunakan prinsip-prinsip maupun aturan yang sesuai dengan agama Islam, sehingga memilih melakukan kerjasama dalam hal perbankan dengan lembaga perbankan yang menggunakan sistem sesuai dengan syariah adalah suatu pilihan yang tepat.

Perkembangan perbankan syariah di Indonesia merupakan suatu perwujudan dari permintaan masyarakat yang membutuhkan suatu sistem perbankan alternatif yang selain menyediakan jasa perbankan atau keuangan yang sehat, juga memenuhi prinsip-prinsip syariah. Perbankan syariah adalah suatu sistem perbankan yang merupakan terobosan dalam mengatasi permasalahan yang ada di dalam sistem perbankan konvensional yang selama ini dinilai memberatkan pihak yang lemah dengan sistem bunganya. Perbankan Islam tidak mengenal istilah bunga dan menerapkan sistem bagi hasil sehingga tidak akan memberatkan salah satu pihak saja, dan dinilai mampu tetap stabil dalam menghadapi krisis perekonomian dunia. Dengan demikian, pengembangan perbankan syariah diharapkan dapat meningkatkan ketahanan sistem perbankan nasional yang pada gilirannya juga diharapkan dapat meningkatkan ketahanan ekonomi nasional di masa mendatang. Ketahanan ekonomi nasional yang sedemikian rupa dapat menciptakan perekonomian yang tangguh.

Perbankan syariah selain melakukan penghimpunan dana dari masyarakat juga memiliki kegiatan dalam hal penyaluran dana kepada masyarakat yang dilakukan dengan pembiayaan yang mana menggunakan prinsip bagi hasil, jual

beli, sewa menyewa dan pinjam meminjam. Penggunaan produk pembiayaan syariah tersebut sesuai dengan ketentuan pasal 1 angka 25 Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah. Produk pembiayaan dalam bank syariah memiliki berbagai macam akad seperti *Mudharabah*, *Musyarakah*, *Murabahah*, *Salam*, *Istishna* dan lain sebagainya, akan tetapi tulisan ini hanya membahas secara mendalam tentang konsep Murabahah saja.

Murabahah merupakan akad jual beli atas barang tertentu, dimana penjual menyebutkan harga dasar pembelian barang kepada pembeli, kemudian penjual tersebut mensyaratkan keuntungan atas harga dasar pembelian. Di dalam perbankan, *murabahah* adalah akad jual beli barang dimana Bank sebagai penjual sementara, nasabah sebagai pembeli dengan memberitahukan harga beli dari pemasok dan biaya-biaya lainnya serta menetapkan keuntungan sesuai dengan kesepakatan kedua belah pihak. Terdapat beberapa ketentuan khusus dalam jual beli murabahah sehingga dapat dikatakan bahwasannya perjanjian tersebut sah atau dapat diakui keabsahannya, salah satu ketentuan tersebut ialah barang yang menjadi objek jual beli harus sudah dalam penguasaan pemberi pembiayaan secara fisik atau konstruktif. Hak milik konstruktif adalah situasi ketika barang secara fisik belum di tangan penjual, akan tetapi sudah dalam kendalinya, dan semua hak juga kewajiban dari barang tersebut sudah dipindahkan kepadanya, termasuk resiko kerusakan barang. Hal tersebut berarti bahwa resiko seperti cacat yang tersembunyi yang mungkin terjadi pada komoditas atau barang yang menjadi objek akad *murabahah* berada di tangan pemberi pembiayaan, dalam hal ini adalah bank.

Dalam kenyataannya pada perjanjian *murabahah* yang terjadi di perbankan kebanyakan adalah adanya pengalihan resiko seolah-olah bank melepaskan diri dari tanggung jawab yang seharusnya dipikul dengan dicantumkannya klausula pengalihan resiko yang biasanya berisi bank tidak bertanggung jawab atas ketidakabsahan surat-surat kepemilikan, tidak berkewajiban untuk memeriksa kondisi barang serta tidak bertanggung jawab atas cacat yang tersembunyi pada barang, sehingga nasabah diwajibkan untuk memikul beban sendiri apabila di kemudian hari ditemukan adanya cacat tersembunyi pada barang tersebut.

Telah disebutkan sebelumnya bahwa salah satu syarat sahnya perjanjian *murabahah* adalah barang yang menjadi objek akad haruslah sudah dalam kepemilikan pemberi pembiayaan, dalam hal ini adalah bank. Oleh karena itu, seharusnya segala resiko termasuk cacat tersembunyi adalah tanggung jawab dari pemilik barang tersebut yakni pihak bank, hingga nantinya pembeli telah melunasi uang pokok juga tambahan yang telah disepakati dengan pihak bank sehingga terjadi perpindahan status kepemilikan barang. Pembiayaan *murabahah* juga menjadi salah satu produk di BRI Syariah. Di antara produk-produk BRI Syariah yang menggunakan akad *murabahah* adalah KKB BRI Syariah iB dan KPR BRI Syariah iB.

KKB BRI Syariah iB merupakan produk jual-beli yang menggunakan sistem *murabahah*, dengan akad jual beli barang dengan menyatakan harga perolehan dan keuntungan (*margin*) yang disepakati oleh bank dan nasabah sebagai harga jual (*fixed margin*). Produk ini bertujuan untuk pembelian mobil baru, bekas, *take over* atau pengalihan pembiayaan KKB dari pembiayaan lain, sedangkan KPR BRI

Syariah iB merupakan pembiayaan kepemilikan rumah kepada perorangan untuk memenuhi sebagian atau keseluruhan kebutuhan akan hunian dengan menggunakan prinsip jual beli murabahah yang pembayarannya dilakukan secara angsuran dengan jumlah yang telah ditetapkan di muka dan dibayar setiap bulan.

Manfaat yang diberikan dengan menggunakan produk tersebut adalah menggunakan sistem syariah sehingga memfasilitasi umat muslim yang ingin memperoleh pembiayaan yang sesuai dengan hukum Islam, jangka waktu maksimal 5 tahun untuk produk pembiayaan KKB BRI Syariah iB dan maksimal 15 tahun untuk produk pembiayaan KPR BRI Syariah iB, cicilan tetap dan meringankan selama jangka waktu yang telah disepakati, serta bebas pinalti untuk pelunasan sebelum jatuh tempo. Di sinilah muncul permasalahan terkait penerapan prinsip tanggung jawab bank atas resiko cacat tersembunyi pada barang yang menjadi objek akad di dalam pembiayaan murabahah, sehingga peneliti merasa tertarik untuk melakukan penelitian di Bank Rakyat Indonesia (BRI) Syariah Kantor Cabang Malang, dengan judul: **Penerapan Prinsip Tanggung Jawab Hukum atas Resiko Cacat Tersembunyi Barang pada Pembiayaan Murabahah (Studi di BRI Syariah Cabang Malang).**

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah maka ada dua rumusan masalah yang diajukan dalam proposal skripsi ini, yaitu:

1. Bagaimana praktek Murabahah di Bank Rakyat Indonesia (BRI) Syariah Kantor Cabang Malang?

2. Bagaimana penerapan prinsip tanggung jawab Bank Rakyat Indonesia (BRI) Syariah Kantor Cabang Malang atas resiko cacat tersembunyi barang pada pembiayaan *murabahah*?

C. Tujuan Penelitian

Sesuai dengan rumusan masalah, maka tujuan penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui dan mendiskripsikan praktek *murabahah* di Bank Rakyat Indonesia (BRI) Syariah Kantor Cabang Malang.
2. Untuk mengetahui dan menganalisis penerapan prinsip tanggung jawab Bank Rakyat Indonesia (BRI) Syariah Kantor Cabang Malang atas resiko cacat tersembunyi barang pada pembiayaan *murabahah*.

D. Manfaat Penelitian

Penelitian ini memiliki dua manfaat, yaitu:

1. Manfaat Teoritis:

Penelitian ini dapat bermanfaat dalam pengembangan ilmu Hukum Bisnis Syariah yang berkaitan dengan penerapan prinsip tanggung bank syariah atas resiko cacat tersembunyi pada barang dalam pembiayaan *murabahah* di Bank BRI Syariah Malang.

2. Manfaat Praktis:

Dapat dijadikan sebagai bahan pertimbangan bagi pihak-pihak yang berkepentingan dalam melakukan transaksi *murabahah* di bank syariah.

E. Definisi Operasional

Untuk menghindari kerancuan dan memahami istilah dalam penelitian ini, maka perlu dijelaskan dalam definisi operasional sebagai berikut:

1. Penerapan adalah proses, cara, perbuatan menerapkan, pemanfaatan atau perihal mempraktikkan.²
2. Prinsip adalah asas atau kebenaran yang menjadi pokok dasar berpikir, bertindak, dan sebagainya.³
3. Tanggung Jawab Hukum adalah suatu akibat lebih lanjut dari pelaksanaan peranan, baik peranan itu merupakan hak dan kewajiban ataupun kekuasaan. Secara umum tanggung jawab hukum diartikan sebagai kewajiban untuk melakukan sesuatu atau berperilaku menurut cara tertentu dan tidak menyimpang dari peraturan yang telah ada.⁴
4. Resiko adalah kewajiban memikul kerugian yang disebabkan oleh suatu kejadian di luar kesalahan salah satu pihak.⁵
5. Cacat Tersembunyi adalah suatu cacat atau kerusakan pada suatu benda yang tak terlihat secara jelas atau seketika demikian, cacat yang tidak tampak oleh pembeli melalui pemeriksaan yang wajar.⁶
6. Barang adalah benda umum (segala sesuatu yang berwujud atau berjasad).⁷
7. Pembiayaan adalah penyediaan dana atau tagihan yang dipersamakan dengan itu.

² Penerapan. Kbbi.web.id (diakses tanggal 20 Maret 2017)

³ Prinsip.Kbbi.web.id (diakses tanggal 20 Maret 2017)

⁴ Purbacaraka, *Perihal Kaedah Hukum* (Bandung: Citra Aditya, 2010), hlm. 37.

⁵ Subekti, *Hukum Perjanjian* (Jakarta: PT Intermasa, 2002), hlm. 59.

⁶ Cacat Tersembunyi.Kamusbesar.com (diakses pada 20 Maret 2017).

⁷ Barang. Kbbi.web.id (diakses tanggal 20 Maret 2017)

8. Murabahah adalah jual beli barang sebesar harga pokok barang ditambah dengan margin keuntungan yang disepakati (*historical cost plus mark up*).⁸

F. Sistematika Penelitian

Hasil penelitian akan dilaporkan dalam bentuk skripsi dengan sistematika penulisan sebagai berikut:

BAB I Berisi Pendahuluan tentang latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, dan sistematika pembahasan.

BAB II Berisi Tinjauan Pustaka, sub bab penelitian terdahulu dan kajian pustaka. Penelitian terdahulu berisi informasi tentang penelitian yang telah dilakukan peneliti-peneliti sebelumnya, baik dalam bentuk buku yang sudah diterbitkan maupun masih berupa disertasi, tesis, atau skripsi yang belum diterbitkan. Sedangkan kajian pustaka berisi tentang teori atau konsep-konsep yuridis sebagai landasan teoritis untuk pengkajian dan analisis masalah.

BAB III Berisi Metode Penelitian, jenis penelitian, pendekatan penelitian, lokasi penelitian, sumber data, metode pengumpulan data, dan metode analisis data.

BAB IV Berisi Hasil Penelitian dan Pembahasan. Bab ini merupakan inti dari penelitian karena pada bab ini data-data dianalisis baik data primer maupun data sekunder untuk menjawab rumusan masalah yang telah ditetapkan.

⁸ Abdul Ghofur Anshori, *Hukum Perjanjian Islam di Indonesia* (Yogyakarta: UGM Press, 2010), hlm. xiv.

BAB V Berisi Penutup, bab ini merupakan bab terakhir yang berisi kesimpulan dan saran. Kesimpulan pada bab ini bukan merupakan ringkasan dari penelitian yang dilakukan, melainkan jawaban singkat atas rumusan masalah yang telah ditetapkan. Saran adalah usulan atau anjuran kepada pihak-pihak terkait atau pihak yang memiliki kewenangan terhadap tema yang diteliti demi kebaikan masyarakat, dan usulan atau anjuran untuk penelitian berikutnya di masa-masa mendatang.



BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Penelitian Terdahulu

Pada bab II ini selain memaparkan penelitian-penelitian terdahulu yang telah diteliti, juga menguraikan teori dan konsep yang digunakan dalam penelitian ini. *Pertama*, mengenai Perbankan Syariah. *Kedua*, mengenai Akad. *Ketiga*, mengenai Murabahah. *Keempat*, mengenai Prinsip Tanggung Jawab Hukum. *Kelima*, mengenai Resiko. Selanjutnya, yang *keenam* adalah mengenai Cacat Tersembunyi.

Adapun beberapa penelitian terdahulu yang topik atau pokok bahasannya dapat dikomparasikan dengan topik penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Penelitian Ria Febrina Purnamasari

Ria Febrina Purnamasari, Fakultas Hukum Universitas Brawijaya, Malang, 2013, berjudul "*Tanggung Jawab Penjual terhadap Konsumen dalam Perjanjian Jual Beli Sepeda Motor Baru dalam hal adanya Cacat Tersembunyi*". Skripsi ini membahas tentang tanggung jawab penjual terhadap konsumen dalam perjanjian jual beli sepeda motor baru apabila ada cacat tersembunyi di CV. Dwi Semar Sakti Motor juga upaya tanggung jawab yang diberikan oleh penjual kepada konsumen apabila terdapat cacat tersembunyi dalam pembelian sepeda motor baru tersebut.⁹

⁹ Rizky Febrina Purnamasari, *Tanggung Jawab Penjual terhadap Konsumen dalam Perjanjian Jual Beli Sepeda Motor Baru dalam hal adanya Cacat Tersembunyi*, (Malang: Universitas Brawijaya, 2013).

Metode pendekatan yang dipakai adalah yuridis sosiologis, mengkaji dan menganalisa permasalahan yang ditetapkan secara yuridis dengan melihat fakta sosial secara efektif. Kemudian seluruh data yang ada di analisa secara deskriptif kualitatif. Berdasarkan penelitian di CV. Dwi Semar Sakti Motor Surabaya pada tahun 2011 sampai 2012 ada sebanyak 5 orang konsumen yang melaporkan kerusakan pada motornya akibat cacat tersembunyi yang terdapat pada sepeda motor tersebut.

Berdasarkan hasil penelitiannya apabila terbukti ada cacat tersembunyi pada sepeda motor yang tidak diketahui oleh konsumen maupun penjual maka penjual akan mengganti sepenuhnya dengan melalui proses yang ada. Pihak penjual bertanggungjawab sepenuhnya atas cacat tersembunyi yang ada pada sepeda motor tersebut, karena ini merupakan kelalaian penjual dalam melakukan transaksi jual beli. Sepeda motor yang mengalami cacat akibat kecerobohan dari konsumen dalam pemakaiannya dan apapun itu maka si penjual maupun produsen yang memproduksi motor (dalam hal ini pabrik) tidak dapat dituntut untuk bertanggungjawab atas produk sepeda motor yang mengandung cacat.

Persamaan antara penelitian yang dilakukan oleh Ria Febrina dengan peneliti adalah sama-sama membahas tentang penerapan prinsip tanggung jawab atas cacat tersembunyi pada objek. Sedangkan perbedaannya adalah dalam skripsi Ria Febrina membahas tentang tanggung jawab penjual atas cacat tersembunyi pada konsumen dalam hal jual beli sepeda motor baru. Sedangkan dalam skripsi peneliti ini pembahasannya tentang penerapan

prinsip tanggung jawab bank atas resiko cacat tersembunyi pada barang dalam pembiayaan *murabahah*.

2. Penelitian M Haris Fikri

M Haris Fikri, Fakultas Hukum Universitas Lampung, Bandar Lampung, 2016, berjudul “*Pelaksanaan Pembiayaan Murabahah Berdasarkan Prinsip Hukum Ekonomi Syariah (Studi di Bank Muamalat Cabang Bandar Lampung)*”. Skripsi ini membahas tentang pelaksanaan pembiayaan *murabahah* pada Bank Muamalat Cabang Bandar Lampung serta upaya penyelamatan terhadap pembiayaan *murabahah* yang bermasalah.¹⁰

Penelitian ini adalah penelitian hukum normatif dengan tipe penelitian deskriptif, menggunakan pendekatan normatif-terapan dengan tipe pendekatan normatif analitis substansi hukum. Data yang digunakan adalah data sekunder yang terdiri dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier. Pengumpulan data dilakukan dengan studi pustaka dan wawancara. Pengolahan data dilakukan dengan pemeriksaan data, penataan data dan sistematisasi data yang selanjutnya dilakukan analisis secara kualitatif.

Berdasarkan hasil penelitiannya, pelaksanaan pembiayaan *akad murabahah* pada Bank Muamalat Cabang Bandar Lampung menggunakan *akad wakalah*, yaitu memberikan kuasa kepada nasabah atas nama Bank Muamalat Cabang Bandar Lampung untuk membeli obyek atau barang yang

¹⁰ M Haris Fikri, *Pelaksanaan Pembiayaan Murabahah Berdasarkan Prinsip Hukum Ekonomi Syariah (Studi di Bank Muamalat Cabang Bandar Lampung)*, (Bandar Lampung: Universitas Lampung, 2016).

telah disepakati dalam akad. Upaya penyelamatan pembiayaan *murabahah* bermasalah dilakukan melalui restrukturisasi pembiayaan dengan cara *rescheduling* (penjadwalan kembali), *reconditioning* (pensyaratan kembali), dan *restructuring* (penataan kembali).

Persamaan skripsi dari M Haris Fikri dengan peneliti adalah sama-sama membahas tentang pelaksanaan pembiayaan *murabahah*. Sedangkan yang membedakan adalah dalam skripsi M Haris Fikri membahas tentang pelaksanaan pembiayaan *murabahah* serta penyelamatan terhadap pembiayaan *murabahah* yang bermasalah. Sedangkan dalam penelitian ini pembahasannya mengenai penerapan prinsip tanggung jawab atas resiko cacat tersembunyi pada barang dalam pembiayaan *murabahah*.

3. Penelitian Achmad Subchan

Achmad Subchan, Fakultas Hukum Universitas Negeri Semarang, Semarang, 2015, berjudul “*Implikasi Wakalah pada Akad Murabahah oleh Bank BCA Syariah (Studi di Bank BCA Syariah Semarang)*”. Skripsi ini membahas tentang proses pelaksanaan *wakalah* pada *akad murabahah* di bank BCA Syariah Semarang dan juga implikasi *wakalah* terhadap *akad murabahah* di bank BCA Syariah Semarang.¹¹

Penelitian menggunakan metode penelitian kualitatif, pengambilan data dengan wawancara, pengamatan, observasi serta dokumentasi. Pendekatan yang di gunakan adalah yuridis empiris di lengkapi dengan metode validasi data triangulasi.

¹¹ Achmad Subchan, *Implikasi Wakalah pada Akad Murabahah oleh Bank BCA Syariah (Studi di Bank BCA Syariah Semarang)*, (Semarang: Universitas Semarang, 2015).

Berdasarkan hasil penelitiannya, pelaksanaan pembiayaan murabahah di bank BCA Syariah Semarang dengan produk BUR BCA Syariah terdapat dua skema, yaitu skema pembiayaan murabahah murni dan pembiayaan murabahah dengan wakalah. Akad pembiayaan murni yaitu bank menjual barang kepada nasabah sesuai permintaan, hal ini sesuai dengan *murabahah ahli fiqh*. Sedangkan dalam *akad murabahah* dan *wakalah* pihak bank mewakili langsung kepada nasabah untuk barang yang dibutuhkan. Di dalam pelaksanaan akad pembiayaan murabahah di bank BCA Syariah Semarang yang menggunakan *akad wakalah* terdapat ketidaksesuaian dengan syariah, karena bank memperjualbelikan barang, tetapi barang yang dijualbelikan belum dimiliki oleh bank, sehingga menggunakan *akad wakalah* dan bank mewakili pembelian barang kepada nasabah untuk membeli sendiri barang yang diinginkan. Secara implementasi yang dilaksanakan bank BCA Syariah Semarang, lebih tepat dikatakan bahwa bank dalam hal ini melaksanakan akad utang piutang atau pinjaman kepada nasabah, sehingga sistem pembiayaan murabahah dengan wakalah tidak sesuai dengan syariah Islam.

Persamaan skripsi yang dibahas oleh Achmad Subchan dengan peneliti adalah sama-sama membahas tentang akad murabahah. Perbedaan antara kedua penelitian ini adalah skripsi Achmad Subchan pembahasannya mengenai pelaksanaan wakalah pada akad murabahah dan juga implikasi wakalah terhadap akad murabahah. Sedangkan dalam penelitian ini

pembahasannya mengenai penerapan prinsip tanggung jawab atas resiko cacat tersembunyi pada barang dalam pembiayaan murabahah.

4. Penelitian Rizqi Amalia

Rizqi Amalia, Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim, Malang, 2012, berjudul “*Akad Pembiayaan Murabahah dan Kontribusinya dalam Peningkatan Profitabilitas PT. BPRS Bhakti Sumekar Sumenep*”. Skripsi ini membahas tentang aplikasi akad pembiayaan murabahah di PT. BPRS Bhakti Sumekar Sumenep dan juga membahas mengenai kontribusi pembiayaan murabahah untuk meningkatkan pendapatan di PT. BPRS Bhakti Sumekar Sumenep.¹²

Penelitian ini termasuk penelitian hukum non doktrinal/sosiologis yang bersifat deskriptif kualitatif dengan bentuk penelitian yang digunakan yaitu penelitian evaluatif dengan lokasi penelitian di PT. BPRS Bhakti Sumekar Sumenep. Data penelitian ini terdiri dari data primer melalui wawancara dan data sekunder berupa dokumen-dokumen ilmiah dan literatur yang berhubungan dengan masalah yang diteliti.

Berdasarkan hasil penelitiannya, pembiayaan murabahah yang diaplikasikan oleh PT. BPRS Bhakti Sumekar Sumenep adalah pembiayaan modal kerja, dan pembiayaan konsumtif seperti modal kerja perdagangan dan jasa. Aktivitas utama PT. BPRS Bhakti Sumekar Sumenep dalam hal pendanaan adalah melayani tabungan *barokah*, tabungan *qurban* dan deposito

¹² Rizqi Amalia, *Akad Pembiayaan Murabahah dan Kontribusinya dalam Peningkatan Profitabilitas PT. BPRS Bhakti Sumekar Sumenep*, (Malang: Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim, 2012).

mudharabah. Sedangkan dalam hal penyaluran dana, BPRS melayani nasabah dalam hal pembiayaan *murabahah*, pembiayaan *mudharabah* dan pembiayaan *musyarakah*. Kemudian, dalam pemberian pembiayaan ini BPRS melakukan berbagai macam analisis yang dikenal dengan Analisis 5C yakni, *Character, Capacity, Capital, Collateral, dan Condition of Economy*. Pembiayaan *murabahah* merupakan pembiayaan yang banyak diminati dalam produk pembiayaan yang disalurkan oleh PT. BPRS Bhakti Sumekar Sumenep. Hal ini menggambarkan bahwa kontribusi pembiayaan *murabahah* dapat meningkatkan profitabilitas BPRS.

Persamaan skripsi yang dibahas oleh Rizqi Amalia dengan peneliti adalah sama-sama membahas tentang akad *murabahah*. Perbedaan antara kedua penelitian ini adalah skripsi Rizqi Amalia lebih fokus dalam membahas kontribusi pembiayaan *murabahah* untuk meningkatkan profitabilitas, sedangkan penelitian ini pembahasannya mengenai penerapan prinsip tanggung jawab atas resiko cacat tersembunyi pada barang dalam pembiayaan *murabahah*.

Tabel 1: Persamaan dan Perbedaan Penelitian Terdahulu

No.	Peneliti/Tahun	Judul Penelitian	Objek Formal	Objek Material
1.	Ria Febrina Purnamasari/ Universitas Brawijaya Malang/ 2013	Tanggung Jawab Penjual terhadap Konsumen dalam Perjanjian Jual Beli Sepeda Motor Baru dalam hal adanya Cacat Tersembunyi	Penerapan prinsip tanggung jawab atas cacat tersembunyi pada objek	Tanggung jawab penjual atas cacat tersembunyi pada konsumen dalam hal jual beli sepeda motor baru

2.	M Haris Fikri/ Universitas Lampung/ 2016	Pelaksanaan Pembiayaan Murabahah Berdasarkan Prinsip Hukum Ekonomi Syariah (Studi di Bank Muamalat Cabang Bandar Lampung)	Pelaksanaan pembiayaan murabahah	Penyelamatan terhadap pembiayaan murabahah yang bermasalah
3.	Achmad Subchan/ Universitas Negeri Semarang/ 2015	Implikasi Wakalah pada Akad Murabahah oleh Bank BCA Syariah (Studi di Bank BCA Syariah Semarang)	Praktek akad murabahah	Pelaksanaan wakalah pada akad murabahah dan juga implikasi wakalah terhadap akad murabahah
4.	Rizqi Amalia/Univer sitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang/2012	<i>Akad Pembiayaan Murabahah dan Kontribusinya dalam Peningkatan Profitabilitas PT. BPRS Bhakti Sumekar Sumenep</i>	Aplikasi akad pembiayaan murabahah	Kontribusi pembiayaan murabahah untuk meningkatkan pendapatan
5.	Nova Tuhfah Nabielah/ Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang/2017	<i>Penerapan Prinsip Tanggung Jawab Hukum atas Resiko Cacat Tersembunyi Barang pada Pembiayaan Murabahah (Studi di BRI Syariah Cabang Malang)</i>	Praktek Murabahah	Penerapan prinsip tanggung jawab hukum atas resiko cacat tersembunyi pada barang

B. Kajian Teori

1. Perbankan Syariah

Pengertian Bank menurut Pasal 1 angka 2 Undang-undang No. 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada

masyarakat dalam bentuk kredit dan/atau bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat. Berdasarkan Pasal 1 angka 1 Undang-undang No. 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah, pengertian Perbankan Syariah adalah segala sesuatu yang menyangkut tentang Bank Syariah dan Unit Usaha Syariah, mencakup kelembagaan, kegiatan usaha, serta cara dan proses dalam melaksanakan kegiatan usahanya. Sedangkan pengertian Bank Syariah menurut Pasal 1 angka 7 Undang-undang No. 28 Tahun 2008 adalah bank yang menjalankan kegiatan usahanya berdasarkan prinsip syariah dan menurut jenisnya terdiri atas Bank Umum Syariah dan Bank Pembiayaan Rakyat Syariah.

Bank yang kegiatan usahanya dilakukan berdasarkan Prinsip Syariah tersebut secara teknis yuridis disebut “Bank Berdasarkan Prinsip Bagi Hasil”. Dengan diundangkannya Undang-undang No. 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-undang No. 7 Tahun 1992 tentang Perbankan (Undang-undang Perbankan), istilah yang dipakai adalah “Bank Berdasarkan Prinsip Syariah”. Oleh karena pedoman operasi bank tersebut adalah ketentuan-ketentuan syariah Islam, maka bank yang demikian itu disebut pula “Bank Syariah”. Dengan diundangkannya Undang-undang No. 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah itu, sebagaimana menurut definisi yang disebutkan dalam Pasal 1 Angka 7 undang-undang tersebut, maka bank yang menjalankan kegiatan usahanya berdasarkan Prinsip Syariah disebut Bank Syariah.¹³

¹³ Sutan Remy Sjahdeini, *Perbankan Syariah (Produk-produk dan Aspek-aspek Hukumnya)*, (Jakarta: Prenadamedia Group, 2015), hlm. 32.

Sebelum berlakunya undang-undang tersebut, pendirian dan kegiatan bank syariah diatur oleh Undang-undang No. 10 Tahun 1998 tentang Perbankan. Artinya, baik bank konvensional yang berbasis bunga maupun bank syariah yang berbasis bagi hasil, diatur oleh undang-undang yang sama. Hal ini dirasa kuranglah memadai dalam mengatur tentang perbankan syariah dalam Undang-undang Perbankan tersebut, berbagai Peraturan Bank Indonesia yang mengatur mengenai perbankan syariah juga dirasa tidak cukup untuk digunakan sebagai dasar hukum bagi perbankan syariah, sehingga dengan diundangkannya Undang-Undang Perbankan Syariah sangatlah disambut dengan sukacita oleh kalangan perbankan yang melakukan kegiatan usahanya berdasarkan prinsip syariah.

Pemberlakuan Undang-Undang Perbankan Syariah tidak berarti segala ketentuan mengenai perbankan syariah yang diatur dalam Undang-Undang No. 7 Tahun 1992 tentang Perbankan sebagaimana diubah oleh Undang-Undang No. 10 Tahun 1998 dan segala Peraturan Bank Indonesia yang menyangkut perbankan syariah menjadi tidak berlaku lagi. Segala ketentuan yang menyangkut perbankan syariah dalam Undang-Undang Perbankan dan semua Peraturan Bank Indonesia yang menyangkut perbankan syariah tersebut masih berlaku sepanjang tidak diatur lain oleh Undang-Undang Perbankan Syariah atau dinyatakan tidak berlaku lagi oleh Peraturan Bank Indonesia yang baru, hal tersebut dapat diketahui dari ketentuan Pasal 69 Undang-Undang Perbankan Syariah.

Melalui pembentukan dan pendirian perbankan syariah tentu banyak tujuan dan manfaat yang ingin dicapai, terutama dalam rangka untuk membangun perekonomian umat. Namun, dengan mengacu pada ketentuan al-Qur'an, maka tujuan yang utama dari mendirikan bank syariah secara umum terbagi menjadi dua, yaitu pertama menghindari praktek riba dan kedua mengamalkan prinsip-prinsip syariah dalam perbankan untuk tujuan kemaslahatan.¹⁴ Sementara itu, dalam Pasal 3 Undang-Undang No. 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah menentukan tujuan dari perbankan syariah yakni bertujuan menunjang pelaksanaan pembangunan nasional dalam rangka meningkatkan keadilan, kebersamaan, dan pemerataan kesejahteraan rakyat.

Dalam rangka mendukung pembangunan ekonomi, lembaga perbankan syariah dapat berperan sebagai intermediasi antara unit-unit ekonomi yang mempunyai kelebihan dana (*surplus of funds*) dengan unit-unit lain yang mengalami kekurangan dana (*lack of funds*). Sehingga dengan adanya lembaga perbankan syariah, diharapkan akan memberikan kemudahan bagi masing-masing pihak dalam memenuhi kebutuhan hidupnya. Selanjutnya, untuk menjalankan fungsi intermediasi, perbankan syariah akan melakukan kegiatan usaha berupa penghimpunan dana, penyaluran dana, serta menyediakan berbagai jasa transaksi keuangan kepada masyarakat.¹⁵

Produk perbankan syariah yang dalam hal penghimpunan dana (*funding*) sendiri dapat diwujudkan dalam bentuk simpanan dan investasi, antara lain giro berdasarkan prinsip *wadiah*, tabungan berdasarkan prinsip *wadiah* dan

¹⁴ Burhanuddin Susanto, *Hukum Perbankan Syariah di Indonesia* (Yogyakarta: UII Press, 2008), hlm. 24.

¹⁵ Burhanuddin Susanto, *Hukum Perbankan Syariah di Indonesia*, hlm. 285.

atau *mudharabah*, deposito berjangka berdasarkan prinsip *mudharabah*. Kemudian produk perbankan syariah dalam hal penyaluran dana dapat dilakukan melalui prinsip jual beli, bagi hasil, sewa menyewa, dan prinsip pinjam-meminjam.

Dalam kegiatan usaha penyaluran dana melalui prinsip jual beli, produk hukum perbankan syariah diantaranya ialah pembiayaan *murabahah*, pembiayaan salam dan pembiayaan *istishna*. Selain melalui prinsip jual beli (*bai'*), kegiatan usaha penyaluran dana perbankan dapat dilakukan dengan menggunakan prinsip bagi hasil yakni dalam bentuk pembiayaan *mudharabah* dan pembiayaan *musyarakah*. Sedangkan bentuk yang lain juga dapat dijalankan dengan menggunakan prinsip sewa menyewa (*ijarah*) yang terdiri dari sewa-menyewa biasa atau *ijarah* murni dan ada peralihan hak pada akhir sewa atau yang biasa disebut dengan *ijarah muntahiyah bi al-tamlik* (IMBT).

Kemudian, produk perbankan syariah yang lainnya yakni pelayanan jasa perbankan, dimana dapat dilakukan melalui akad-akad seperti pembiayaan *qardh*, *Letter of Credit (LC) Import* Syariah, *Syariah Charge Card*, Bank Garansi Syariah, Transfer dan Inkaso, serta Pertukaran Valuta Asing.¹⁶

2. Akad

Pengertian *akad* secara etimologi berarti perikatan atau perjanjian. Sedangkan secara terminologi, pengertian akad adalah suatu perikatan yang ditetapkan dengan ijab qabul berdasarkan ketentuan syara' yang

¹⁶ Burhanuddin Susanto, *Hukum Perbankan Syariah di Indonesia*, hlm. 310.

menimbulkan akibat hukum terhadap objeknya.¹⁷ Dalam hukum Islam kontemporer dipergunakan istilah “iltizam” untuk menyebut perikatan (*verbintenist*) dan istilah “akad” untuk menyebut perjanjian (*overeenkomst*) dan bahkan untuk menyebut kontrak (*contract*).¹⁸ Akad atau kontrak adalah perjanjian atau persetujuan sebagai suatu perbuatan seseorang atau lebih yang mengikatkan dirinya terhadap seorang lain atau lebih”. Istilah akad ada di dalam Al-Qur’an seperti dalam Surat Al-Maidah ayat 1:

يٰۤاَيُّهَا الَّذِيْنَ ءَامَنُوْا اَوْفُوْا بِالْعُقُوْدِ

Artinya: “Hai orang-orang yang beriman tepatilah akad (perjanjian) diantara kamu.”¹⁹

Akad memiliki rukun dan syarat sah akad yang haruslah diperhatikan. Dalam pasal 22 Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah, rukun dan syarat akad hampir sama dengan syarat sahnya suatu perjanjian berdasarkan Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Barat (BW), yaitu:²⁰

- a. Pihak-pihak yang berakad harus memiliki kecakapan dalam melakukan perbuatan hukum. Dalam hukum positif disebut sebagai “Cakap”, kriteria “Cakap” menurut Buku I Pasal 2 Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah adalah individu yang sudah berusia 18 tahun atau sudah pernah menikah dan badan hukum atau badan usaha yang tidak berbadan hukum, yang

¹⁷ Burhanuddin Susanto, *Hukum Perbankan Syariah di Indonesia*, hlm. 223.

¹⁸ Syamsul Anwar, *Hukum Perjanjian Syariah* (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2010), hlm. 47.

¹⁹ Departemen Agama RI, *Al-Qur’an Dan Terjemahannya*, hlm. 106.

²⁰ Irma Devita dan Suswinarno, *Kiat-kiat Cerdas, Mudah, Dan Bijak Memahami Masalah Akad Syariah* (Bandung: PT Mizan Pustaka, 2011), hlm. 6.

tidak dinyatakan pailit berdasarkan putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap.

- b. Objek akad harus *amwal* atau menawarkan jasa yang diharamkan yang dibutuhkan oleh masing-masing pihak. Dalam hukum positif hal ini disebut sebagai “causa yang halal” atau “sebab yang halal”. Dalam hukum syariah, harus halal sudahlah pasti. Sementara dalam hukum konvensional, ada hal yang dalam Islam adalah haram akan tetapi masih bisa dilakukan, contohnya perdagangan babi atau minuman keras.
- c. Tujuan pokok akad, akad bertujuan untuk memenuhi kebutuhan hidup dan pengembangan usaha masing-masing pihak yang mengadakan akad. Dalam hukum positif, hal ini disebut “hal tertentu”. Karena harus adanya tujuan tertentu dalam pembuatan suatu akad, objek yang diperjanjikan harus diuraikan secara jelas. Hal ini bertujuan agar tidak terjadi perselisihan mengenai objek yang diperjanjikan.
- d. Adanya kesepakatan, dalam hukum positif juga disebut syarat “sepakat”. Kesepakatan dalam hukum positif dijadikan sebagai landasan lahirnya setiap perjanjian dan harus diletakkan pada bagian awal perjanjian. Kesepakatan ini juga merupakan salah satu syarat mutlak dalam akad syariah.

Akad syariah pada dasarnya juga menganut asas kebebasan berkontrak seperti pada hukum positif, yaitu para pihak bebas melakukan perjanjian dalam bentuk apa saja, sepanjang tidak melanggar syariat Islam, peraturan perundang-undangan, ketertiban umum dan kesusilaan. Yang

membedakannya ialah dalam akad yang dilakukan sesuai dengan syariah Islam maka terdapat pembatasan dan larangan-larangan tertentu seperti halnya *Maisir* (spekulasi atau judi), *Gharar* (tipu muslihat), *Riba* (bunga), *Bathil* (kejahatan), serta tidak pula mengandung unsur *Risywah* (suap) dan objek yang haram. Dalam Peraturan Bank Indonesia No. 7/46/PBI/2005 tentang Akad yang Berkaitan dengan Penghimpunan Dana dan Penyaluran Dana bagi Bank yang Melaksanakan Prinsip Syariah, larangan tersebut juga ditegaskan lebih lanjut.²¹

Sebagaimana dalam hukum perjanjian menurut KUH Perdata yang mengenal asas kebebasan berkontrak, asas personalitas, dan asas itikad baik, hukum Islam juga mengenal asas-asas hukum perjanjian.²² Adapun asas-asas itu adalah sebagai berikut:²³

- a. *Al-Hurriyah* (Kebebasan), asas ini berarti para pihak bebas membuat suatu perjanjian atau akad (*freedom of making contract*).
- b. *Al-Musawah* (Persamaan atau kesetaraan), asas ini berarti para pihak mempunyai kedudukan yang sama sehingga dalam menentukan *term and condition* dari suatu akad setiap pihak mempunyai kesetaraan atau kedudukan yang seimbang. Yang membedakan kedudukan orang satu dengan lainnya di sisi Allah adalah derajat ketaqwaannya.

²¹ Irma Devita dan Suswinarno, *Kiat-kiat Cerdas, Mudah, Dan Bijak Memahami Masalah Akad Syariah*, hlm. 9.

²² Abdul Ghofur Anshori, *Perbankan Syariah di Indonesia* (Yogyakarta: UGM Press, 2009), hlm. 58.

²³ Fathurahman Djamil, *Hukum Perjanjian Syariah dalam Kompilasi Hukum Perikatan* (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2001), hlm. 249.

- c. *Al-'Adalah* (Keadilan), pelaksanaan asas ini dalam suatu perjanjian/akad menuntut para pihak untuk melakukan yang benar dalam pengungkapan kehendak, keadaan, dan memenuhi semua kewajibannya.
- d. *Al-Ridhah* (Kerelaan), asas ini menyatakan bahwa segala transaksi yang dilakukan harus atas dasar kerelaan masing-masing pihak.
- e. *Ash-Shidq* (Kebenaran dan Kejujuran), bahwa di dalam Islam dilarang melakukan kebohongan dan penipuan karena dengan adanya itu akan sangat berpengaruh pada sah dan tidaknya perjanjian atau akad.
- f. *Al-Kitabah* (Tertulis), bahwa setiap perjanjian hendaknya dibuat secara tertulis, lebih berkaitan demi kepentingan pembuktian jika dikemudian hari terjadi sengketa.
- g. Dalam pasal 21 Bab II Kompilasi Hukum Ekonomi Islam juga menjelaskan bahwa akad dilakukan berdasarkan asas-asas seperti, saling menguntungkan. Setiap akad dilakukan untuk memenuhi kepentingan para pihak sehingga tercegah dari praktik manipulasi dan merugikan salah satu pihak. Kemudian juga ada Iktikad baik yang mana akad dilakukan dalam rangka menegakkan kemaslahatan, tidak mengandung unsur jebakan dan perbuatan buruk lain. Dan beberapa asas yang lainnya.²⁴

3. Murabahah

Undang-undang No. 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah menempatkan *murabahah* sebagai salah satu akad yang digunakan sebagai

²⁴ Pusat Pengkajian Hukum Islam dan Masyarakat Madani, *Kompilasi Hukum Ekonomi Islam*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2009), hlm. 20.

dasar dalam penyaluran pembiayaan. Ini termaktub dalam Pasal 19 ayat (1) dan (2) huruf d dan Pasal 21 huruf b angka 2 yang mengamanatkan bahwa salah satu kegiatan usaha Bank Umum Syariah, UUS, dan BPRS adalah menyalurkan pembiayaan berdasarkan akad murabahah, salam, dan istishna'. Ketiganya merupakan landasan kegiatan usaha Bank Umum Syariah, UUS, dan BPRS dalam menyalurkan pembiayaan. Namun demikian, ketentuan murabahah sebelumnya telah diatur oleh PBI No. 7/46/PBI/2005 tentang Akad Penghimpunan dan Penyaluran Dana bagi Bank yang Melaksanakan Kegiatan Usaha Berdasarkan Prinsip Syariah, Pasal 9 ayat (1) dan (2) serta Pasal 10. Sementara operasionalisasinya diatur dalam SE. BI. No. 10/14/DPbS tanggal 17 Maret 2008, perihal; Pelaksanaan Prinsip Syariah dalam Kegiatan Penghimpunan dan Penyaluran Dana serta Pelayanan Jasa Perbankan Syariah, Bagian III. Oleh karena itu, undang-undang lebih memberikan kekuatan hukum bagi para pihak yang melakukan transaksi ekonomi di Bank Syariah.²⁵

Dalam Undang-undang No. 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah memberikan definisi tentang murabahah dalam Penjelasan Pasal 19 ayat (1) huruf D. Menurut Penjelasan Pasal 19 ayat (1) huruf D tersebut, yang dimaksud dengan akad murabahah adalah akad pembiayaan suatu barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih sebagai keuntungan yang disepakati,²⁶ selain itu DSN MUI juga telah mengatur mengenai pembiayaan

²⁵ Atang Abd. Hakim, *Fiqh Perbankan Syariah* (Bandung: PT Refika Aditama, 2011), hlm. 227.

²⁶ Undang-undang No. 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah.

murabahah ini dalam Fatwa DSN-MUI No. 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang Murabahah.²⁷

Murabahah merupakan produk pembiayaan perbankan syariah yang dilakukan dengan mengambil bentuk transaksi jual beli (*bai'* atau *sale*). Namun murabahah bukanlah transaksi jual beli biasa antara satu pembeli dan satu penjual saja sebagaimana yang dikenal di dalam dunia bisnis perdagangan di luar syariah. Pada perjanjian murabahah, bank membiayai pembelian barang atau aset yang dibutuhkan oleh nasabahnya dengan membeli terlebih dahulu barang itu dari pemasok barang dan setelah kepemilikan barang itu secara yuridis berada di tangan bank, kemudian bank tersebut menjualnya kepada nasabah dengan menambahkan suatu *mark up* atau margin atau keuntungan dimana nasabah harus diberitahu oleh bank berapa harga beli bank dari pemasok dan menyepakati berapa besar *mark up*/margin yang ditambahkan ke atas harga beli bank tersebut. Dengan kata lain, penjualan barang oleh bank kepada nasabah dilakukan atas dasar *cost-plus profit*.²⁸

Secara yuridis formal berdasarkan Peraturan Bank Indonesia No. 7/46/PBI/2005 tentang akad penghimpunan dan penyaluran dana bagi bank yang melaksanakan kegiatan usaha berdasarkan prinsip syariah telah ditetapkan bahwa ketentuan pembiayaan melalui jual beli *murabahah* adalah sebagai berikut:²⁹

²⁷ Fatwa DSN-MUI 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang Murabahah.

²⁸ Sutan Remy Sjahdeini, *Perbankan Syariah - Produk-produk dan Aspek-aspek Hukumnya*, hlm. 191.

²⁹ H.R. Daeng Naja, *Akad Bank Syariah* (Yogyakarta: Pustaka Yustisia, 2011), hlm. 44.

a. Kegiatan penyaluran dana dalam bentuk pembiayaan berdasarkan murabahah berlaku persyaratan paling kurang sebagai berikut:

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

b. Dalam hal bank meminta nasabah untuk membayar uang muka atau *urbun*, sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf E maka berlaku ketentuan sebagai berikut:

- 1) Dalam hal uang muka, jika nasabah menolak untuk membeli barang setelah membayar uang muka maka biaya riil bank harus dibayar dari uang muka tersebut dan bank harus mengembalikan kelebihan uang muka kepada nasabah. Namun, jika nilai uang muka kurang dari nilai kerugian yang harus ditanggung oleh bank maka bank dapat meminta lagi pembayaran sisa kerugiannya kepada nasabah.
- 2) Dalam hal *urbun*, jika nasabah batal membeli barang maka *urbun* yang telah dibayarkan nasabah menjadi milik bank, maksimal sebesar kerugian yang ditanggung oleh bank akibat pembatalan tersebut, dan jika *urbun* tidak mencukupi, nasabah wajib melunasi kekurangannya.

Menurut Fatwa Dewan Syariah Nasional No. 04/DSN/MUI/IV/2000, untuk dapat menjalankan pembiayaan murabahah, ketentuan yang harus diikuti adalah sebagai berikut.³⁰

a. Bagi Bank Syariah:

- 1) Bank dan nasabah harus melakukan akad murabahah yang bebas riba.
- 2) Barang yang diperjualbelikan tidak diharamkan oleh syariah Islam.
- 3) Bank membiayai sebagian atau seluruh harga pembelian barang yang telah disepakati kualifikasinya.

³⁰ H.R. Daeng Naja, *Akad Bank Syariah*, hlm. 45.

- 4) Bank membeli barang yang diperlukan nasabah atas nama bank sendiri, dan pembelian ini harus sah dan bebas riba.
- 5) Bank harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian, misalnya jika pembelian dilakukan secara utang/ pembayaran tangguh.
- 6) Bank kemudian menjual barang tersebut kepada nasabah (pemesan) dengan harga jual senilai harga beli ditambah dengan keuntungannya. Dalam kaitan ini bank harus memberi tahu secara jujur harga pokok barang kepada nasabah berikut biaya yang diperlukan.
- 7) Nasabah membayar harga barang yang telah disepakati tersebut pada jangka waktu tertentu yang telah disepakati.
- 8) Untuk mencegah terjadinya penyalahgunaan atau kerusakan akad tersebut, pihak bank dapat mengadakan perjanjian khusus dengan nasabah.
- 9) Jika bank hendak mewakilkan kepada nasabah untuk membeli barang dari pihak ketiga, akad jual beli murabahah harus dilakukan setelah barang secara prinsip menjadi milik bank.

b. Bagi Nasabah:

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

- 2) Jika bank menerima permohonan tersebut, ia harus membeli terlebih dahulu aset yang dipesannya secara sah dengan pedagang.
- 3) Bank kemudian menawarkan aset tersebut kepada nasabah dan nasabah harus menerima (membeli) sesuai dengan perjanjian yang telah disepakatinya karena secara hukum perjanjian tersebut mengikat, kemudian kedua belah pihak harus membuat kontrak jual beli.
- 4) Dalam hal jual beli ini bank diperbolehkan meminta nasabah untuk membayar uang muka saat menandatangani kesepakatan awal pemesanan.
- 5) Jika nasabah kemudian menolak membeli barang tersebut, biaya riil bank harus dibayar dari uang muka tersebut.
- 6) Jika nilai uang muka kurang dari kerugian yang harus ditanggung oleh bank, bank dapat meminta kembali sisa kerugiannya kepada nasabah.
- 7) Jika uang muka memakai kontrak *urbun* sebagai alternatif dari uang muka maka jika nasabah memutuskan untuk membeli barang tersebut, ia tinggal membayar sisa harga namun apabila nasabah batal membeli, uang muka menjadi milik bank maksimal sebesar kerugian yang ditanggung oleh bank akibat pembatalan tersebut, dan jika uang muka tidak mencukupi, nasabah wajib melunasi kekurangannya.

Hal spesifik yang harus dipenuhi dalam akad murabahah adalah:³¹

- a. Barang telah dimiliki oleh penjual dan barang yang diperjualbelikan tersebut bukan merupakan barang yang diharamkan oleh syariat Islam.
- b. Keuntungan dan resiko di tangan penjual.
- c. Harus ada informasi harga dan biaya yang wajar.
- d. Informasi keuntungan yang jelas
- e. Bank maupun nasabah harus melakukan akad murabahah yang bebas riba (bunga).

Dalam sebuah perjanjian timbal balik, seperti perjanjian jual beli ini menyebabkan masing-masing pihak juga mempunyai hak dan kewajiban secara timbal balik, yaitu:³²

- a. Pihak Pembeli
 - 1) Wajib menyerahkan uang pembelian yang besarnya sesuai dengan kesepakatan.
 - 2) Berhak menerima penyerahan barang obyek perjanjian jual beli.
- b. Pihak Penjual
 - 1) Wajib menyerahkan barang kepada pembeli sesuai dengan kesepakatan yang telah dibuat.
 - 2) Wajib menanggung barang terhadap cacat tersembunyi.
 - 3) Berhak menerima uang pembayaran.

³¹ Irma Devita dan Suswinarno, *Kiat-kiat Cerdas, Mudah, Dan Bijak Memahami Masalah Akad Syariah*, hlm. 50.

³² Abdul Ghofur Anshori, *Hukum Perjanjian Islam di Indonesia*, hlm. 47.

Dengan demikian jika salah satu pihak gagal memenuhi kewajibannya, maka ia berada dalam kondisi ingkar janji (wanprestasi). Dalam konteks KUHPerdara adanya wanprestasi menyebabkan adanya tuntutan ganti kerugian, maupun pemutusan perjanjian. Begitu juga dengan perjanjian jual beli dalam Islam, hanya saja dalam Islam tidak diperkenankan menuntut ganti rugi berupa bunga dan nilai perkiraan besarnya keuntungan yang sediaan akan diperoleh dalam hal tidak terjadi wanprestasi salah satu pihak.³³

4. Prinsip Tanggung Jawab Hukum

Pengertian tanggung jawab menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) ialah kewajiban menanggung segala sesuatunya bila terjadi apa-apa, suatu perbuatan boleh dituntut, dipersalahkan, dan diperkarakan. Dalam kamus hukum, tanggung jawab adalah suatu keharusan bagi seseorang untuk melaksanakan apa yang telah diwajibkan kepadanya.³⁴ Menurut hukum, tanggung jawab adalah suatu akibat atas konsekuensi kebebasan seorang tentang perbuatannya yang berkaitan dengan etika dan moral dalam melakukan Prinsip tanggung jawab dalam hukum dapat dibedakan sebagai berikut:

- a. Tanggung jawab berdasarkan atas unsur kesalahan (*Liability based on fault*)

Prinsip tanggung jawab berdasarkan unsur kesalahan (*liability based on fault*) adalah prinsip yang cukup umum berlaku dalam hukum pidana

³³ Abdul Ghofur Anshori, *Hukum Perjanjian Islam di Indonesia* (Yogyakarta: Gadjah Mada University Press, 2010), hlm. 48.

³⁴ Andi Hamzah, *Kamus Hukum* (Bogor: Ghalia Indonesia, 2005), hlm. 26.

dan perdata. Dalam KUH Perdata pasal 1365, pasal 1366, dan pasal 1367, prinsip ini dipegang teguh. Prinsip ini menyatakan seseorang baru dapat dimintakan pertanggungjawaban secara hukum jika ada unsur kesalahan yang dilakukannya. Inti dari prinsip yang tertuang dalam ketentuan Pasal 1365 dan 1366 KUH Perdata tentang perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) adalah bahwa tiap perbuatan melanggar hukum yang menimbulkan kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menimbulkan kerugian itu untuk mengganti kerugian, yang tidak saja kerugian yang disebabkan oleh perbuatannya, melainkan juga kerugian yang disebabkan karena kelalaian atau kurangnya sikap penghati-hatian.³⁵

Pasal 1365 KUH Perdata yang dikenal sebagai pasal tentang Perbuatan Melawan Hukum mengharuskan terpenuhinya empat unsur pokok, yaitu a) adanya perbuatan; b) adanya unsur kesalahan; c) adanya kerugian yang diderita; d) adanya hubungan kausalitas antara kesalahan dan kerugian.³⁶

b. Praduga Selalu Bertanggung Jawab (*Presumption of liability*)

Praduga selalu bertanggung jawab adalah prinsip yang menyatakan bahwa seseorang selalu dianggap bersalah sampai ia dapat membuktikan ia sebaliknya atau tidak bersalah. Jadi, berdasarkan prinsip ini, beban pembuktian mengenai unsur kesalahan berada pada si tergugat. Tidak bersalah disini adalah tidak melakukan kelalaian dan telah mengambil

³⁵ Abdul Ghofur Anshori, *Hukum Perjanjian Islam di Indonesia*, hlm. 140.

³⁶ Kitab Undang-undang Hukum Perdata Pasal 1365

tindakan yang perlu untuk mrnghindari kerugian atas peristiwa yang tidak mungkin dihindari.³⁷ Tampak beban pembuktian terbalik (*omkering van bewijslast*) diterima dalam prinsip tersebut. Undang-undang Perlindungan Konsumen mengadopsi pembuktian terbalik ini ditegaskan dalam Pasal 19, 22, dan 23 Undang-undang Perlindungan Konsumen. Dalam pasal 25 Undang-undang Perlindungan Konsumen juga disebutkan bahwa “Pembuktian terhadap ada tidaknya unsur kesalahan dalam gugatan ganti rugi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19, Pasal 22, dan Pasal 23 merupakan beban dan tanggung jawab pelaku usaha”.³⁸

c. Praduga Selalu Tidak Bertanggung Jawab (*Presumption of non-liability*)

Prinsip praduga untuk selalu tidak bertanggung jawab hanya dikenal dalam lingkup transaksi konsumen yang sangat terbatas, dan pembatasan demikian biasanya *common sense* dapat dibenarkan. Contoh dari penerapan prinsip ini adalah pada hukum pengangkutan. Kehilangan atau kerusakan pada bagasi kabin/bagasi tangan yang biasanya dibawa dan diawasi si penumpang (konsumen) adalah tanggung jawab dari penumpang. Dalam hal ini, pengangkut (pelaku usaha) tidak dapat diminta pertanggungjawabannya.³⁹

d. Tanggung Jawab Mutlak (*Strict liability*)

³⁷ Abdul Ghofur Anshori, *Hukum Perjanjian Islam di Indonesia*, hlm. 141.

³⁸ Undang-undang No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen Pasal 25

³⁹ Sukarmi, *Tanggung Jawab Pelaku Usaha Atas Kerugian Konsumen Yang Disebabkan Oleh Perjanjian Baku (Standard Contract) Dalam Transaksi Elektronik* (Bandung: Universitas Padjajaran, 2005). hlm, 38.

Prinsip pertanggungjawaban ini tidak dikenal adanya beban pembuktian, sehingga unsur kesalahan menjadi tidak relevan.⁴⁰ Prinsip tanggung jawab mutlak sering diidentikkan dengan prinsip tanggung jawab absolut (*absolute liability*), kendati demikian ada pula para ahli yang membedakan kedua terminologi di atas. Ada pendapat yang mengatakan, *strict liability* adalah prinsip tanggung jawab yang menetapkan kesalahan tidak sebagai faktor yang menentukan. Namun ada pengecualian-kecualian yang memungkinkan untuk dibebaskan dari tanggung jawab, misalnya keadaan *force majeure*. Sebaliknya *absolute liability* adalah prinsip tanggung jawab tanpa kesalahan dan tidak ada pengecualiannya.

Selain itu, ada pandangan yang agak mirip, yang mengaitkan perbedaan keduanya pada ada atau tidak adanya hubungan kausalitas antara subjek yang bertanggung jawab dan kesalahannya. Pada *strict liability* hubungan itu harus ada, sementara pada *absolute liability* hubungan itu tidak selalu ada. Maksudnya, pada absolut liability dapat saja si tergugat yang dimintai pertanggungjawaban itu bukan si pelaku langsung kesalahan tersebut (misalnya dalam kasus bencana alam).

e. Pembatasan tanggung jawab (*Limitation of liability*)

Adalah prinsip tanggung jawab dengan pembatasan. Prinsip ini sangat disenangi oleh pelaku usaha untuk dicantumkan sebagai klausula eksonerasi dalam perjanjian standar yang dibuatnya. Dalam perjanjian

⁴⁰ Abdul Ghofur Anshori, *Hukum Perjanjian Islam di Indonesia*, hlm. 141.

cuci cetak film misalnya, ditentukan, bila film yang ingin dicuci/dicetak itu hilang atau rusak (termasuk akibat kesalahan petugas) maka si konsumen hanya dibatasi ganti kerugian sebesar sepuluh kali harga satu roll film baru. Prinsip tanggung jawab ini sangat merugikan konsumen bila ditetapkan secara sepihak oleh pelaku usaha.⁴¹

5. Resiko

Resiko ialah kewajiban memikul kerugian yang disebabkan oleh suatu kejadian di luar kesalahan salah satu pihak. Barang yang diperjualbelikan musnah di perjalanan karena perahu yang mengangkutnya karam. Barang yang dipersewakan terbakar habis selama waktu dipersewakannya. Siapa yang harus memikul kerugian-kerugian inilah persoalan yang dinamakan resiko.⁴²

Dari apa yang sudah diuraikan tentang pengertian resiko di atas tadi, kita lihat bahwa persoalan resiko itu berpokok pangkal pada terjadinya suatu peristiwa di luar kesalahan salah satu pihak yang mengadakan perjanjian. Dengan kata lain berpokok pangkal pada kejadian yang dalam Hukum Perjanjian dinamakan “keadaan memaksa”. Persoalan resiko adalah buntut dari suatu keadaan memaksa, sebagaimana ganti rugi adalah buntut dari wanprestasi.⁴³

⁴¹ Sukarmi, *Tanggung Jawab Pelaku Usaha Atas Kerugian Konsumen Yang Disebabkan Oleh Perjanjian Baku (Standard Contract) Dalam Transaksi Elektronik* (Bandung: Universitas Padjajaran, 2005). hlm, 40.

⁴² Subekti, *Hukum Perjanjian*, hlm. 59.

⁴³ Subekti, *Hukum Perjanjian*, hlm. 59.

Keadaan ini dikenal dengan *force majeure* atau *overmacht*, baik yang bersifat absolut maupun yang bersifat relatif. Dengan demikian resiko dalam suatu perjanjian jual beli adalah suatu peristiwa yang mengakibatkan barang tersebut (yang dijadikan objek jual beli) mengalami kerusakan, dan peristiwa itu memang tidak dikehendaki oleh kedua belah pihak. Suatu keadaan memaksa disebabkan oleh hal-hal atau kejadian di luar jangkauan para pihak.⁴⁴

Menurut Sayid Sabiq, apabila kerusakan barang terjadi sebelum serah terima, ada beberapa kemungkinan penyelesaian, yaitu:⁴⁵

- a. jika barang rusak sebagian atau seluruhnya akibat dari perbuatan si pembeli, maka jual beli tidak menjadi *fasakh*, akad tetap berlangsung dan si pembeli berkewajiban membayar seluruh bayaran (penuh).
- b. Jika kerusakan terjadi akibat perbuatan orang lain, maka pembeli boleh menentukan pilihan antara menuntut orang lain tersebut atau membatalkan akad.
- c. Jual beli menjadi *fasakh* jika barang rusak sebelum serah terima akibat perbuatan penjual atau perbuatan barang itu sendiri atau lantaran bencana alam.
- d. Jika sebagian rusak lantaran perbuatan si penjual, pembeli tidak berkewajiban untuk membayar terhadap kerusakan tersebut, sedangkan untuk barang yang masih utuh, dia boleh menentukan pilihan pengambilannya dengan potongan harga.

⁴⁴ Abdul Ghofur Anshori, *Hukum Perjanjian Islam di Indonesia*, hlm. 48.

⁴⁵ Abdul Ghofur Anshori, *Hukum Perjanjian Islam di Indonesia*, hlm. 49.

- e. Adapun jika kerusakan akibat ulah barang, ia tetap berkewajiban membayar. Penjual boleh menentukan pilihan antara membatalkan akad atau mengambil sisa dengan membayar kekurangannya.
- f. Jika kerusakan terjadi akibat bencana alam yang membuat kurangnya kadar barang sehingga harga barang berkurang. Dalam keadaan seperti ini pembeli boleh menentukan pilihan, antara membatalkan akad dengan mengambil sisa atau dengan pengurangan pembayaran.

6. Cacat Tersembunyi

Maksud dari cacat tersembunyi adalah apabila terhadap barang tersebut menurut penilaian pihak pembeli tidak seperti yang dimaksudkan atau lebih rendah dari hal yang dimaksudkan sehingga mengurangi nilai baginya dan apabila pembeli mengetahui mungkin tidak akan membeli barang tersebut atau membeli dengan harga di bawah harga yang sebenarnya.

Dalam pasal 1491 KUH Perdata diatur tentang kewajiban penjual untuk menanggung atau menjamin terhadap cacat tersembunyi serta ketentuan dan keamanan barang obyek jual beli.⁴⁶ Pengertian cacat tersembunyi dibedakan dalam dua hal, yaitu:

- a. Cacat tersembunyi yang positif. Cacat tersembunyi yang positif, sebagaimana yang terlihat pada pasal 1504 dan pasal 1506 sampai dengan pasal 1510 KUH Perdata. Maksud dari cacat tersembunyi yang positif adalah apabila cacat barang tersebut tidak diberitahukan oleh penjual kepada pembeli atau pembeli tidak mengetahui kalau barang

⁴⁶ Kitab Undang-undang Hukum Perdata Pasal 1491.

tersebut cacat. Terhadap cacat tersembunyi yang positif ini adalah kewajiban pihak penjual untuk menanggungnya.

- b. Cacat tersembunyi yang negatif. Cacat tersembunyi yang negatif, sebagaimana terlihat pada pasal 1505 KUH Perdata. Maksud cacat tersembunyi yang negatif adalah apabila cacat barang tersebut diberitahukan oleh penjual kepada pembeli atau pembeli mengetahui kalau barang tersebut cacat. Terhadap cacat tersembunyi yang negatif ini adalah kewajiban pihak pembeli untuk menerima risikonya.

Penanggungan (*vrijwaring*) yang menjadi kewajiban si penjual terhadap si pembeli adalah untuk menjamin dua hal, yaitu:

- a. Menjamin penguasaan barang yang dijual secara aman dan tentram.
- b. Menjamin terhadap adanya cacat barang tersebut yang tersembunyi.

Si penjual diwajibkan menanggung cacat-cacat yang tersembunyi pada barang yang dijualnya yang membuat barang itu tak dapat dipakai untuk keperluan yang dimaksud atau yang mengurangi pemakaian itu, sehingga seandainya si pembeli mengetahui cacat-cacat tersebut, ia sama sekali tidak akan membeli barang itu atau tidak akan membelinya selain dengan harga yang kurang. Penjual tidak diwajibkan menanggung cacat-cacat yang kelihatan, ini memang sudah sepantasnya. Kalau cacat itu kelihatan dapat dianggap bahwa pembeli menerima adanya cacat tersebut. Dan sudah barang tentu harga barang tadi disesuaikan dengan adanya cacat-cacat tersebut.

Penjual diwajibkan menanggung terhadap cacat-cacat tersembunyi, meskipun ia sendiri tidak mengetahui tentang adanya cacat-cacat itu.⁴⁷

Jika si penjual telah mengetahui cacatnya barang, maka selain ia diwajibkan mengembalikan harga pembelian yang telah diterimanya, juga diwajibkan mengganti segala kerugian yang diderita oleh si pembeli sebagai akibat cacatnya barang tersebut. Apakah penjual telah mengetahui adanya cacat-cacat tersebut tentunya suatu hal yang harus dibuktikan oleh si pembeli. Jika si penjual tidak mengetahui cacat-cacat barang itu, maka ia hanya diwajibkan mengembalikan harga pembelian dan menggantikan pada si pembeli apa yang telah dikeluarkan oleh di pembeli juga (Pasal 1508-1509).⁴⁸

⁴⁷ Subekti, *Hukum Perjanjian*, hlm. 85.

⁴⁸ Subekti, *Hukum Perjanjian*, hlm. 86.

BAB III

METODE PENELITIAN

Metode penelitian merupakan cara yang digunakan dalam suatu keadaan untuk melakukan penelitian dengan tujuan untuk memperoleh kebenaran dalam penelitian tersebut. Metode penelitian yang digunakan penulis sebagai pedoman dalam penelitian adalah sebagai berikut.

A. Jenis Penelitian

Penelitian (*research*) berarti pencarian kembali. Pencarian yang dimaksudkan adalah pencarian terhadap pengetahuan yang benar (ilmiah), karena hasil dari pencarian ini akan dipakai untuk menjawab permasalahan tertentu.⁴⁹ Penelitian ilmu hukum empiris bertujuan untuk mengetahui sejauhmana bekerjanya hukum di dalam masyarakat. Jenis penelitian ini adalah penelitian yuridis empiris. Penelitian dengan melihat sesuatu kenyataan hukum di dalam masyarakat.⁵⁰ Dimulai dengan pengumpulan fakta-fakta hukum, pada umumnya menggunakan hipotesis untuk diuji, menggunakan instrumen penelitian (wawancara, kuesioner), teori kebenarannya korespondensi, bebas nilai yang maksudnya tidak boleh dipengaruhi oleh penilaian pribadi dari peneliti.⁵¹

⁴⁹ Amirudin dan Zainal Asikin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*. (Jakarta: Rajawali Grafindo Persada, 2004), hlm. 19.

⁵⁰ Zainuddin Ali, *Metode Penelitian Hukum*. Cet ke-3. (Jakarta: Sinar Grafika, 2011), hlm. 21.

⁵¹ Bahder Johan Nasution, *Metode Penelitian Ilmu Hukum*. (Bandung: Mandar Maju, 2008), hlm. 125.

Dengan ciri-ciri pengkajian atau penelitian ilmu hukum empiris tersebut, terlihat bahwa penelitian ilmu hukum empiris lebih menekankan pada segi observasinya. Hal ini berkaitan dengan sifat obyektif dan empiris dari ilmu pengetahuan itu sendiri, termasuk pengetahuan ilmu hukum empiris yang berupaya mengamati fakta-fakta hukum yang berlaku di tengah-tengah masyarakat, dimana hal ini mengharuskan pengetahuan untuk dapat diamati dan dibuktikan secara terbuka.

B. Pendekatan Penelitian

Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan deskriptif kualitatif yang bertujuan menggambarkan secara tepat sifat-sifat individu, keadaan, gejala atau kelompok tertentu, atau untuk melakukan penyebaran suatu gejala, atau untuk menentukan ada tidaknya hubungan antara suatu gejala dengan gejala lain dalam masyarakat.⁵² Deskriptif tersebut, meliputi isi dan struktur hukum positif, yaitu suatu kegiatan yang dilakukan oleh peneliti untuk menentukan isi atau makna aturan hukum yang dijadikan rujukan dalam menyelesaikan permasalahan hukum yang menjadi objek kajian.⁵³ Pendekatan yang diambil adalah pendekatan kualitatif karena data-data yang di butuhkan dan digunakan berupa sebaran-sebaran informasi yang tidak perlu dikuantifikasikan.⁵⁴

⁵² Bambang Songgono, *Metodologi Penelitian Hukum* (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 1997), hlm. 13.

⁵³ Zainuddin Ali, *Metode Penelitian Hukum* (Jakarta: Sinar Grafika, 2011), hlm. 107.

⁵⁴ Sukandarrumidi, *Metodologi Penelitian : Petunjuk Prraktis Untek Peneliti Pemula*, (Yogyakarta: Gadjah Mada University Press, 2006), hlm. 113-114.

C. Sumber Data

Data merupakan salah satu komponen riset, artinya tanpa data tidak akan ada riset. Data yang akan dipakai haruslah data yang benar, karena data yang salah akan menghasilkan informasi yang salah. Data yang dimaksud dalam penelitian ilmu hukum empiris pemaknaan data adalah fakta sosial berupa masalah yang berkembang di tengah masyarakat yang memiliki signifikansi sosiologis.

Upaya untuk mengumpulkan fakta-fakta sosial dalam penelitian ilmu hukum empiris merupakan prosedur standar yang dilakukan secara terarah dan sistematis untuk memperoleh bahan kajian, sebab selalu ada hubungan antara upaya mengumpulkan fakta-fakta sosial dengan masalah penelitian tentang isu-isu hukum aktual yang ingin dipecahkan.⁵⁵ Sumber data adalah subyek dari mana data diperoleh.⁵⁶ Biasanya instrumen penelitian yang digunakan dalam penelitian atau pengkajian ilmu hukum empiris terdiri dari wawancara langsung dan mendalam, penggunaan kuisioner dan observasi atau survei lapangan.

Adapun sumber data yang dipakai dalam penelitian ini adalah:

1. Sumber Data Primer

Sumber data primer adalah data yang didapat dari sumber pertama baik individu atau perseorangan⁵⁷. Peneliti memperoleh data secara langsung dari narasumber (*informan*), dalam hal penelitian ini narasumber berasal dari Bapak Agus Iwan Sudaryanto selaku *Legal Officer* di BRI Syariah Cabang Malang. Jenis

⁵⁵ Bahder Johan Nasution, *Metode Penelitian Ilmu Hukum*, hlm. 166.

⁵⁶ Suharsimi Arikanto, *Prosedur Penelitian: Suatu Pendekatan Praktik* (Jakarta: Rineka Cipta, 2006), hlm. 107.

⁵⁷ Umar Husein, *Metode Penelitian untuk Skripsi dan Tesis Bisnis*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2004), hlm. 42.

penelitian ini pada umumnya disebut sebagai informan, dalam penelitian kualitatif posisi narasumber sangat penting, sebagai individu yang memiliki informasi. Peneliti dan narasumber memiliki posisi yang sama dan narasumber bukan sekedar memberi tanggapan pada yang diminta peneliti, tetapi ia lebih memilih arah dan selera dalam menyajikan informasi yang ia miliki. Data yang diperoleh langsung dari sumber pertama atau informan.

2. Sumber Data Sekunder

Data sekunder adalah data yang diperoleh dari pihak lain, tidak langsung diperoleh peneliti dari subyek yang penelitiannya.⁵⁸ Data ini diperlukan untuk menunjang hasil penelitian berupa studi kepustakaan terhadap bahan hukum primer berupa Kitab Suci Al Qur'an, peraturan perundang-undangan, fatwa Majelis Ulama Indonesia (MUI), serta studi literatur terhadap bahan hukum sekunder berupa buku-buku, jurnal dan hasil penelitian sebelumnya yang ditulis atau diterbitkan dalam bentuk cetak maupun elektronik yang diperoleh berdasarkan penelusuran *website*, sepanjang bahan-bahan tersebut substansinya mengenai atau terkait dengan permasalahan yang diteliti dan dianalisis dalam penelitian ini.

D. Metode Pengumpulan Data

Untuk menghimpun keseluruhan data yang diperlukan, peneliti menggunakan tiga metode pengumpulan data, yaitu:

1. Wawancara

⁵⁸ Saifuddin Anwar, *Metodologi Penelitian* (Yogyakarta : Pustaka Pelajar, 2004), hlm. 91.

Wawancara (*interview*) adalah teknik pengumpulan data melalui proses tanya jawab lisan yang berlangsung satu arah, artinya pertanyaan datang dari pihak yang mewawancarai dan jawaban diberikan oleh yang diwawancarai. Orang yang mengajukan pertanyaan dalam proses wawancara disebut pewawancara (*interviewer*) dan yang memberikan wawancara disebut *interviewee*.

Wawancara langsung dalam pengumpulan fakta sosial sebagai bahan kajian ilmu hukum empiris, dilakukan dengan cara tanya jawab secara langsung dimana semua pertanyaan disusun secara sistematis, jelas dan terarah sesuai dengan isu hukum yang diangkat dalam penelitian. Wawancara langsung dan mendalam ini dimaksudkan untuk memperoleh informasi yang benar dan akurat dari sumber yang ditetapkan sebelumnya. Dalam wawancara tersebut semua keterangan atau jawaban yang diperoleh mengenai apa yang diinginkan dicatat dan atau direkam dengan baik.⁵⁹

Wawancara dalam penelitian ini dilakukan dengan Bapak Agus Iwan Sudaryanto selaku *Legal Officer* di BRI Syariah Cabang Malang.

2. Studi Dokumen

Dokumentasi adalah mencari data mengenai hal-hal atau variabel yang berupa catatan, transkrip, buku, surat kabar, majalah, prasasti, notulen rapat, agenda dan sebagainya. Dokumentasi merupakan catatan peristiwa terdahulu.⁶⁰ Dengan teknik dokumentasi ini, peneliti dapat memperoleh informasi bukan dari narasumber, tetapi mereka memperoleh informasi dari macam-macam sumber tertulis lainnya

⁵⁹ Bahder Johan Nasution, *Metode Penelitian Ilmu Hukum*, hlm. 167.

⁶⁰ Suharsimi Arikunto, *Prosedur Penelitian: Suatu Pendekatan Praktik*, Hlm. 231.

atau dari dokumen yang ada pada informan dalam bentuk peninggalan budaya dan karya seni dan karya pikir.⁶¹

Metode dokumen dalam penelitian kualitatif merupakan pelengkap dari penggunaan metode observasi dan wawancara. Studi dokumentasi yaitu mengumpulkan dokumen dan data-data yang diperlukan dalam permasalahan penelitian kemudian ditelaah secara mendalam sehingga dapat mendukung dan menambah kepercayaan dan pembuktian suatu kejadian.⁶²

E. Metode Analisis Data

Tahap-tahap yang peneliti lakukan untuk menganalisis keakuratan data setelah data diperoleh yaitu:

Pertama, editing yaitu meneliti kembali catatan-catatan yang diperoleh, baik data primer yang didapat dari wawancara juga data sekunder yang diperoleh dari literatur-literatur buku yang terkait dengan permasalahan.

Kedua, verifying (pengecekan ulang) yaitu langkah dan kegiatan yang dilakukan pada penelitian untuk menelaah kembali data dan informasi yang diperoleh dari lapangan agar dapat diakui kebenarannya secara umum.⁶³

Ketiga, classifying (mengelompokkan) yaitu mengklasifikasikan data baik yang berasal dari observasi. Dari tahap ini peneliti memilih data yang sudah ada, kemudian menyusunnya ke dalam pemaparan data yang sistematis.

⁶¹ Riduwan, *Metode & Teknik Penyusunan Tesis* (Bandung: Alfabeta, 2006), Hlm. 105.

⁶² Riduwan, *Metode & Teknik Penyusunan Tesis*, Hal. 148.

⁶³ Nana Sudjana Ahwal Kusuma. *Metedologi Penelitian Agama Pendekatan Teori dan Praktek* (Jakarta: Grafindo Persada, 2002), Hlm. 22.

Keempat, analyzing yaitu proses penyederhanaan data ke dalam bentuk yang lebih mudah untuk dibaca dan diartikan, yang pada dasarnya pengertian merupakan penarikan kesimpulan dan analisis.

Kelima, concluding yaitu merupakan pengambilan kesimpulan dari proses penelitian yang menghasilkan suatu jawaban dari pertanyaan peneliti yang ada di dalam rumusan masalah.

F. Uji Kesahihan Data

Dalam penelitian ini validitas atau keabsahan data diperiksa dengan metode triangulasi. Triangulasi adalah teknik pemeriksaan keabsahan data yang memanfaatkan sesuatu yang lain di luar data itu untuk kepentingan pengecekan data atau sebagai pembanding terhadap data itu.⁶⁴

Uji keabsahan bahan hukum yang dilakukan penulis di sini adalah dengan membandingkan data hasil wawancara dengan teori atau isi suatu dokumen yang berkaitan. Hasil wawancara yang telah diperoleh dengan narasumber dari Bank Rakyat Indonesia Syariah Cabang Malang kemudian dibandingkan dengan Undang-Undang, Fatwa DSN MUI, dan segala literatur yang berkaitan dengan objek penelitian ini dengan maksud untuk mendapatkan sebuah gambaran teori yang paling serasi.

⁶⁴ Lexy J. Moleong, *Metode Penelitian Kualitatif*, (Bandung: PT. Remaja Rosdakarya, 2010), hlm. 178.

BAB IV

PEMBAHASAN

A. Kondisi Umum Objek Penelitian

1. Profil BRI Syariah Cabang Malang

- a. Nama Lengkap Lembaga Keuangan Syariah: Bank Rakyat Indonesia Syariah Cabang Malang
- b. Alamat : Jalan Kawi No. 37, Kelurahan Bareng, Kecamatan Klojen, Kota Malang
- c. Kode Pos : 65116
- d. Telepon : : (0341) 347925
- e. Website : www.brisyariah.co.id

2. Sejarah Singkat Bank Rakyat Indonesia Syariah⁶⁵

Berawal dari akuisisi PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk terhadap Bank Jasa Arta pada 19 Desember 2007 dan setelah mendapatkan izin dari Bank Indonesia pada 16 Oktober 2008 melalui suratnya No.10/67/KEP.GBI/DpG/2008, maka pada tanggal 17 November 2008 PT. Bank BRI Syariah resmi beroperasi. PT. Bank BRI Syariah merubah kegiatan usaha yang semula beroperasi secara konvensional, kemudian diubah menjadi kegiatan perbankan berdasarkan prinsip syariah Islam .

Dua tahun lebih PT. Bank BRI Syariah hadir mempersembahkan sebuah bank ritel modern terkemuka dengan layanan finansial sesuai kebutuhan nasabah

⁶⁵ <http://www.brisyariah.co.id/?q=sejarah/>, diakses tanggal 26 Mei 2017.

dengan jangkauan termudah untuk kehidupan lebih bermakna. Melayani nasabah dengan pelayanan prima (*service excellence*) dan menawarkan beragam produk yang sesuai dengan harapan nasabah dengan prinsip syariah.

Kehadiran PT. Bank BRI Syariah di tengah-tengah industri perbankan nasional dipertegas oleh makna pendar cahaya yang mengikuti logo perusahaan. Logo ini menggambarkan keinginan dan tuntutan masyarakat terhadap sebuah bank modern sekelas PT. Bank BRI Syariah yang mampu melayani masyarakat dalam kehidupan modern. Kombinasi warna yang diinginkan merupakan turunan dari warna biru dan putih sebagai benang merah dengan *brand* PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk.

Aktivitas PT. Bank BRI Syariah semakin kokoh setelah pada 19 Desember 2008 ditandatangani akta pemisahan Unit Usaha Syariah PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk, untuk melebur ke dalam PT. Bank BRI Syariah (proses *spin off*) yang berlaku efektif pada tanggal 1 Januari 2009. Penandatanganan dilakukan oleh Bapak Sofyan Basir selaku Direktur Utama PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk, dan Bapak Ventje Rahardjo selaku Direktur Utama PT. Bank BRI Syariah.

Saat ini PT. Bank BRI Syariah menjadi bank syariah ketiga terbesar berdasarkan aset PT. Bank BRI Syariah tumbuh dengan pesat baik dari sisi aset, jumlah pembiayaan dan perolehan dana pihak ketiga. Dengan berfokus pada segmen menengah bawah, PT. Bank BRI Syariah menargetkan menjadi bank ritel modern terkemuka dengan berbagai ragam produk dan layanan.

Sesuai dengan visinya, saat ini PT. Bank BRI Syariah merintis sinergi dengan PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk dengan memanfaatkan jaringan kerja PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk sebagai Kantor Layanan Syariah dalam mengembangkan bisnis yang berfokus pada kegiatan penghimpunan dana masyarakat dan kegiatan konsumen berdasarkan prinsip syariah.

3. Sejarah Bank Rakyat Indonesia Syariah Cabang Malang

Bank Rakyat Indonesia Syariah Cabang Malang berdiri pada 29 November 2003. Pada tahun 2003 silam, statusnya belumlah sebagai BRI Syariah Cabang Malang melainkan berstatus sebagai BRI Unit Usaha Syariah, pada saat itu cabang meluas hingga sampai ke Banyuwangi. Pada bulan Februari tahun 2009 nama BRI Unit Usaha Syariah resmi diganti menjadi Bank Rakyat Indonesia Syariah Cabang Malang.

Pada awalnya BRI Syariah Cabang Malang hanya memiliki sekitar 800 nasabah untuk berbagai layanan jasa perbankan, yang kemudian berkembang menjadi ribuan nasabah sampai sekarang. Dalam operasional, BRI Syariah Cabang Malang dibantu oleh BRI Syariah Cabang Pembantu Pandaan, Cabang Pembantu Kepanjen dan Banyuwangi.

Kantor BRI Syariah Cabang Malang berlokasi di tempat yang sangat strategis yaitu di Jalan Kawi No. 37, Kelurahan Bareng, Kecamatan Klojen, Kota Malang dengan menempati area tanah \pm seluas 200 m².

4. Visi, Misi dan Tujuan Bank Rakyat Indonesia Syariah Cabang Malang

a. Visi

- 1) Menjadi bank ritel modern terkemuka dengan ragam layanan finansial sesuai kebutuhan nasabah dengan jangkauan termudah, untuk kehidupan yang lebih bermakna.
- 2) Dengan dibukanya BRI Syariah mengharapkan terwujudnya sistem perbankan syariah yang kompetitif, efisiensi dan memenuhi prinsip kehati-hatian serta mampu mendukung sektor riil secara nyata melalui kegiatan pembiayaan berbasis bagi hasil dan transaksi riil dalam kerangka keadilan, tolong-menolong dan menuju kebaikan guna mencapai kemaslahatan masyarakat.

b. Misi

- 1) Memahami keragaman individu dan mengakomodasi beragam kebutuhan finansial nasabah.
- 2) Menyediakan produk dan layanan yang mengedepankan etika sesuai prinsip-prinsip syariah.
- 3) Menyediakan akses ternyaman melalui berbagai sarana kapanpun dimanapun.
- 4) Memungkinkan setiap individu untuk meningkatkan kualitas hidup dan menghadirkan ketentraman pikiran.

Misi dari BRI Syariah adalah harus menghindari kegiatan pembiayaan dan investasi pada usaha bisnis yang tidak sesuai dengan prinsip syariah, menghindari sistem *riba* dan *gharar* (spekulatif), informasi keuangan yang

tidak memadai, mempermudah pengusaha untuk menambah modal usaha (menggerakkan sektor riil).

c. Tujuan

- 1) Memenuhi kebutuhan jasa perbankan bagi masyarakat yang tidak dapat menerima konsep bunga.
- 2) Menciptakan dual banking sistem di Indonesia yang mengakomodasikan baik perbankan konvensional dan perbankan syariah yang melahirkan kompetisi yang sehat dan perilaku bisnis berdasarkan nilai-nilai moral, meningkatkan market disiplin, dan pelayanan bagi masyarakat.
- 3) Mengurangi resiko sistematis dari kegagalan sistem keuangan di Indonesia, karena pengembangan bank syariah sebagai alternatif bank konvensional akan memberikan penyebaran resiko.

5. Produk dan Layanan Bank Rakyat Indonesia Syariah

BRI Syariah merupakan salah satu perusahaan yang bergerak di bidang jasa perbankan dan ritel yang menggunakan prinsip syariah dalam pelaksanaannya.

Produk dan layanan yang ditawarkan kepada nasabah meliputi:

a. Produk penghimpunan dana (*funding*)

Bank tidak memberikan imbalan berupa bunga atau dasar dana yang disimpan oleh nasabah di dalam bank. Imbalannya diberikan atas dasar prinsip bagi hasil produk-produk penghimpunan dana meliputi:

- 1) Tabungan BRI Syariah iB

Tabungan BRI Syariah iB merupakan tabungan dari BRI Syariah bagi nasabah perorangan yang menggunakan prinsip titipan, dipersembahkan untuk nasabah yang menginginkan kemudahan dalam transaksi keuangan. Tabungan BRI Syariah iB memberikan ketenangan serta kenyamanan yang penuh nilai kebaikan serta lebih berkah karena pengelolaan dana sesuai syariah.

2) Tabungan Impian Syariah iB

Tabungan Impian Syariah iB adalah tabungan berjangka dari BRI Syariah dengan prinsip bagi hasil yang dirancang untuk mewujudkan impian nasabah dengan terencana. Tabungan Impian BRI Syariah iB memberikan ketenangan serta kenyamanan yang penuh nilai kebaikan serta lebih berkah karena pengelolaan dana sesuai dengan syariah serta dilindungi asuransi.

3) Tabungan Haji BRI Syariah iB

Tabungan Haji BRI Syariah iB dapat mewujudkan langka terbaik dalam menyempurnakan ibadah. Tabungan Haji BRI Syariah iB dapat memberikan ketenangan, kenyamanan serta lebih berkah dalam penyempurnaan ibadah karena pengelolaan dana sesuai dengan prinsip syariah.

4) Giro BRI Syariah iB

Giro BRI Syariah iB merupakan simpanan untuk kemudahan berbisnis dengan pengelolaan dana berdasarkan prinsip titipan (*wadiah*

yad dhamanah) yang penarikannya dapat dilakukan setiap saat dengan cek/bilyet giro.

5) Deposito BRI Syariah iB

Deposito BRI Syariah iB adalah produk investasi berjangka kepada deposan dalam mata uang tertentu. Keuntungannya adalah dana dikelola dengan prinsip syariah sehingga *shahibul maal* tidak perlu khawatir akan pengelolaan dana.

b. Produk penyaluran dana (*lending*)

Adapun produk penyaluran dana yang ditawarkan oleh BRI Syariah adalah sebagai berikut:

1) Gadai BRI Syariah iB

Gadai BRI Syariah iB hadir untuk memberikan solusi memperoleh dana tunai untuk memenuhi kebutuhan dana mendadak ataupun untuk keperluan modal usaha dengan proses cepat, mudah, aman dan sesuai syariah untuk ketentraman nasabah.

2) KKB BRI Syariah iB

Pembiayaan Kendaraan Bermotor menggunakan prinsip jual beli (*murabahah*), adalah akad jual beli barang dengan menyatakan harga perolehan dan keuntungan (*margin*) yang disepakati oleh nasabah dan bank.

3) KPR BRI Syariah iB

Pembiayaan Kepemilikan Rumah kepada perorangan untuk memenuhi sebagian atau keseluruhan kebutuhan akan hunian dengan menggunakan prinsip jual beli (*murabahah*) dimana pembayarannya secara angsuran dengan jumlah angsuran yang telah ditetapkan dimuka dan dibayar setiap bulan.

4) KLM BRI Syariah iB

Kepemilikan logam mulia menggunakan prinsip jual beli (*murabahah*) dengan *akad Murabahah bil Wakalah*. Pembiayaan ini dapat membantu nasabah dalam mewujudkan mimpi untuk memperoleh atau memiliki emas logam mulia dengan lebih mudah.

5) Pembiayaan Umroh BRI Syariah iB

Produk Pembiayaan Umrah BRI Syariah iB menggunakan akad jual beli manfaat/jasa (*ijarah multijasa*). Produk ini dapat membantu dalam menyempurnakan niat ibadah dan berziarah ke Baitullah.

6) KMG BRI Syariah iB

Salah satu produk untuk memenuhi kebutuhan karyawan khususnya karyawan dari perusahaan yang bekerjasama dengan PT. Bank BRI Syariah dalam Program Kesejahteraan Karyawan (EmBP), dimana produk ini dipergunakan untuk berbagai keperluan karyawan Program Kesejahteraan Karyawan (EmBP).

B. Praktek Murabahah di Bank Rakyat Indonesia Syariah Kantor Cabang Malang

Dalam ekonomi Islam, ketika seseorang datang untuk mengajukan pembiayaan pembelian suatu barang, dan pihak penyedia modal ternyata tidak memiliki stok barang yang diminta orang tersebut, maka pihak penyedia modal dapat mewakilkan pada orang itu untuk membelinya sendiri. Setelah orang tersebut mendapatkan barang yang diinginkan dari pihak ketiga (*supplier*), maka orang tersebut harus datang kembali kepada pihak penyedia modal untuk menyerahkan berbagai bukti pembelian seperti kwitansi, dan sebagainya.⁶⁶ Hal inilah yang juga diterapkan oleh BRI Syariah Cabang Malang selaku pihak penyedia modal yang tidak memiliki tempat untuk penyimpanan stok barang sehingga lebih memilih untuk mewakilkan kepada nasabahnya untuk memilih dan membeli langsung barang yang diinginkan, akan tetapi pembelian tersebut tetaplah atas nama BRI Syariah. Hal ini sesuai dengan jawaban atas wawancara peneliti dengan Bapak Agus Iwan Sudaryanto selaku *Legal Officer* di BRI Syariah Cabang Malang mengenai praktek akad pembiayaan murabahah di BRI Syariah sebagai berikut:

“di BRI Syariah ini tidak menggunakan murabahah murni, melainkan murabahah bil wakalah karena kan bank tidak mempunyai tempat untuk menyediakan langsung barangnya itu sehingga ia dikuasakan kepada nasabah untuk membeli barang kepada pihak ketiga. Pihak ketiga ini bisa kalau misalnya dalam hal membeli rumah melalui developer rekanan kita maupun developer non rekanan kita, seperti itu. Jadi murabahahnya itu bukan murabahah murni tapi murabahah bil wakalah, jual beli yang dikuasakan. Sehingga proses perjanjian dengan nasabahnya adalah perjanjian akad wakalah dulu, setelah itu baru ke akad murabahah. Nanti

⁶⁶ SD Kusumawati, *Aplikasi Akad Murabahah Pembiayaan Mikro di Bank BRI Syariah Weleri* (Semarang: Universitas Islam Negeri Walisongo Semarang, 2016), hlm. 67.

ada jangka waktunya dari wakalah itu ke akad murabahah. Jangka waktunya yaitu tiga hari maksimal untuk menyerahkan dokumentasi legalitasnya, kalau misalnya rumah kan SHM, IMB dan lain-lainnya seperti itu. Kalau untuk modal kerja berarti kan kwitansi-kwitansi pembeliannya itu. Biasanya kita kerjasama dengan pihak developer kalau rumah, developernya tadi itu menyediakan rumah-rumah yang stok ready, biasanya ada nasabah yang dari developer dan ada yang langsung datang ke bank. Jika yang langsung datang ke bank biasanya kita tanyakan dulu mau beli di daerah mana, misal Sukun nanti kita arahkan ke developer rekanan kita, tapi kalau dia sendiri yang mau nyari ya juga boleh, misalnya rumah second juga tidak apa-apa, boleh.”⁶⁷

Berdasarkan jawaban dari narasumber di atas, Bank Rakyat Indonesia Syariah Cabang Malang dalam menerapkan praktek pembiayaan murabahah menggunakan sistem atau *akad murabahah bil wakalah*. Murabahah bil wakalah adalah jual beli dengan sistem wakalah. Dalam jual beli sistem ini pihak penjual mewakili pembeliannya kepada nasabah. Dengan demikian, akad pertama adalah akad wakalah. Setelah nasabah membeli barang yang diinginkan atas nama pihak bank, selanjutnya nasabah menyerahkan bukti pembelian atau dokumen-dokumen legalitas barang yang dibeli tersebut kepada pihak bank. sehingga hal ini dapat menjadi tanda bahwa akad wakalah telah berakhir dan dapat melanjutkan untuk proses selanjutnya yakni melakukan akad kedua, yakni akad murabahah antara pihak bank dan nasabah.

Praktek pembiayaan murabahah dengan *akad murabahah bil wakalah* yang dilakukan oleh pihak BRI Syariah Cabang Malang ini sudah sesuai dengan ketentuan Pasal 1 ayat 9 Fatwa Dewan Syariah Nasional No:04/DSN-MUI/IV/2000: “jika bank hendak mewakili kepada nasabah untuk membeli barang dari pihak ketiga, akad jual beli murabahah harus dilakukan setelah barang

⁶⁷ Agus Iwan Sudaryanto, wawancara (Malang, 05 Juni 2017).

secara prinsip menjadi milik bank”.⁶⁸ Sesuai dengan ketentuan Fatwa DSN MUI *akad murabahah bil wakalah* dapat dilakukan dengan syarat jika barang yang dibeli nasabah sepenuhnya sudah menjadi milik bank. Dalam hal barang telah sepenuhnya menjadi milik bank tidak hanya diartikan bahwa barang tersebut secara fisik berada dalam penguasaan pihak bank, akan tetapi dapat diartikan juga bahwa barang tersebut telah dimiliki secara konstruktif. Hak milik konstruktif adalah situasi ketika barang secara fisik belum berada di tangan penjual, akan tetapi secara hukum barang itu sudah berada dalam kendalinya, serta semua hak dan kewajiban terkait dengan barang tersebut sudah dipindahkan kepadanya. Kemudian setelah barang tersebut secara yuridis dimiliki oleh pihak bank maka akad murabahah dengan nasabah barulah bisa dilakukan secara syar’i.

Dengan menerapkan *akad mrabahah bil wakalah* berarti secara hukum perjanjian murabahah antara BRI Syariah Cabang Malang dan nasabah dibuat dengan menggunakan sistem “perwakilan” berdasarkan perjanjian pemberian kuasa sebagaimana diatur dalam KUH Perdata. Menurut pasal 1792 KUH Perdata, “Pemberian kuasa adalah suatu perjanjian dengan mana seorang memberikan kekuasaan (wewenang) kepada seorang lain yang menerimanya, untuk atas namanya menyelenggarakan suatu urusan”. Secara hukum, orang yang diberikan kuasa melakukan perbuatan hukum “atas nama” atau “mewakili” orang yang memberikan kuasa. Dengan demikian, apa yang dilakukan itu adalah atas tanggungan si pemberi kuasa, akibatnya segala hak dan kewajiban yang timbul

⁶⁸ Fatwa Dewan Syariah Nasional No:04/DSN-MUI/IV/2000.

dari perbuatan yang dilakukannya itu menjadi hak dan kewajiban orang yang memberi kuasa.⁶⁹

Dengan menerapkan *akad murabahah bil wakalah*, bank (dalam hal ini BRI Syariah Cabang Malang) selaku pemberi kuasa memberikan kuasa atau wewenang kepada nasabah (selaku penerima kuasa) untuk membeli barang atas nama bank. Akibatnya, secara hukum barang yang dibeli oleh nasabah itu milik bank, karena perbuatan hukum yang dilakukannya hanyalah mewakili bank, ia hanya berkedudukan sebagai wakil (penerima kuasa), bukan sebagai pihak dalam perjanjian pembelian barang itu. Setelah barang tersebut dimiliki oleh bank, barulah kemudian bank menjual barang tersebut kepada nasabah dengan menggunakan pembiayaan dari bank yang bersangkutan.

Adapun persyaratan dalam mengajukan pembiayaan murabahah pada BRI Syariah bagi nasabah adalah sebagai berikut:⁷⁰

1. Syarat Umum

- a) Mengisi aplikasi permohonan;
- b) Pas foto 3x4 (suami-istri);
- c) Kartu Tanda Penduduk (KTP);
- d) Buku Tabungan/Rekening Koran (3 bulan terakhir);
- e) NPWP pribadi (Nomor Pokok Wajib Pajak);
- f) Minimal telah bekerja selama 2 tahun.

2. Syarat Pegawai

- a) SK (Surat Keterangan) pengangkatan awal dan akhir (suami-istri);

⁶⁹ R. Subekti, *Aneka Perjanjian*, Cet. X, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1995), hlm. 141

⁷⁰ <http://www.brisyariah.co.id/?q=kpr-brisyariah-ib/>, diakses tanggal 05 Mei 2017.

- b) Slip gaji (suami-istri);
- c) Surat keterangan asli dari pimpinan;
- d) Kartu pegawai.

3. Syarat Wirausaha

- a) Akte pendirian usaha;
- b) SIUP (Surat Ijin Usaha Perdagangan)/HO/TDP (Tanda Daftar Pedagang), ijin praktek untuk profesi (dokter, notaris);
- c) Laporan keuangan minimal 3 bulan terakhir;
- d) Rekening Koran/tabungan 6 bulan terakhir.

4. Syarat Agunan

- a) Surat Keterangan Harga Jual dari Penjual (*Developer*);
- b) Sertifikat Hak Milik/SHGB (rumah yang akan dibeli);
- c) IMB (Ijin Mendirikan Bangunan) dan (IPT atau Bukti Pengurusan);
- d) Rumah di-*Appraisal* oleh *Independen* rekanan bank.

Setelah menyerahkan berbagai macam persyaratan administrasi di atas, selanjutnya pihak BRI Syariah Cabang Malang akan menilai apakah nasabah tersebut layak mendapatkan pembiayaan murabahah dan dapat dikategorikan sesuai kriteria dari pihak bank. Hal ini disampaikan dalam wawancara dengan Bapak Agus Iwan Sudaryanto sebagai berikut:

“di murabahah sendiri ada kelas-kelasnya dan ada produknya masing-masing. Kalau misalnya dia seorang pengusaha dengan omset kurang dari 2 milyar pertahun itu bisa masuk ke segmentasi mikro. Tetapi kalau misalnya dia pengusaha dengan omset lebih dari 2 milyar pertahun, dia masuk ke segmentasi SME, dan sebagainya. Jadi kalau ada nasabah yang ingin mendapatkan pembiayaan murabahah maka pihak bank nanti akan

*tanya kebutuhannya apa terus menilai nasabah tersebut bisa masuk segmentasi mana. Penilaian suatu nasabah itu kan ada 5C, Character, Kapasitas, Collecteral atau jaminan, Capital atau modalnya, sama kondisi ekonomi bagaimana usahanya. Jadi tidak asal semua pengajuan pembiayaan murabahah diterima, tapi dilihat dan dinilai dulu”.*⁷¹

Prinsip kehati-hatian yang wajib diterapkan oleh setiap lembaga perbankan dapat terlihat telah dipenuhi oleh BRI Syariah Cabang Malang dengan jalan melihat dan menilai dengan hati-hati setiap calon nasabah yang akan bertransaksi dalam pembiayaan murabahah menggunakan 5C (*Character, Capacity, Collecteral, Capitalm Condition*) untuk menghindari resiko-resiko yang tidak diinginkan, sesuai dengan Pasal 23 ayat (1) dan (2) Undang-undang No. 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah, yang berbunyi:⁷²

- 1) Bank Syariah dan/atau UUS harus mempunyai keyakinan atas kemauan dan kemampuan calon Nasabah Penerima Fasilitas untuk melunasi seluruh kewajiban pada waktunya, sebelum Bank Syariah dan/atau UUS menyalurkan dana kepada Nasabah Penerima Fasilitas.
- 2) Untuk memperoleh keyakinan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Bank Syariah dan/atau UUS wajib melakukan penilaian yang seksama terhadap watak, kemampuan, modal, agunan dan prospek usaha dari calon Nasabah Penerima Fasilitas.

Prosedur dalam mengajukan pembiayaan murabahah apabila nasabah datang sendiri ke bank dalam hal pembiayaan rumah atau KPR misalnya, secara garis besar sesuai dengan pemaparan dari Bapak Agus Iwan Sudaryono adalah dengan datang ke BRI Syariah, kemudian akan diarahkan menuju bagian *customer*

⁷¹ Agus Iwan Sudaryanto, *wawancara* (Malang, 05 Juni 2017)

⁷² Undang-undang No. 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah.

service. Jika ingin melakukan pembiayaan maka nasabah akan dibawa ke bagian AO (*Account Officer*) atau *marketing* untuk selanjutnya dinilai untuk dimasukkan dalam kategori pembiayaan yang ada di BRI Syariah. Apabila nasabah dinilai layak mendapatkan pembiayaan maka akan dilakukan tahap-tahap selanjutnya.⁷³ Tata cara pengajuan pembiayaan sebagai contoh pembiayaan KPR BRI Syariah iB secara terperinci adalah sebagai berikut.⁷⁴

1. Nasabah datang ke kantor BRI Syariah Cabang Malang;
2. Nasabah diarahkan menuju bagian CS (*Customer Service*);
3. CS (*Customer Service*) menjelaskan secara rinci mengenai pembiayaan KPR BRI Syariah iB;
4. Apabila nasabah setuju dengan segala hal yang telah dijelaskan oleh CS (*Customer Service*), maka nasabah akan diarahkan ke bagian AO (*Account Officer*);
5. AO (*Account Officer*) menjelaskan lagi secara rinci tentang pembiayaan tersebut kepada nasabah;
6. AO (*Account Officer*) akan meminta nasabah untuk melengkapi persyaratan berkas-berkas yang diperlukan oleh bank seperti KTP, NPWP, Surat Nikah, KK, Slip Gaji dan lain sebagainya;
7. Bagian AO (*Account Officer*) melakukan *Bi-Checking* berdasarkan KTP nasabah;

⁷³ Agus Iwan Sudaryanto, *wawancara* (Malang, 05 Juni 2017)

⁷⁴ Lailatul Sikrillah, *Analisis Penetapan Harga Jual Pembiayaan Murabahah pada Lembaga Keuangan Syariah Bank dan Non Bank*, (Malang: Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang, 2014), hlm. 98.

8. Setelah *Bi-Checking* tidak ada masalah maka Bagian AO (*Account Officer*) menghitung RPC (standar kesanggupan nasabah pembiayaan membayar angsuran, ketentuannya 35% dari gaji);
9. Jika RPC (standar tanda kesanggupan nasabah pembiayaan angsuran) masuk maka,
 - a) Bagian Bagian AO (*Account Officer*) *survey* tempat yang akan dibeli;
 - b) Bagian AO (*Account Officer*) *survey* tempat kerja;
 - c) Bagian AO (*Account Officer*) *survey* rumah nasabah.

Semua itu masuk ke dalam Form Investigasi yang tujuannya untuk mengetahui kebenaran nasabah.

10. Bagian AO (*Account Officer*) memanggil nasabah untuk wawancara dan mengisi Form Aplikasi Permohonan Pembiayaan Kepemilikan Rumah;
11. Bagian AO (*Account Officer*) mengajak bagian *Appraisal* ketempat yang akan dibeli;
12. Bagian *Appraisal* (Penilai) menilai harga jual bangunan berdasarkan kondisi lingkungannya;
13. Bagian AO (*Account Officer*) menghubungi nasabah tentang berapa nilai *Appraisal* yang keluar, maksudnya nilai yang dibiayai oleh bank BRI Syariah;
14. Setelah nasabah setuju maka bagian AO (*Account Officer*) segera melakukan Sistem *eFOS* (*electronic Financing Originating System*) adalah sistem untuk melakukan proses pengajuan pembiayaan,

pemberian keputusan pembiayaan dan realisasi atau pencairan yang terintegrasi dengan T24 Syiar (*core banking*). Sistem eFOS tersebut ada persetujuan dari *Appraisal*, FSM (*Financing Support Marketing*). Pincapem dan Pinca;

15. Setelah persetujuan keluar bagian AO (*Account Officer*) segera membuat SP3 (Surat Penawaran Putusan Pembiayaan);
16. Apabila SP3 sudah keluar, kemudian dikirim ke bagian legal BRI Syariah dan diorderkan ke Notaris untuk di jadwal akadnya;
17. Di dalam SP3 ada biaya-biaya yang harus disampaikan kepada nasabah dan nasabah tersebut harus membayarnya sebelum akad dilakukan;
18. Setelah semua dibayar, nasabah baru bisa akad (yang melakukan akad: nasabah, bagian AO (*Account Officer*), bagian legal BRI Syariah dan notaris) dan akad tersebut harus didokumentasikan;
19. Selanjutnya dana diproses oleh BRI Syariah selama 1 hari dan dicairkan kepada nasabah atau pembeli dahulu kemudian ditransfer kepada *developer* dan semua itu yang melakukan pihak BRI Syariah;
20. Selanjutnya nasabah harus membayar angsurannya perbulan sesuai dengan angsuran yang ditentukan dan membayarnya tidak boleh telat.

Pembiayaan murabahah yang diterapkan pada BRI Syariah meliputi pembiayaan Kepemilikan Rumah (KPR), pembiayaan Kepemilikan Kendaraan Bermotor (KKB), pembiayaan Kepemilikan Multi Guna (KMG), pembiayaan mikro dan pembiayaan ritel.

Di dalam setiap transaksi, perjanjian atau akad jual beli dalam hal ini adalah akad murabahah, sudah tentu terdapat adanya benda atau barang yang menjadi objek dari akad tersebut. Barang yang dapat dijadikan sebagai objek produk pembiayaan murabahah yang diberikan oleh Bank Rakyat Indonesia Syariah Cabang Malang pada prinsipnya ada tiga macam yakni, pembelian barang dengan tujuan untuk modal kerja, investasi maupun konsumtif. Hal ini sesuai dengan kutipan wawancara dengan Bapak Agus Iwan Sudaryanto di BRI Syariah Cabang Malang, yang menyatakan:

*“Pembiayaan murabahah disini bisa untuk pembelian investasi rumah terus itu untuk yang konsumtif ya, kalau yang konsumtif bisa rumah bisa mobil. Kalau yang untuk modal kerja bisa tergantung stok barangnya nasabah itu apa. Kalau untuk investasi bisa jadi membelikan mesin itu juga boleh, atau pembelian tempat usaha juga termasuk investasi juga bisa. Jadi pada prinsipnya ada tiga sebenarnya, untuk modal kerja, investasi dan untuk konsumtif. Yang terpenting barang yang akan dibiayai itu tidak haram atau tidak bertentangan dengan hukum Islam”.*⁷⁵

Berdasarkan penjelasan tersebut, dapat diketahui bahwa BRI Syariah Cabang Malang telah mengetahui dan menerapkan dasar syarat suatu barang dapat dijadikan sebagai objek pembiayaan murabahah sesuai dengan Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang Murabahah di dalam Ketentuan Umum Pasal 2 ditentukan bahwa “Barang yang diperjualbelikan tidak diharamkan oleh syariah Islam”.⁷⁶ Hal ini berarti sejauh barang yang menjadi objek pembiayaan pada akad murabahah tidak bertentangan dengan syariah Islam maka diperbolehkan baik dalam tujuan untuk investasi, modal kerja ataupun konsumtif.

⁷⁵ Agus Iwan Sudaryanto, *wawancara* (Malang, 05 Juni 2017).

⁷⁶ Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang Murabahah.

Dalam pembiayaan murabahah sebagaimana dalam Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 13/DSN/-MUI/IX/2000 memperbolehkan pihak bank meminta adanya uang muka kepada nasabah sebagai upaya mengantisipasi resiko atau kerugian yang akan ditanggung oleh bank, artinya uang muka tersebut tidak serta merta menjadi milik bank, hanya ketika nasabah membatalkan pembelian suatu produk dan itupun tergantung jumlah kerugian yang diderita oleh bank. Apabila kerugian itu lebih besar dari uang muka maka nasabah wajib menambah kekurangan kerugian tersebut, begitu juga sebaliknya, jika kerugian yang diderita oleh bank lebih kecil dari uang muka maka sisa uang muka tersebut juga harus dikembalikan kepada nasabah. BRI Syariah Cabang Malang juga menerapkan sistem uang muka pada pembiayaan murabahah sesuai dengan pernyataan dari narasumber, Bapak Agus Iwan Sudaryanto sebagai berikut:

“BRI syariah menerapkan uang muka, tetep. Jadi kalau uang mukanya tetap mengikuti regulasi yang ada di OJK. Jadi misalnya untuk ketentuan DP rumah pertama 20%, DP untuk rumah kedua juga berbeda ada kenaikan 30%, rumah ketiga itu juga bisa 40% sampai 50%. Intinya tetep kita mengikuti regulasi yang ada OJK, seperti itu. Untuk DP atau uang muka tadi bisa disetorkan langsung ke pihak developer, nanti pihak developer memberikan semacam kwitansi pembayaran, nanti sisanya yang kita biyai. Biasanya rata-rata sih kalau rumah kan 80% sisa dari DP yang kita biyai, akan tetapi ada dari pihak developer yang kerjasama bisa DP-nya Cuma 10%, tergantung masing-masing, akan tetapi kita tetap mengikut regulasi di OJK.”⁷⁷

Berdasarkan penjelasan tersebut maka dalam hal menentukan besarnya kisaran uang muka yang harus dibayarkan oleh nasabah kepada pihak BRI Syariah Cabang Malang adalah mengikuti regulasi yang ada di Otoritas Jasa

⁷⁷ Agus Iwan Sudaryanto, wawancara (Malang, 05 Juni 2017).

Keuangan (OJK), selaku pengatur dan pengawas terhadap jasa keuangan di sektor perbankan.

Selain menerapkan sistem uang muka di dalam pembiayaan murabahah, BRI Syariah Cabang Malang dalam praktek pembiayaan murabahah juga menerapkan sistem agunan atau jaminan guna menerapkan prinsip kehati-hatian. Agunan ini diperbolehkan di dalam pembiayaan murabahah agar nasabah serius dengan pesannya, sehingga bank dapat meminta nasabah untuk menyediakan jaminan yang dapat dipegang. Hal ini dijelaskan oleh Bapak Agus Iwan Sudaryanto selaku *Legal Officer* BRI Syariah Cabang Malang, sebagai berikut:

“Tetap ada agunan, kan agunan itu second way out ya. Jadi kalau misalnya rumah yang dibeli kalau KPR ya itu yang jadi agunan. Tapi kalau misalnya untuk modal kerja atau investasi para pengusaha itu jaminannya bisa jadi tanah dan bangunan milik nasabah atau milik anak nasabah atau milik orang tua nasabah, jadi yang satu garis lurus yang boleh, yang menyamping nggak boleh.”⁷⁸

Berdasarkan paparan dari narasumber mengenai agunan atau jaminan tersebut maka dapat juga diketahui bahwa agunan yang bisa dijaminkan kepada pihak bank adalah barang yang dimiliki nasabah tersebut, barang milik orang tua nasabah tersebut, atau barang milik anak dari nasabah tersebut. Yang terpenting adalah masih dalam satu garis lurus yang diperbolehkan. Pengaturan mengenai jaminan di dalam akad murabahah ini diperbolehkan sebagaimana yang tertuang dalam Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang Murabahah di dalam ketentuan ketiga mengenai jaminan dalam murabahah yang intinya memperbolehkan pihak bank untuk meminta jaminan kepada nasabah agar nasabah serius dengan pesannya.

⁷⁸ Agus Iwan Sudaryanto, *wawancara* (Malang, 05 Juni 2017).

Di dalam suatu akad atau perjanjian antara dua orang atau lebih, tidak menutup kemungkinan akan adanya pihak yang cidera janji atau yang biasa disebut dengan wanprestasi. Hal ini bisa saja terjadi di dalam praktek pembiayaan murabahah. Untuk mengatasi kemungkinan terjadinya wanprestasi dalam akad murabahah di kemudian hari oleh salah satu pihak, maka BRI Syariah Cabang Malang menerapkan jalan penyelesaian sesuai dengan penjelasan dari Bapak Agus Iwan Sudaryono sebagai berikut:

“kalau nasabah wanprestasi itu kalau di kita sesuai dengan ketentuannya sih yang pertama ya diselesaikan secara musyawarah mufakat ya, yang kedua apabila musyawarah mufakat tadi tidak tercapai dan tetap tidak terselesaikan maka dibawa ke Pengadilan Agama, intinya sih diusahakan terlebih dahulu dengan jalan musyawarah mufakat. Itu ada kok di perjanjian awal nantinya dengan nasabah”⁷⁹

Berdasarkan pemaparan tersebut, cara penyelesaian sengketa yang diambil oleh pihak BRI Syariah jika ada salah satu pihak yang wanprestasi adalah dengan melakukan musyawarah untuk menemukan kata mufakat. Jika di dalam usaha untuk bermusyawarah tersebut tidak ditemukan titik terang maka selanjutnya diselesaikan di Pengadilan Agama. Penyelesaian sengketa dalam lingkup perbankan syariah diatur di dalam Undang-undang No. 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah Pasal 50 ayat 1, 2 dan 3, sebagai berikut:⁸⁰

- 1) Penyelesaian sengketa perbankan syariah dilakukan oleh pengadilan dalam lingkungan Peradilan Agama.
- 2) Dalam hal para pihak telah memperjanjika penyelesaian sengketa selain sebagaimana dimaksud pada ayat (1), penyelesaian sengketa dilakukan sesuai dengan isi Akad.

⁷⁹ Agus Iwan Sudaryanto, *wawancara* (Malang, 05 Juni 2017).

⁸⁰ Undang-undang No. 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah

- 3) Penyelesaian sengketa sebagaimana dimaksud pada ayat (2) tidak boleh bertentangan dengan Prinsip Syariah.

Meninjau praktek cara penyelesaian sengketa wanprestasi yang dilakukan oleh BRI Syariah Cabang Malang sudah sesuai dengan teori atau peraturan yang berlaku sebagaimana yang diatur di dalam Undang-undang No. 21 Tahun 2008, yakni dengan jalan yang tidak bertentangan dengan prinsip syariah yaitu bermusyawarah dan selanjutnya jika tetap tidak terselesaikan sengketa tersebut, maka diselesaikan di Pengadilan Agama.

C. Penerapan Prinsip Tanggung Jawab Bank Rakyat Indonesia (BRI) Syariah Kantor Cabang Malang atas Resiko Cacat Tersembunyi Barang pada Pembiayaan Murabahah

Setiap akad menimbulkan akibat hukum berupa hak-hak dan kewajiban. Akibat hukum dari akad adalah tujuan akhir yang dimaksud oleh akad dan akibat dari pembuatan akad tersebut seperti peralihan hak milik (*levering; transfer of ownership*) dari penjual kepada pembeli.

Hukum akad berlaku bagi pembuat akad, apabila ia berwenang untuk itu dan melakukan untuk dirinya sendiri. Namun, apabila ia melakukannya untuk orang lain menurut syariah, hukum akad berlaku bagi orang yang digantikannya sepanjang tidak ada halangan syariah. Berlakunya hukum akad tersebut secara langsung sesudah terjadinya akad, sepanjang tidak ada khiyar. Namun, apabila ada syarat khiyar, berlakunya diperpanjang sampai ada izin dari orang yang memiliki hak khiyar atau sampai gugurnya hak khiyar.

Sedangkan hak-hak akad adalah akibat-akibat hukum yang tidak termasuk hukum akad, seperti hak penjual untuk menahan barang yang dijualnya selama belum dibayar harganya, hak pembeli untuk mengembalikan barang yang dibelinya apabila terdapat cacat, haknya untuk menuntut diteruskannya barangnya kepada penjual, kalau harganya telah diteruskannya apabila jual beli tersebut tunai, dan haknya untuk menuntut balik harga yang diteruskan kepada penjual, apabila barang tersebut terbukti milik orang lain.⁸¹

Dengan adanya transaksi jual beli murabahah ini maka akad yang dilakukan antara bank dan nasabah berimplikasi kepada hak dan kewajiban yang harus dilaksanakan oleh pihak Bank dan Nasabah, yaitu:⁸²

1. Pihak Pembeli

- a) Wajib menyerahkan uang pembelian yang besarnya sesuai dengan kesepakatan.
- b) Berhak menerima penyerahan barang obyek perjanjian jual beli.

2. Pihak Penjual

- a) Wajib menyerahkan barang kepada pembeli sesuai dengan kesepakatan yang telah dibuat.
- b) Wajib menanggung barang terhadap cacat tersembunyi.
- c) Berhak menerima uang pembayaran.

Di dalam suatu transaksi jual beli atas suatu barang tidak menutup kemungkinan adanya suatu kerusakan atau cacat pada barang yang menjadi objek

⁸¹ Nurmaladewi. Tinjauan Hukum Mengenai Pembiayaan Murabahah Pada Bank Bpd Kaltim Syariah Pusat Di Samarinda Ditinjau Dari Hukum. Vol 2, No 1 *Jurnal Beraja Niti* (Maret, 2013).

⁸² Abdul Ghofur Anshori, *Hukum Perjanjian Islam di Indonesia*, hlm. 47.

transaksi tersebut. Apabila kerusakan atau cacat pada barang tersebut dapat dilihat secara langsung oleh pihak penjual ataupun pembeli maka hal ini akan dapat diselesaikan dengan mudah, karena pembeli jika ingin membeli barang tersebut sudah mengetahui kekurangannya dan dapat memutuskan untuk melanjutkan membeli, membatalkan atau bahkan menawar dengan harga yang sesuai dengan nilai barang tersebut kepada penjual. Yang menjadi permasalahan adalah apabila pada barang yang menjadi objek transaksi jual beli itu ditemukan adanya cacat tersembunyi di kemudian hari, yang mana kebanyakan penjual menolak untuk bertanggungjawab padahal pihak penjual memiliki kewajiban selain untuk menyerahkan barang kepada pembeli sesuai dengan kesepakatan yang telah dibuat, juga wajib menanggung barang terhadap cacat tersembunyi.⁸³

Cacat tersembunyi yang dimaksud adalah apabila barang tersebut menurut penilaian pihak pembeli tidak seperti yang dimaksudkan atau lebih rendah dari harga yang dimaksudkan, sehingga mengurangi nilai baginya dan apabila pembeli mengetahui mungkin tidak akan membeli barang tersebut atau membeli di bawah harga yang sebenarnya.

Terkait dengan permasalahan penerapan prinsip tanggung jawab bank (dalam hal ini BRI Syariah Cabang Malang) atas resiko cacat tersembunyi barang pada pembiayaan *murabahah*, ada beberapa prinsip tanggungjawab yang dapat digunakan sebagai “pisau analisis” untuk mengkaji permasalahan tersebut.

Sebagaimana diuraikan sebelumnya, di dalam literatur hukum dikenal beberapa prinsip tanggung jawab, di antaranya adalah: 1) Tanggung jawab

⁸³ Abdul Ghofur Anshori, *Hukum Perjanjian Islam di Indonesia*, hlm. 47.

berdasarkan atas unsur kesalahan (*liability based on fault*), 2) Praduga selalu bertanggung jawab (*presumption of liability*), 3) Praduga selalu tidak bertanggung jawab (*presumption of non liability*), 4) Tanggung jawab mutlak (*strict liability*), dan 5) Pembatasan tanggung jawab (*limitation of liability*).

Dalam praktek pembiayaan murabahah bil wakalah yang diterapkan di BRI Syariah Cabang Malang tidak menutup kemungkinan terjadinya adanya resiko atas cacat tersembunyi pada barang yang menjadi objek akad, oleh karena itu muncul pertanyaan penulis mengenai bagaimana pertanggungjawaban yang dilakukan oleh BRI Syariah Cabang Malang jika ditemukan adanya cacat tersembunyi pada objek pembiayaan murabahah? Prinsip tanggung jawab hukum yang mana yang dianut dan diterapkan oleh BRI Syariah Cabang Malang dalam menyelesaikannya.

Menurut penjelasan Bapak Agus Iwan Sudaryono selaku *legal officer* BRI Syariah Cabang Malang, dalam hal pertanggungjawaban atas resiko cacat tersembunyi pada barang objek pembiayaan murabahah, maka:

“nasabah diberikan kekuasaan penuh karena menggunakan akad murabahah bil wakalah, kan nasabah yang memilih dan melihat barang yang akan dibeli sendiri. Sudah seharusnya nasabah juga mengecek apakah barang tersebut bagus atau tidak, ada cacat tersembunyi atau tidak karena nasabah yang melihat langsung. Jadi kalau ditemukan adanya cacat tersembunyi dikemudian hari maka pihak bank tidak bertanggung jawab atas hal itu, nasabah akan diarahkan untuk langsung komplain kepada pihak ketiga misal deller atau developer, jadi bukan bank yang bertanggung jawab. Dan resiko adanya cacat tersembunyi yang disembunyikan oleh pihak bank itu kecil ya karena menggunakan akad murabahah bil wakalah, bukan murabahah murni. Jadi bank sebenarnya tidak lepas tanggung jawab tapi karena sudah diserahkan atau dikuasakan penuh kepada nasabah untuk membeli barang yang diinginkan itu sendiri.”⁸⁴

⁸⁴ Agus Iwan Sudaryanto, wawancara (Malang, 05 Juni 2017).

Berdasarkan pemaparan tersebut nampak ketidaksesuaian antara teori atau norma dan prakteknya. Di dalam pasal 1491 KUH Perdata diatur tentang kewajiban penjual untuk menanggung atau menjamin terhadap cacat tersembunyi serta menanggung atau menjamin atas keamanan barang yang menjadi obyek jual beli. Walaupun dalam penjelasannya, pihak bank (dalam hal ini BRI Syariah Cabang Malang) mengatakan tidak melakukan pelepasan tanggung jawab dengan alasan telah memberikan kuasa sepenuhnya kepada nasabah untuk memilih barang yang akan dibeli, akan tetapi hal ini secara hukum sebenarnya tetaplah merupakan bentuk dari pelepasan tanggung jawab, karena pada hakikatnya barang yang dibeli oleh nasabah kepada pemasok (*supplier*) atas nama bank. Posisi nasabah dalam pembelian barang ini hanyalah sebagai *wakil* atau penerima kuasa dari bank sesuai dengan perjanjian pemberian kuasa antara bank dengan nasabah.⁸⁵ Dengan demikian, secara hukum pihak bank berkedudukan sebagai pemilik (*owner; eigenaar*) yang sah atas barang yang dibeli oleh nasabah tersebut, meskipun sifatnya sementara. Sebagai pemilik atas barang yang nantinya menjual barang tersebut kepada nasabah, maka secara hukum seharusnya pihak BRI Syariah Cabang Malang (selaku penjual) bertanggung jawab atau berkewajiban untuk menjamin cacat tersembunyi pada barang yang dijualnya kepada pembeli (dalam hal ini nasabah) sesuai dengan ketentuan pasal 1491 KUH Perdata.

⁸⁵ Lihat Lampiran 2 laporan penelitian ini.

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan penelitian dan pembahasan sebagaimana telah diuraikan sebelumnya, maka hasil penelitian ini dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut:

1. Dalam praktek pembiayaan murabahah BRI Syariah Cabang Malang menggunakan *akad murabahah bil wakalah*. Murabahah bil wakalah merupakan perjanjian pembiayaan jual beli barang dengan sistem *wakalah* (perwakilan). Ada dua perjanjian dalam *akad murabahah bil wakalah*, yakni *pertama*, perjanjian pemberian kuasa (*akad wakalah*) pembelian barang, dalam hal ini bank memberikan kuasa (mewakulkan) kepada nasabah untuk membeli barang kepada pemasok barang (*supplier*) atas nama bank. Akad wakalah ini berakhir setelah nasabah menyerahkan bukti pembelian atau dokumen-dokumen legalitas barang yang dibeli tersebut kepada bank, selaku pihak pemberi kuasa (yang mewakulkan). *Kedua*, akad jual beli barang tersebut dalam akad wakalah antara bank (selaku penjual) dengan nasabah (selaku pembeli) dengan pembiayaan murabahah selama jangka waktu tertentu secara mencicil. Menurut peneliti, praktek pembiayaan murabahah dengan *akad murabahah bil wakalah* yang dilakukan oleh pihak BRI Syariah Cabang Malang dengan nasabah secara hukum telah sesuai dengan ketentuan Pasal 1 ayat 9 Fatwa Dewan Syariah Nasional No:04/DSN-MUI/IV/2000 tentang Murabahah.

2. BRI Syariah Cabang Malang tidak menerapkan salah satu prinsip tanggung jawab hukum yang dikenal dalam hukum perdata, karena pihak BRI Syariah Cabang Malang tidak bertanggung jawab untuk menanggung atau menjamin adanya resiko cacat tersembunyi pada barang objek pembiayaan murabahah, dengan dalih bank telah memberikan kuasa secara penuh kepada nasabahnya untuk melihat, meneliti dan membeli barang yang diinginkannya sendiri. Alasan atau dalih yang demikian ini secara hukum tidak sesuai dengan prinsip tanggung jawab yang diatur dalam pasal 1491 KUH Perdata yang mewajibkan kepada penjual (dalam hal ini bank), untuk menjamin atau menanggung bahwa barang yang dijualnya kepada nasabah dengan menggunakan fasilitas pembiayaan murabahah itu tidak mengandung cacat tersembunyi.

B. Saran

Mengacu pada hasil penelitian tersebut di atas maka peneliti dapat memberikan rekomendasi atau saran-saran sebagai berikut:

1. BRI Syariah Cabang Malang seharusnya bertanggung jawab jika dikemudian hari ditemukan adanya cacat tersembunyi pada barang objek pembiayaan murabahah, karena hal ini menurut hukum perdata (pasal 1491 KUH Perdata) merupakan kewajiban bank selaku pihak penjual, walaupun kewajiban itu untuk sementara waktu hingga nasabah melunasi pembiayaan barang tersebut. Dengan pelunasan pembiayaan barang objek murabahah, secara hukum barang menjadi milik nasabah secara sah.

2. BRI Syariah Cabang Malang hendaknya bekerja sama dengan perusahaan asuransi untuk membuat perjanjian pengalihan resiko (perjanjian asuransi) dalam hal terjadi cacat tersembunyi pada barang yang menjadi objek pembiayaan murabahah. Dengan adanya perjanjian asuransi ini, maka tanggung jawab untuk menjamin resiko cacat tersembunyi barang yang semestinya menjadi tanggung jawab bank selaku penjual barang secara konstruktif dalam perjanjian pembiayaan murabahah beralih menjadi tanggung jawab perusahaan asuransi.

DAFTAR PUSTAKA

Kitab Suci:

Departemen Agama R.I., *Al-Qur'an dan Terjemahannya*. Bandung: Penerbit Marwah, 2008.

Buku:

Abd. Hakim, Atang. *Fiqh Perbankan Syariah*. Bandung: PT Refika Aditama, 2011.

Ali, Zainuddin. *Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: Sinar Grafika, 2011.

Amirudin dan Zainal Asikin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: Rajawali Grafindo Persada, 2004.

Anshori, Abdul Ghofur. *Perbankan Syariah di Indonesia*. Yogyakarta: UGM Press, 2009.

Anshori, Abdul Ghofur. *Hukum Perjanjian Islam di Indonesia*. Yogyakarta: UGM Press, 2010.

Anwar, Saifuddin. *Metodologi Penelitian*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2004.

Anwar, Syamsul. *Hukum Perjanjian Syariah*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2010.

Arikanto, Suharsimi. *Prosedur Penelitian: Suatu Pendekatan Praktik*. Jakarta: Rineka Cipta, 2006.

Devita, Irma dan Suswinarno, *Kiat-kiat Cerdas, Mudah, Dan Bijak Memahami Masalah Akad Syariah*. Bandung: PT Mizan Pustaka, 2011.

Djamil, Fathurahman. *Hukum Perjanjian Syariah dalam Kompilasi Hukum Perikatan*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2001.

Hamzah, Andi. *Kamus Hukum*. Bogor: Ghalia Indonesia, 2005.

Husein, Umar. *Metode Penelitian untuk Skripsi dan Tesis Bisnis*. Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2004.

- Kusuma, Nana Sudjana Ahwal. *Metedologi penelitian Agama Pendekatan Teori dan Praktek*. Jakarta: Grafindo Persada, 2002.
- Moleong, Lexy J. *Metode Penelitian Kualitatif*. Bandung: PT. Remaja Rosdakarya, 2010.
- Naja, H.R., Daeng. *Akad Bank Syariah*. Yogyakarta: Pustaka Yustisia, 2011.
- Nasution, Bahder Johan. *Metode Penelitian Ilmu Hukum*. Bandung: Mandar Maju, 2008.
- Purbacaraka, *Perihal Kaedah Hukum*. Bandung: Citra Aditya, 2010.
- Pusat Pengkajian Hukum Islam dan Masyarakat Madani, *Kompilasi Hukum Ekonomi Islam*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2009.
- Riduwan, *Metode & Teknik Penyusunan Tesis*. Bandung: Alfabeta, 2006.
- Sjahdeini, Sutan Remy. *Perbankan Syariah. Produk-produk dan Aspek-aspek Hukumnya*, (Jakarta: Prenadamedia Group, 2015).
- Subekti, R., *Aneka Perjanjian*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 1995.
- Subekti, R., *Hukum Perjanjian*. Jakarta: PT Intermasa, 2002.
- Sukarmi, *Tanggung Jawab Pelaku Usaha Atas Kerugian Konsumen Yang Disebabkan Oleh Perjanjian Baku (Standard Contract) Dalam Transaksi Elektronik*. Bandung: Universitas Padjajaran, 2005.
- Sukandarrumidi, *Metodologi Penelitian: Petunjuk Prraktis Untuk Peneliti Pemula*. Yogyakarta: Gadjah Mada University Press, 2006.
- Susanto, Burhanuddin. *Hukum Perbankan Syariah di Indonesia*. Yogyakarta: UII Press, 2008.
- Waluyo, Bambang. *Penelitian Hukum Dalam Praktek*. Jakarta: Sinar Grafika, 2002.

Peraturan Perundang-undangan dan Fatwa:

Kitab Undang-undang Hukum Perdata

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

Undang-undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen

Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah

Peraturan Bank Indonesia Nomor 7/46/PBI/2005 tentang Akad yang Berkaitan dengan Penghimpunan Dana dan Penyaluran Dana bagi Bank yang Melaksanakan Prinsip Syariah

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

Karya Penelitian:

Amalia, Rizqi. *Akad Pembiayaan Murabahah dan Kontribusinya dalam Peningkatan Profitabilitas PT. BPRS Bhakti Sumekar Sumenep*. Malang: Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim, 2012.

Fikri, M Haris. *Pelaksanaan Pembiayaan Murabahah Berdasarkan Prinsip Hukum Ekonomi Syariah. Studi di Bank Muamalat Cabang Bandar Lampung*, (Bandar Lampung: Universitas Lampung, 2016).

Kusumawati, S.D., *Aplikasi Akad Murabahah Pembiayaan Mikro di Bank BRI Syariah Weleri*. Semarang: Universitas Islam Negeri Walisongo Semarang, 2016.

Nurmaladewi. *Tinjauan Hukum Mengenai Pembiayaan Murabahah Pada Bank BPD Kaltim Syariah Pusat di Samarinda Ditinjau dari Hukum*. Vol 2. No 1 *Jurnal Beraja Niti*. Maret, 2013.

Purnamasari, Rizky Febrina. *Tanggung Jawab Penjual terhadap Konsumen dalam Perjanjian Jual Beli Sepeda Motor Baru dalam hal adanya Cacat Tersembunyi*. Malang: Universitas Brawijaya, 2013.

Sikrillah, Lailatul. *Analisis Penetapan Harga Jual Pembiayaan Murabahah pada Lembaga Keuangan Syariah Bank dan Non Bank*. Malang: Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang, 2014.

Subchan, Achmad. *Implikasi Wakalah pada Akad Murabahah oleh Bank BCA Syariah. Studi di Bank BCA Syariah Semarang*, (Semarang: Universitas Semarang, 2015).

Websites:

Barang. Kbbi.web.id

Cacat Tersembunyi. Kamusbesar.com

Penerapan. Kbbi.web.id

Prinsip. Kbbi.web.id

<http://www.brisyariah.co.id/?q=sejarah/>,

<http://www.brisyariah.co.id/?q=kpr-brisyariah-ib/>.



LAMPIRAN

Lampiran 1

PEDOMAN WAWANCARA

Tanggal : 05 Juni 2017

Waktu : 10.00-11.30 WIB

Tempat : Bank Rakyat Indonesia Syariah Cabang Malang

1. Apa yang dimaksud dengan pembiayaan murabahah?
2. Bagaimana praktek akad pembiayaan murabahah di BRI Syariah Cabang Malang?
3. Bagaimana prosedur pengajuan pembiayaan murabahah di BRI Syariah Cabang Malang?
4. Bagaimana syarat-syarat dan ketentuan pengajuan pembiayaan murabahah dapat diterima di BRI Syariah Cabang Malang?
5. Apakah BRI Syariah Cabang Malang menerapkan sistem uang muka pada pembiayaan murabahah?
6. Apakah BRI Syariah Cabang Malang meminta jaminan atau agunana kepada nasabah pembiayaan murabahah?
7. Bagaimana proses penyelesaian sengketa di BRI Syariah Cabang Malang apabila ada nasabah yang wanprestasi?
8. Bagaimana tanggung jawab yang diterapkan oleh BRI Syariah Cabang Malang apabila ditemukan adanya cacat tersembunyi pada objek pembiayaan murabahah?

Lampiran 2

AKAD WAKALAH
Tentang
PEMBELIAN BARANG DALAM RANGKA PEMBIAYAAN MURABAHAH
No: /WAKALAH/LEGAL/I/2017

Akad Pembiayaan Murabahah ini dibuat dan ditandatangani pada hari tanggal (Satu Januari dua ribu tujuh belas), yang diadakan oleh dan antara pihak-pihak :

1., Lahir di, pada tanggal (Seribu Sembilan Ratus) bertempat tinggal di, RT RW, Kelurahan, Kecamatan, Kota, Pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor:, Warga Negara Indonesia, dalam hal ini bertindak dalam jabatannya selaku Pemimpin Cabang PT. BANK BRISYARIAH berdasarkan Surat Keputusan Direksi PT. BANK BRISYARIAH KCP..... Tanggal 15 (Lima Belas) Januari 2015 (dua ribu lima belas) Nomor NOKEP : dan Surat Kuasa Substitusi Pemimpin Cabang PT BANK BRISYARIAH MALANG No.B. Tanggal serta Akta Kuasa Direksi PT. BANK BRISYARIAH tanggal 23-05-2011 (dua puluh tiga Mei dua ribu sebelas) Nomor ... yang dibuat dihadapan, Notaris di Jakarta, dengan demikian berwenang bertindak untuk dan atas nama PT. BANK BRISYARIAH berkedudukan di Jakarta Pusat yang anggaran dasarnya telah diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia tanggal 28-05-1971 (duapuluh delapan Mei seribu sembilan ratus tujuh puluh satu) Nomor: 43 Tambahan Nomor: 242, dan telah mengalami beberapa kali perubahan, perubahan anggaran dasar dimuat dalam Akta tertanggal 31-08-2016 (tiga puluh satu agustus dua ribu enam belas) Nomor: 52 yang dibuat dihadapan Notaris di Jakarta, dan telah mendapat persetujuan sebagaimana ternyata dalam Surat Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia tertanggal 01-09-2016 (satu september dua ribu enam belas) nomor : AHU-AH.01.03-0075xxx Tahun 2016

- Untuk selanjutnya disebut "**BANK**"

2., pekerjaan, beralamat dan bertempat tinggal di, Kec, Kabupaten, Provinsi Jawa Timur, pemegang Kartu Tanda Penduduk nomor ; dan untuk melakukan perbuatan hukum dalam Akad ini telah mendapat persetujuan dari suaminya, pekerjaan, beralamat dan bertempat tinggal sama dengan istrinya, pemegang Kartu Tanda Penduduk nomor yang turut hadir serta menandatangani Akad ini;

-Untuk selanjutnya disebut "**NASABAH/Penerima Kuasa**".

BANK / Pemberi Kuasa dan NASABAH / Penerima Kuasa selanjutnya secara bersama-sama disebut Para Pihak dan masing-masing pihak sebagaimana kedudukannya tersebut di atas terlebih dahulu menerangkan hal-hal sebagai berikut :

a. Bahwa BANK merupakan Perusahaan berbentuk Perseroan Terbatas yang bergerak dalam kegiatan usaha jasa perbankan dengan prinsip Syariah yang salah satu

usahanya adalah menyalurkan fasilitas pembiayaan.

- b. Bahwa NASABAH telah mengajukan permohonan Pembiayaan Murabahah untuk pembelian Barang dengan spesifikasi sebagaimana diuraikan dalam Pasal 3 Akad ini.
- c. Bahwa dalam rangka pembelian Barang, BANK bermaksud untuk menunjuk NASABAH selaku Penerima Kuasa untuk bertindak untuk dan atas nama BANK dalam membeli Barang dari Pemasok berkaitan dengan pemberian fasilitas Pembiayaan Murabahah yang akan diberikan BANK selaku Pemberi Kuasa.

Berdasarkan pertimbangan-pertimbangan di atas, Para Pihak yang bertandatangan di bawah ini sepakat untuk mengikatkan diri dalam Akad ini dengan syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan sebagai berikut:

PASAL 1 DEFINISI

Kecuali ditentukan lain, maka definisi dari istilah-istilah berikut ini adalah:

1. Barang : adalah barang-barang yang dibeli BANK dengan spesifikasi dan jenis sebagaimana diuraikan dalam pasal 3 dari Akad ini/ Formulir Spesifikasi Barang yang merupakan Lampiran dari Akad ini dan karenanya merupakan satu kesatuan dan bagian yang tidak terpisahkan dengan Akad ini.
2. Dana Pembelian : adalah sejumlah dana BANK yang diserahkan kepada Penerima Kuasa untuk membeli Barang.
3. Hari Kerja BANK : adalah hari dimana BANK Indonesia beroperasi dan BANK-BANK di Indonesia melakukan transaksi kliring.
4. Jangka Waktu Penyerahan : adalah Jangka waktu bagi Penerima Kuasa untuk menyerahkan Barang berikut dokumen bukti kepemilikan Barang kepada BANK secara prinsip yaitu selambat-lambatnya 3 (tiga) Hari Kerja BANK sejak ditandatanganinya Akad ini atau jangka waktu lain yang disepakati oleh Para Pihak.
5. Pemasok : adalah pihak ketiga yang ditunjuk atau disetujui oleh BANK untuk menyediakan Barang.
6. Pembiayaan Murabahah : Fasilitas Pembiayaan Pembelian Barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih sebagai keuntungan yang disepakati.
7. Wakalah : Pemberian kuasa dan kewenangan oleh BANK selaku Pemberi Kuasa kepada Penerima Kuasa untuk melakukan pembelian Barang dengan syarat dan ketentuan sebagaimana diatur dalam Akad ini.

PASAL 2 MAKSUD DAN TUJUAN

BANK dengan ini memberikan kuasa dan kewenangan kepada Penerima Kuasa tanpa hak substitusi untuk membeli Barang dan Penerima Kuasa dengan ini menerima baik pemberian kuasa dan kewenangan dari BANK untuk membeli Barang untuk kepentingan BANK.

PASAL 3 BARANG

Para Pihak sepakat bahwa spesifikasi Barang dalam Akad ini adalah “Pembelian Peralatan Rumah Tangga”.

PASAL 4 DANA PEMBELIAN BARANG

1. Untuk dapat mencapai maksud dan tujuan Akad sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 Akad ini, BANK memberikan kuasa kepada NASABAH untuk membeli Barang dengan Dana Pembelian sebesar **Rp, - (..... juta rupiah)**.
2. Dengan telah diterimanya Dana Pembelian sebagaimana dimaksud dalam ayat 1 Pasal ini, maka Akad ini berlaku pula sebagai tanda terima uang yang telah diterima oleh Penerima Kuasa dari BANK.
3. Para Pihak senantiasa menjaga agar penggunaan dana sebagaimana dimaksud dalam Pasal ini sesuai dengan maksud dan tujuan Akad sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 Akad ini.

PASAL 5 KUASA DAN KEWENANGAN PENERIMA KUASA

Sehubungan dengan maksud dan tujuan Akad ini, BANK memberikan kuasa dan kewenangan kepada Penerima Kuasa khusus untuk dan atas nama BANK melakukan perbuatan-perbuatan sebagai berikut:

1. melakukan analisa atas kondisi Barang sehingga Barang dibeli sesuai dengan spesifikasi yang diharapkan BANK dan dalam keadaan yang baik tanpa cacat baik tersembunyi atau tidak tersembunyi.
2. Melakukan dan mengamankan transaksi pembelian Barang kepada pihak pemilik Barang (Pemasok) sesuai dengan prosedur dan aturan yang berlaku.
3. Mencantumkan identitas Penerima Kuasa dalam setiap dokumen-dokumen terkait dengan pembelian barang.
4. Memberikan pembayaran, menerima Barang, menerima kwitansi, dokumen pemilikan Barang dan dokumen perijinannya, dan menerima dokumen-dokumen lain yang berkaitan dengan Barang, serta menandatangani dokumen-dokumen berkaitan dengan pembelian Barang serta perbuatan hukum lain yang dianggap perlu oleh Penerima Kuasa.
5. Menyerahkan Barang dan dokumen-dokumen yang berkaitan dengan pembelian Barang kepada BANK dalam jangka waktu selambat-lambatnya 3 (tiga) hari kerja sejak ditandatanganinya Akad ini atau jangka waktu lain yang disepakati oleh Para Pihak.
6. Memberikan laporan tertulis mengenai perkembangan pembelian dan penyediaan Barang bilamana terdapat kesulitan dalam hal penyediaan Barang.

PASAL 6 SANKSI

1. Dalam hal Penerima Kuasa tidak dapat menyediakan dan menyerahkan Barang dalam jangka waktu yang telah disepakati bersama sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 Akad ini, maka pemberian kuasa berdasarkan Akad ini menjadi berakhir dan Penerima Kuasa dengan ini setuju untuk menerima sanksi dari BANK baik sebagian maupun seluruh sanksi berupa:
 - a. Mengembalikan seluruh dana yang telah diterima Penerima Kuasa sebagaimana

dimaksud dalam Pasal 4 Akad ini kepada BANK secara sekaligus dan seketika atas permintaan pertama dari BANK.

- b. Memberi ganti rugi atas seluruh biaya yang telah dikeluarkan BANK berkaitan dengan pembelian Barang.
2. Dalam hal menurut pertimbangan BANK sendiri, hal mana cukup dibuktikan dengan lewatnya Jangka Waktu Penyerahan Barang, pihak Penerima Kuasa tidak dapat menyediakan dan menyerahkan Barang kepada BANK dan Penerima Kuasa tidak juga mengembalikan dana yang telah ditermnya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 Akad ini dalam jangka waktu 10 (sepuluh) hari kerja BANK sejak lewatnya jangka waktu penyerahan Barang sebagaimana dimaksud dalam pasal 5 ayat 5, maka BANK berhak untuk :
 - a. Melakukan teguran baik secara tertulis maupun melalui media massa kepada Penerima Kuasa untuk segera memenuhi kewajibannya.
 - b. Melakukan tindakan hukum apapun kepada Penerima Kuasa oleh karena Penerima Kuasa dianggap telah melakukan tindak pidana dan/atau wanprestasi.

PASAL 7 PENYELESAIAN PERSELISIHAN

1. Apabila di kemudian hari terjadi perbedaan pendapat atau penafsiran atas hal-hal yang tercantum di dalam Akad ini atau terjadi perselisihan atau sengketa dalam pelaksanaan Akad ini, Para Pihak sepakat untuk menyelesaikannya secara musyawarah untuk mufakat.
2. Dalam hal, penyelesaian sengketa sebagaimana dimaksud pada ayat 1 Pasal ini tidak mencapai kesepakatan, maka Para Pihak bersepakat, dan dengan ini berjanji serta mengikatkan diri satu terhadap yang lain, untuk menyelesaikannya melalui Pengadilan Agama ditempat Akad ini dibuat dengan kemudian tidak mengurangi hak Bank untuk memilih Pengadilan Agama lain dalam wilayah Negara Republik Indonesia.

PASAL 8 KETENTUAN PENUTUP

1. Setiap perubahan dan/atau penambahan dan/atau Lampiran atas Akad ini harus dibuat dan disetujui oleh Para Pihak, dibuat secara tertulis dan ditandatangani oleh masing masing Pihak serta merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Akad ini.
2. Akad ini berakhir bilamana segala hak dan kewajiban BANK dan Penerima Kuasa telah dilaksanakan seluruhnya berdasarkan ketentuan-ketentuan dalam Akad ini.
3. Setiap pemberitahuan permintaan atau pemberian persetujuan antara kedua belah pihak yang dapat dilakukan menurut Akad ini harus dilakukan secara tertulis melalui korespondensi dengan alamat Para Pihak sebagai berikut :

BANK / Pemberi Kuasa

Nama : PT BANK BRISYARIAH KCP
 Alamat : Jl.
 Telp./Fax :

NASABAH / Penerima Kuasa

Nama :
 Alamat :
 Telp./Fax :

Surat menyurat atau pemberitahuan-pemberitahuan dianggap telah diterima berdasarkan bukti pengiriman pos tercatat atau bukti penerimaan yang ditanda tangani oleh pihak-pihak yang berhak mewakili BANK atau NASABAH.

Dalam hal terjadi perubahan alamat dari alamat tersebut di atas atau alamat terakhir yang tercatat pada masing-masing pihak, maka perubahan tersebut harus diberitahukan secara tertulis kepada pihak lain dalam Akad ini selambat-lambatnya 5 (lima) hari kerja sebelum terjadinya perubahan alamat yang dimaksud. Jika perubahan alamat tersebut tidak diberitahukan, maka surat menyurat atau pemberitahuan-pemberitahuan berdasarkan Akad ini dianggap telah diberikan sebagaimana mestinya dengan dikirimnya surat atau pemberitahuan itu dengan pos "tercatat" atau melalui perusahaan ekspedisi (kurir) yang ditujukan ke alamat tersebut di atas atau alamat terakhir yang diketahui/tercatat pada masing-masing pihak.

Berdasarkan ketentuan-ketentuan tersebut di atas serta dilandasi dengan itikad baik dari Para Pihak, maka Akad ini dibuat dan ditanda tangani oleh Para Pihak bermeterai cukup, di Pasuruan, pada hari dan tanggal yang telah disebutkan di awal Akad ini.

BANK / Pemberi Kuasa
Menyetujui

NASABAH / Penerima Kuasa

Meterai Rp.6000,-

.....
.....
Pemimpin KCP
Suami

.....
Nasabah

Lampiran 3

AKAD WAKALAH
Tentang
PEMBELIAN BARANG DALAM RANGKA PEMBIAYAAN MURABAHAH
No: /WAKALAH/LEGAL/II/2017

Akad Pembiayaan Murabahah ini dibuat dan ditandatangani pada hari tanggal (**Satu januari dua ribu tujuh belas**), yang diadakan oleh dan antara pihak-pihak :

2., Lahir di, pada tanggal (Seribu Sembilan Ratus) bertempat tinggal di, RT RW, Kelurahan, Kecamatan, Kota, Pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor:, Warga Negara Indonesia, dalam hal ini bertindak dalam jabatannya selaku Pemimpin Cabang PT. BANK BRISYARIAH berdasarkan Surat Keputusan Direksi PT. BANK BRISYARIAH KCP..... Tanggal 15 (Lima Belas) Januari 2015 (dua ribu lima belas) Nomor NOKEP : dan Surat Kuasa Substitusi Pemimpin Cabang PT BANK BRISYARIAH MALANG No.B. Tanggal serta Akta Kuasa Direksi PT. BANK BRISYARIAH tanggal 23-05-2011 (dua puluh tiga Mei dua ribu sebelas) Nomor ... yang dibuat dihadapan, Notaris di Jakarta, dengan demikian berwenang bertindak untuk dan atas nama PT. BANK BRISYARIAH berkedudukan di Jakarta Pusat yang anggaran dasarnya telah diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia tanggal 28-05-1971 (duapuluh delapan Mei seribu sembilan ratus tujuh puluh satu) Nomor: 43 Tambahan Nomor: 242, dan telah mengalami beberapa kali perubahan, perubahan anggaran dasar dimuat dalam Akta tertanggal 31-08-2016 (tiga puluh satu agustus dua ribu enam belas) Nomor: 52 yang dibuat dihadapan Notaris di Jakarta, dan telah mendapat persetujuan sebagaimana ternyata dalam Surat Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia tertanggal 01-09-2016 (satu september dua ribu enam belas) nomor : AHU-AH.01.03-0075xxx Tahun 2016

- Untuk selanjutnya disebut "**BANK**"

1. 2., pekerjaan, beralamat dan bertempat tinggal di, Kec, Kabupaten, Provinsi Jawa Timur, pemegang Kartu Tanda Penduduk nomor ; dan untuk melakukan perbuatan hukum dalam Akad ini telah mendapat persetujuan dari suaminya, pekerjaan, beralamat dan bertempat tinggal sama dengan istrinya, pemegang Kartu Tanda Penduduk nomor yang turut hadir serta menandatangani Akad ini;

-Untuk selanjutnya disebut "**NASABAH/Penerima Kuasa**".

BANK / Pemberi Kuasa dan NASABAH / Penerima Kuasa selanjutnya secara bersama-sama disebut Para Pihak dan masing-masing pihak sebagaimana kedudukannya

tersebut di atas terlebih dahulu menerangkan hal-hal sebagai berikut :

- a. Bahwa BANK merupakan Perusahaan berbentuk Perseroan Terbatas yang bergerak dalam kegiatan usaha jasa perbankan dengan prinsip Syariah yang salah satu usahanya adalah menyalurkan fasilitas pembiayaan.
- b. Bahwa NASABAH telah mengajukan permohonan Pembiayaan Murabahah untuk pembelian Barang dengan spesifikasi sebagaimana diuraikan dalam Pasal 3 Akad ini.
- ci. Bahwa dalam rangka pembelian Barang, BANK bermaksud untuk menunjuk NASABAH selaku Penerima Kuasa untuk bertindak untuk dan atas nama BANK dalam membeli Barang dari Pemasok berkaitan dengan pemberian fasilitas Pembiayaan Murabahah yang akan diberikan BANK selaku Pemberi Kuasa.

Berdasarkan pertimbangan-pertimbangan di atas, Para Pihak yang bertandatangan di bawah ini sepakat untuk mengikatkan diri dalam Akad ini dengan syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan sebagai berikut:

PASAL 1 DEFINISI

Kecuali ditentukan lain, maka definisi dari istilah-istilah berikut ini adalah:

1. Barang : adalah barang-barang yang dibeli BANK dengan spesifikasi dan jenis sebagaimana diuraikan dalam pasal 3 dari Akad ini/ Formulir Spesifikasi Barang yang merupakan Lampiran dari Akad ini dan karenanya merupakan satu kesatuan dan bagian yang tidak terpisahkan dengan Akad ini.
2. Dana Pembelian : adalah sejumlah dana BANK yang diserahkan kepada Penerima Kuasa untuk membeli Barang.
3. Hari Kerja BANK : adalah hari dimana BANK Indonesia beroperasi dan BANK-BANK di Indonesia melakukan transaksi kliring.
4. Jangka Waktu Penyerahan : adalah Jangka waktu bagi Penerima Kuasa untuk menyerahkan Barang berikut dokumen bukti kepemilikan Barang kepada BANK secara prinsip yaitu selambat-lambatnya 3 (tiga) Hari Kerja BANK sejak ditandatanganinya Akad ini atau jangka waktu lain yang disepakati oleh Para Pihak.
5. Pemasok : adalah pihak ketiga yang ditunjuk atau disetujui oleh BANK untuk menyediakan Barang.
6. Pembiayaan Murabahah : Fasilitas Pembiayaan Pembelian Barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih sebagai keuntungan yang disepakati.
1. Wakalah : Pemberian kuasa dan kewenangan oleh BANK selaku Pemberi Kuasa kepada Penerima Kuasa untuk melakukan pembelian Barang dengan syarat dan ketentuan sebagaimana diatur dalam Akad ini.

PASAL 2 MAKSUD DAN TUJUAN

BANK dengan ini memberikan kuasa dan kewenangan kepada Penerima Kuasa tanpa hak substitusi untuk membeli Barang dan Penerima Kuasa dengan ini menerima baik

pemberian kuasa dan kewenangan dari BANK untuk membeli Barang untuk kepentingan BANK.

PASAL 3 BARANG

Para Pihak sepakat bahwa spesifikasi Barang dalam Akad ini adalah "Pembelian Peralatan Rumah Tangga".

PASAL 4 DANA PEMBELIAN BARANG

1. Untuk dapat mencapai maksud dan tujuan Akad sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 Akad ini, BANK memberikan kuasa kepada NASABAH untuk membeli Barang dengan Dana Pembelian sebesar **Rp,-** (**..... juta rupiah**).
2. Dengan telah diterimanya Dana Pembelian sebagaimana dimaksud dalam ayat 1 Pasal ini, maka Akad ini berlaku pula sebagai tanda terima uang yang telah diterima oleh Penerima Kuasa dari BANK.
3. Para Pihak senantiasa menjaga agar penggunaan dana sebagaimana dimaksud dalam Pasal ini sesuai dengan maksud dan tujuan Akad sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 Akad ini.

PASAL 5 KUASA DAN KEWENANGAN PENERIMA KUASA

Sehubungan dengan maksud dan tujuan Akad ini, BANK memberikan kuasa dan kewenangan kepada Penerima Kuasa khusus untuk dan atas nama BANK melakukan perbuatan-perbuatan sebagai berikut:

1. melakukan analisa atas kondisi Barang sehingga Barang dibeli sesuai dengan spesifikasi yang diharapkan BANK dan dalam keadaan yang baik tanpa cacat baik tersembunyi atau tidak tersembunyi.
2. Melakukan dan mengamankan transaksi pembelian Barang kepada pihak pemilik Barang (Pemasok) sesuai dengan prosedur dan aturan yang berlaku.
3. Mencantumkan identitas Penerima Kuasa dalam setiap dokumen-dokumen terkait dengan pembelian barang.
4. Memberikan pembayaran, menerima Barang, menerima kwitansi, dokumen pemilikan Barang dan dokumen perijinannya, dan menerima dokumen-dokumen lain yang berkaitan dengan Barang, serta menandatangani dokumen-dokumen berkaitan dengan pembelian Barang serta perbuatan hukum lain yang dianggap perlu oleh Penerima Kuasa.
5. Menyerahkan Barang dan dokumen-dokumen yang berkaitan dengan pembelian Barang kepada BANK dalam jangka waktu selambat-lambatnya 3 (tiga) hari kerja sejak ditandatanganinya Akad ini atau jangka waktu lain yang disepakati oleh Para Pihak.
7. Memberikan laporan tertulis mengenai perkembangan pembelian dan penyediaan Barang bilamana terdapat kesulitan dalam hal penyediaan Barang.

PASAL 6 SANKSI

2. Dalam hal Penerima Kuasa tidak dapat menyediakan dan menyerahkan Barang dalam jangka waktu yang telah disepakati bersama sebagaimana dimaksud dalam

Pasal 5 Akad ini, maka pemberian kuasa berdasarkan Akad ini menjadi berakhir dan Penerima Kuasa dengan ini setuju untuk menerima sanksi dari BANK baik sebagian maupun seluruh sanksi berupa:

- a. Mengembalikan seluruh dana yang telah diterima Penerima Kuasa sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 Akad ini kepada BANK secara sekaligus dan seketika atas permintaan pertama dari BANK.
 - b. Memberi ganti rugi atas seluruh biaya yang telah dikeluarkan BANK berkaitan dengan pembelian Barang.
2. Dalam hal menurut pertimbangan BANK sendiri, hal mana cukup dibuktikan dengan lewatnya Jangka Waktu Penyerahan Barang, pihak Penerima Kuasa tidak dapat menyediakan dan menyerahkan Barang kepada BANK dan Penerima Kuasa tidak juga mengembalikan dana yang telah ditermannya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 Akad ini dalam jangka waktu 10 (sepuluh) hari kerja BANK sejak lewatnya jangka waktu penyerahan Barang sebagaimana dimaksud dalam pasal 5 ayat 5, maka BANK berhak untuk :
- a. Melakukan teguran baik secara tertulis maupun melalui media massa kepada Penerima Kuasa untuk segera memenuhi kewajibannya.
 - b. Melakukan tindakan hukum apapun kepada Penerima Kuasa oleh karena Penerima Kuasa dianggap telah melakukan tindak pidana dan/atau wanprestasi.

PASAL 7 PENYELESAIAN PERSELISIHAN

1. Apabila di kemudian hari terjadi perbedaan pendapat atau penafsiran atas hal-hal yang tercantum di dalam Akad ini atau terjadi perselisihan atau sengketa dalam pelaksanaan Akad ini, Para Pihak sepakat untuk menyelesaikannya secara musyawarah untuk mufakat.
2. Dalam hal, penyelesaian sengketa sebagaimana dimaksud pada ayat 1 Pasal ini tidak mencapai kesepakatan, maka Para Pihak bersepakat, dan dengan ini berjanji serta mengikatkan diri satu terhadap yang lain, untuk menyelesaikannya melalui Pengadilan Agama ditempat Akad ini dibuat dengan kemudian tidak mengurangi hak Bank untuk memilih Pengadilan Agama lain dalam wilayah Negara Republik Indonesia.

PASAL 8 KETENTUAN PENUTUP

1. Setiap perubahan dan/atau penambahan dan/atau Lampiran atas Akad ini harus dibuat dan disetujui oleh Para Pihak, dibuat secara tertulis dan ditandatangani oleh masing masing Pihak serta merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Akad ini.
2. Akad ini berakhir bilamana segala hak dan kewajiban BANK dan Penerima Kuasa telah dilaksanakan seluruhnya berdasarkan ketentuan-ketentuan dalam Akad ini.
3. Setiap pemberitahuan permintaan atau pemberian persetujuan antara kedua belah pihak yang dapat dilakukan menurut Akad ini harus dilakukan secara tertulis melalui korespondensi dengan alamat Para Pihak sebagai berikut :

BANK / Pemberi Kuasa

Nama : PT BANK BRISYARIAH KCP

Alamat : Jl.

Telp./Fax :

NASABAH / Penerima Kuasa

Nama :

Alamat :

Telp./Fax :

Surat menyurat atau pemberitahuan-pemberitahuan dianggap telah diterima berdasarkan bukti pengiriman pos tercatat atau bukti penerimaan yang ditanda tangani oleh pihak-pihak yang berhak mewakili BANK atau NASABAH.

Dalam hal terjadi perubahan alamat dari alamat tersebut di atas atau alamat terakhir yang tercatat pada masing-masing pihak, maka perubahan tersebut harus diberitahukan secara tertulis kepada pihak lain dalam Akad ini selambat-lambatnya 5 (lima) hari kerja sebelum terjadinya perubahan alamat yang dimaksud. Jika perubahan alamat tersebut tidak diberitahukan, maka surat menyurat atau pemberitahuan-pemberitahuan berdasarkan Akad ini dianggap telah diberikan sebagaimana mestinya dengan dikirimnya surat atau pemberitahuan itu dengan pos "tercatat" atau melalui perusahaan ekspedisi (kurir) yang ditujukan ke alamat tersebut di atas atau alamat terakhir yang diketahui/tercatat pada masing-masing pihak.

Berdasarkan ketentuan-ketentuan tersebut di atas serta dilandasi dengan itikad baik dari Para Pihak, maka Akad ini dibuat dan ditanda tangani oleh Para Pihak bermeterai cukup, di Pasuruan, pada hari dan tanggal yang telah disebutkan di awal Akad ini.

BANK / Pemberi Kuasa
Menyetujui

NASABAH / Penerima Kuasa

Meterai Rp.6000,-

.....
.....
Pemimpin KCP

Suami

.....
Nasabah

Lampiran 4

AKAD PEMBIAYAAN MURABAHAH BIL WAKALAH Nomor: 0000/ MRBH/LEGAL/II/2017

Akad Pembiayaan Murabahah ini dibuat dan ditandatangani pada hari **Selasa tanggal 01/01-2017 (Satu januari dua ribu tujuh belas)**, yang diadakan oleh dan antara pihak-pihak :

1., Lahir di, pada tanggal (Seribu Sembilan Ratus) bertempat tinggal di, RT RW, Kelurahan, Kecamatan, Kota, Pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor:, Warga Negara Indonesia, dalam hal ini bertindak dalam jabatannya selaku Pemimpin Cabang PT. BANK BRISYARIAH berdasarkan Surat Keputusan Direksi PT. BANK BRISYARIAH KCP..... Tanggal 15 (Lima Belas) Januari 2015 (dua ribu lima belas) Nomor NOKEP : dan Surat Kuasa Substitusi Pemimpin Cabang PT BANK BRISYARIAH MALANG No.B. Tanggal serta Akta Kuasa Direksi PT. BANK BRISYARIAH tanggal 23-05-2011 (dua puluh tiga Mei dua ribu sebelas) Nomor yang dibuat dihadapan, Notaris di Jakarta, dengan demikian berwenang bertindak untuk dan atas nama PT. BANK BRISYARIAH berkedudukan di Jakarta Pusat yang anggaran dasarnya telah diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia tanggal 28-05-1971 (duapuluh delapan Mei seribu sembilan ratus tujuh puluh satu) Nomor: 43 Tambahan Nomor: 242, dan telah mengalami beberapa kali perubahan, perubahan anggaran dasar dimuat dalam Akta tertanggal 31-08-2016 (tiga puluh satu agustus dua ribu enam belas) Nomor: yang dibuat dihadapan Notaris di Jakarta, dan telah mendapat persetujuan sebagaimana ternyata dalam Surat Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia tertanggal 01-09-2016 (satu september dua ribu enam belas) nomor : AHU- AH.01.03-0075xxx Tahun 2016

- Untuk selanjutnya disebut "**BANK**"

2., pekerjaan, beralamat dan bertempat tinggal di, Kec, Kabupaten, Provinsi Jawa Timur, pemegang Kartu Tanda Penduduk nomor ; dan untuk melakukan perbuatan hukum dalam Akad ini telah mendapat persetujuan dari suaminya, pekerjaan, beralamat dan bertempat tinggal sama dengan istrinya, pemegang Kartu Tanda Penduduk nomor yang turut hadir serta menandatangani Akad ini;

-Untuk selanjutnya disebut "**NASABAH**"

BANK dan NASABAH, selanjutnya bersama-sama disebut Para Pihak dan masing-masing pihak sebagaimana kedudukannya tersebut di atas terlebih dahulu menerangkan hal-hal sebagai berikut:

- Bahwa NASABAH telah mengajukan permohonan Fasilitas Pembiayaan Murabahah (untuk selanjutnya disebut Fasilitas Murabahah) kepada BANK untuk membeli Barang (sebagaimana dimaksud dalam pasal 1 Akad ini) dan sebagaimana ternyata

dari Surat/Aplikasi Permohonan Pembiayaan, permohonan mana telah disetujui oleh BANK melalui **Surat Persetujuan Prinsip Pembiayaan Nomor B.KCP-PSRN/KMG/01/2017 tertanggal 10 desember 2016** (selanjutnya disebut "Surat Persetujuan Prinsip") yang merupakan satu kesatuan dan bagian yang tidak terpisahkan dari Akad ini.

- Bahwa menurut ketentuan Syariah, pembiayaan oleh BANK kepada NASABAH berlangsung sebagai berikut:
 1. NASABAH untuk dan atas nama BANK telah melaksanakan kewajibannya berdasarkan Akad Wakalah nomor **....WAKALAH/LEGAL/II/2017 tanggal 01 januari 2017** sehingga secara prinsip Barang telah menjadi milik BANK.
 2. Selanjutnya BANK memberikan pembiayaan atas dasar Akad ini kepada NASABAH selama jangka waktu tertentu dan karenanya NASABAH berhutang kepada BANK.

Selanjutnya Para Pihak pihak setuju menuangkan kesepakatan ini dalam Akad Pembiayaan Murabahah (selanjutnya disebut "Akad") untuk dipatuhi dan dilaksanakan oleh Para Pihak, dengan syarat-syarat dan ketentuan sebagai berikut:

PASAL 1 BARANG

Para Pihak sepakat bahwa spesifikasi Barang dalam Akad ini adalah sebagaimana dimaksud dalam **Lampiran 1** Akad ini;

PASAL 2 FASILITAS PEMBIAYAAN DAN HARGA

1. BANK menyediakan Barang melalui pemberian Fasilitas Pembiayaan sesuai permintaan NASABAH dan NASABAH dengan ini mengakui dengan sebenarnya dan secara sah menerima pemberian Fasilitas Pembiayaan dari BANK dan karenanya berhutang kepada BANK dengan rincian sebagai berikut:
 - Harga Beli : Rp,-
 - Margin : Rp.....
 - Harga Jual BANK : Rp
 - Uang muka NASABAH : Rp.....
 - Total Hutang/Kewajiban NASABAH : Rp

(Enam puluh Tujuh juta delapan ratus tiga puluh dua ribu tiga ratus lima puluh dua Rupiah).
2. Total Hutang/Kewajiban NASABAH kepada BANK sebagaimana dimaksud dalam ayat 1 Pasal ini telah disepakati pada saat ini dan oleh karena itu tidak dapat berubah.
3. Total Hutang/Kewajiban NASABAH kepada BANK sebagaimana dimaksud dalam ayat 1 Pasal ini tidak termasuk biaya-biaya yang timbul sehubungan dengan pembuatan Akad ini, seperti biaya administrasi, Notaris/PPAT, meterai dan biaya-biaya lainnya, yang oleh Para Pihak telah disepakati dibebankan sepenuhnya kepada NASABAH.
4. Dalam hal terdapat Diskon Pemasok setelah akad ini ditandatangani, maka diskon tersebut akan dibagi antara BANK dan NASABAH berdasarkan kesepakatan yang akan diatur kemudian oleh Para Pihak.

PASAL 3 PENGAKUAN HUTANG DAN PENYERAHAN BARANG JAMINAN

3. Berkaitan dengan Akad ini, selama pembayaran kewajiban / hutang sehubungan dengan Fasilitas Pembiayaan sebagaimana dimaksud Pasal 2 Akad ini belum dilunasi seluruhnya oleh NASABAH kepada BANK, maka NASABAH dengan ini mengaku secara sah berhutang kepada BANK sebagaimana BANK menerima pengakuan hutang tersebut dari NASABAH sebesar kewajiban dan/atau hutang yang belum dibayar lunas oleh NASABAH.
4. Bila dikehendaki oleh BANK, maka NASABAH setuju dan mengikat diri untuk menandatangani Surat Pengakuan Hutang secara Notaril atas setiap kewajiban / hutang NASABAH kepada BANK, yang timbul sebagai akibat dari pelaksanaan Akad ini. NASABAH setuju bahwa Surat Pengakuan Hutang tersebut, setelah ditandatangani akan menjadi alat bukti yang sah dan mengikat atas kewajiban pembayaran NASABAH kepada BANK
3. Guna menjamin tertib pembayaran atau pelunasan hutang sebagaimana dimaksud ayat 1 Pasal ini tepat pada waktu yang telah disepakati oleh Para Pihak berdasarkan Akad ini, maka NASABAH berjanji dan dengan ini mengikatkan diri untuk membuat dan menandatangani akta pengikatan jaminan dan dengan ini menyerahkan Barang Jaminan/daftar tagihan atau daftar barang yang dijaminan kepada BANK berupa :(bisa berupa SHM, BPKB, S.K)
4. NASABAH setuju untuk membuat akta pengikatan jaminan secara di bawah tangan sebagaimana dipersyaratkan oleh BANK dan menyerahkan asli dari dokumen jaminan dan/atau bukti kepemilikan barang jaminan kepada BANK.
5. Apabila berdasarkan pertimbangan BANK, nilai dari barang-barang jaminan sebagaimana dimaksud dalam Dokumentasi Jaminan tidak lagi cukup untuk menjamin pembayaran kewajiban/hutang NASABAH kepada BANK, maka atas permintaan pertama dari BANK, NASABAH wajib menambah barang jaminan lainnya yang disetujui BANK.
6. Setelah seluruh kewajiban pembayaran NASABAH dinyatakan lunas oleh BANK atau dalam hal berdasarkan pertimbangan BANK, barang-barang jaminan sudah tidak diperlukan lagi sebagai jaminan, maka BANK akan mengembalikan bukti kepemilikan dan barang jaminan tersebut kepada NASABAH/PENJAMIN.

PASAL 4

JANGKA WAKTU, PEMBAYARAN DAN DENDA

1. Fasilitas Pembiayaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 Akad ini yang disertai dengan adanya Surat Permohonan Realisasi Pencairan Dana (SPRDP) sebagai mana dimaksud pada Lampiran 2 dan Surat Sanggup (Lampiran 3) serta dokumen lainnya, wajib dibayar lunas seluruhnya secara mengangsur oleh NASABAH kepada BANK dalam jangka waktu **48 (Empat puluh delapan)** bulan.
2. NASABAH wajib membayar angsuran atas Fasilitas Pembiayaan sebagaimana dimaksud dalam ayat 1 Pasal ini pada setiap bulannya sebagaimana diuraikan dalam Jadwal Angsuran (Lampiran 4) Akad ini yang merupakan satu kesatuan dan bagian yang tidak terpisahkan dengan Akad ini. Angsuran tersebut harus dilakukan pada setiap tanggal yang sama dengan tanggal yang ditentukan BANK sampai dengan dilunasinya seluruh kewajiban oleh NASABAH.
3. Dalam hal pembayaran Fasilitas Pembiayaan jatuh bukan pada Hari Kerja Bank dimana pembayaran harus dilaksanakan, maka NASABAH berjanji dan dengan ini mengikatkan diri untuk menyediakan dana atau melakukan pembayaran tersebut pada tanggal sebelumnya yang merupakan Hari Kerja Bank.
4. Atas keterlambatan kewajiban pembayaran NASABAH kepada BANK, maka BANK akan mengenakan denda sebesar **Rp. 0,- (Nol rupiah)** per hari, terhitung sejak pembayaran itu jatuh tempo sampai dengan tanggal pembayaran tersebut dilunasi seluruhnya dan denda tersebut akan disalurkan oleh BANK untuk dana sosial.

5. NASABAH wajib membayar kepada BANK, biaya Administrasi sebesar Rp.0- pada saat Akad ini ditandatangani.
6. NASABAH akan melakukan pembayaran Fasilitas Pembiayaan dan ganti rugi atas biaya-biaya lain jika ada secara tertib dan teratur.
7. Dalam hal NASABAH akan melakukan pelunasan yang dipercepat maka kewajiban NASABAH yang harus dilunasi adalah sebesar sisa hutang/kewajiban NASABAH sebagaimana tertera dalam catatan/administrasi yang ada pada BANK.

PASAL 5 HUKUM YANG BERLAKU

Pelaksanaan Akad ini tunduk kepada ketentuan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia dan ketentuan syariah yang berlaku bagi BANK, termasuk tetapi tidak terbatas pada Peraturan Bank Indonesia dan Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia.

PASAL 6 PENYELESAIAN PERSELISIHAN

1. Apabila di kemudian hari terjadi perbedaan pendapat atau penafsiran atas hal-hal yang tercantum di dalam Akad ini atau terjadi perselisihan atau sengketa dalam pelaksanaan Akad ini, Para Pihak sepakat untuk menyelesaikannya secara musyawarah untuk mufakat.
2. Dalam hal, penyelesaian sengketa sebagaimana dimaksud pada ayat 1 Pasal ini tidak mencapai kesepakatan, maka Para Pihak bersepakat, dan dengan ini berjanji serta mengikatkan diri satu terhadap yang lain, untuk menyelesaikannya melalui Pengadilan Agama ditempat Akad ini dibuat dengan kemudian tidak mengurangi hak Bank untuk memilih Pengadilan Agama lain dalam wilayah Negara Republik Indonesia..

PASAL 7 JANGKA WAKTU AKAD

Akad ini berlaku untuk jangka waktu **48 (empat puluh delapan)** bulan terhitung sejak tanggal ditandatanganinya Akad ini ditambah dengan selisih hari antara tanggal ditandatanganinya Akad ini dengan tanggal realisasi fasilitas pembiayaan.

PASAL 8 PEMBERITAHUAN

1. Setiap pemberitahuan dan komunikasi lainnya sehubungan dengan Akad ini dianggap telah disampaikan secara baik apabila dikirim per-surat tercatat, berperangko atau disampaikan pribadi dengan tanda terima kepada, alamat di bawah ini dan sewaktu-waktu dapat diubah oleh salah satu pihak dan memberitahukan kepada pihak lainnya.

BANK / Pemberi Kuasa

Nama : PT BANK BRISYARIAH KCP.....
 Alamat : Jl.
 Telp./Fax :

NASABAH / Penerima Kuasa

Nama :

Alamat :
Telp./Fax :

2. Surat menyurat atau pemberitahuan-pemberitahuan dianggap telah diterima berdasarkan bukti pengiriman pos tercatat atau bukti penerimaan yang ditanda tangani oleh pihak-pihak yang berhak mewakili BANK atau NASABAH.
3. Dalam hal terjadi perubahan alamat dari alamat tersebut di atas atau alamat terakhir yang tercatat pada masing-masing pihak, maka perubahan tersebut harus diberitahukan secara tertulis kepada pihak lain dalam Akad ini selambat-lambatnya 5 (lima) hari kerja sebelum terjadinya perubahan alamat yang dimaksud. Jika perubahan alamat tersebut tidak diberitahukan, maka surat menyurat atau pemberitahuan-pemberitahuan berdasarkan Akad ini dianggap telah diberikan sebagaimana mestinya dengan dikirimnya surat atau pemberitahuan itu dengan pos "tercatat" atau melalui perusahaan ekspedisi (kurir) yang ditujukan ke alamat tersebut di atas atau alamat terakhir yang diketahui/tercatat pada masing-masing pihak.

PASAL 9 KETENTUAN PENUTUP

1. BANK dan NASABAH dengan ini, sepakat dan setuju untuk memberlakukan seluruh ketentuan-ketentuan yang diatur di **Surat Persetujuan Prinsip Pembiayaan Nomor B.-KCP-PSRN/KMG/01/2017 tertanggal 10 desember 2016** karenanya dokumen/surat tersebut mengikat NASABAH yang merupakan satu kesatuan dan bagian yang tidak dapat dipisahkan dengan Akad ini.
2. Seluruh Lampiran dari Akad ini merupakan satu kesatuan dan bagian yang tidak terpisahkan dari Akad ini.
3. Sebelum Akad ini ditandatangani oleh NASABAH, NASABAH mengakui dengan sebenarnya dan menjamin BANK, bahwa NASABAH telah membaca dengan cermat atau dibacakan kepadanya seluruh isi Akad ini berikut semua surat dan/atau dokumen dan/atau Syarat-Syarat dan Ketentuan-Ketentuan Umum Pembiayaan Murabahah PT BANK BRISYARIAH yang telah diterima oleh NASABAH dan menjadi Lampiran Akad sehingga Akad ini berlaku pula sebagai tanda terimanya, oleh karena itu NASABAH memahami sepenuhnya segala yang akan menjadi akibat hukum setelah NASABAH menandatangani Akad ini.
4. Akad ini mengikat Para Pihak yang sah, para pengganti atau pihak-pihak yang menerima hak dari masing-masing Para Pihak.
5. Akad ini memuat, dan karenanya menggantikan semua pengertian dan kesepakatan yang telah dicapai oleh Para Pihak sebelum ditandatanganinya Akad ini, baik tertulis maupun lisan, mengenai hal yang sama.
6. Jika salah satu atau sebagian ketentuan-ketentuan dalam Akad ini menjadi batal atau tidak berlaku, maka tidak mengakibatkan seluruh Akad ini menjadi batal atau tidak berlaku seluruhnya.
7. Kelalaian atau keterlambatan BANK dalam melaksanakan haknya berdasarkan Akad ini atau dokumen-dokumen lain yang dibuat berdasarkan Akad ini tidak boleh ditafsirkan bahwa BANK telah melepaskan hak-hak tersebut.
8. Para Pihak mengakui bahwa judul pada setiap pasal dalam Akad ini dipakai hanya untuk memudahkan pembaca Akad ini, karenanya judul tersebut tidak memberikan penafsiran apapun atas isi Akad ini.
9. Apabila ada hal-hal yang belum diatur atau belum cukup diatur dalam Akad ini, maka BANK dan NASABAH akan mengaturnya bersama secara musyawarah untuk mufakat dalam suatu Akad tambahan (Addendum) yang ditandatangani oleh Para Pihak.
10. Tiap Akad tambahan (Addendum) dari Akad ini merupakan satu kesatuan yang tidak

Lampiran 5



Lampiran 6


Solusi Keuangan yang Amanah

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Malang, 08 Juni 2017

Nomor : B. 0580 – KC Malang Kawi/06-2017
Lamp. : -
Hal : **Keterangan Pelaksanaan Penelitian**

Kepada Yth :
Dekan Fakultas Syariah
Universitas Islam Negeri
Maulana Malik Ibrahim Malang
Jl. Gajayana 50
Di
Malang

Assalamualaikum Wr. Wb,

Teriring salam dan do'a dari kami, semoga Bapak/Ibu dalam keadaan sehat walafiat dan selalu dalam lindungan Allah SWT dalam menjalankan kegiatan sehari-hari, Amin.

Sehubungan dengan **Surat Nomor. 0168 – KC Malang Kawi/02-2017** tanggal 20 Februari 2017 perihal Ijin Penelitian di PT. Bank BRISyariah Kantor Cabang Malang yang dapat kami penuhi, maka berkaitan dengan hal tersebut diatas, berikut menerangkan bahwa :

No	Nama Mahasiswa	NIM	Jurusan	Judul Penelitian
1	Nova Tuhfah Nabelah	13220079	Hukum Bisnis Syariah	Penerapan Prinsip Tanggung Jawab Hukum atas Resiko Cacat Tersembunyi Barang pada Pembiayaan Murabahah

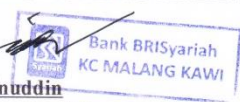
Mahasiswa tersebut di atas telah melaksanakan Penelitian pada tanggal 05 Mei 2017 s/d 05 Juni 2017 di PT Bank BRISyariah Kantor Cabang Malang dengan baik sesuai dengan ketentuan yang berlaku di perusahaan.

Demikian kami sampaikan, atas perhatian dan kerjasamanya kami ucapkan terima kasih.

Wassalamualaikum Wr. Wb.

PT. BANK BRISYARIAH
KANTOR CABANG MALANG


Aminuddin
Pemimpin Cabang



Bank BRISyariah Kantor Cabang Malang T +62341 347925 www.brisyariah.co.id
Jl. Kawi No. 37, Malang F +62341 347926

Lampiran 7

CURRICULUM VITAE

1. Nama : Nova Tuhfah Nabelah
2. Tempat, tanggal lahir : Sidoarjo, 12 November 1995
3. Agama : Islam
4. Kewarganegaraan : Indonesia
5. Jenis Kelamin : Perempuan
6. Pekerjaan : Mahasiswi
7. Alamat asal : Perumahan Sentra Porong, Kecamatan Porong, Kabupaten Sidoarjo, Jawa Timur
8. Alamat sekarang : Ruko Kavling A Jalan Sunan Kalijaga, Kecamatan Lowokwaru, Kota Malang
9. No. HP : 082244501863
10. Email : novanabelah95@gmail.com
11. Nama Orang Tua : Bapak : Dr. H. Abdul Rokhim, S.H. M.H.
Ibu : Hj. Ismadul Aini, S.H. M.H.
12. Pekerjaan : Bapak : Dosen (Pegawai Negeri)
Ibu : Pegawai Negeri
13. Alamat : Perumahan Sentra Porong, Kecamatan Porong, Kabupaten Sidoarjo, Jawa Timur
14. Riwayat Pendidikan Formal: a. MI Darul Ulum Besuki
b. SMPN 3 Porong
c. MAN 3 Malang
d. UIN Maulana Malik Ibrahim Malang