

**PROSEDUR DAN PERSYARATAN AKAD  
PEMBIAYAAN MURABAHAH<sup>1</sup>  
Oleh: Zhafirah Zaitun Egam<sup>2</sup>**

**ABSTRAK**

Tujuan dilakukannya penelitian ini adalah untuk mengetahui bagaimana Prosedur dan Persyaratan Akad Pembiayaan Murabahah Yang Sesuai dengan Prinsip Syariah dan akibat Hukum Para Pihak Dalam Akad Pembiayaan Murabahah Berdasarkan Prinsip Syariah. Dengan menggunakan metode penelitian yuridis normatif, disimpulkan: 1. Prosedur dan persyaratan penyaluran dana berdasarkan akad pembiayaan Murabahah secara garis besar dapat ditentukan dalam prosedur dan persyaratan, yaitu: Negosiasi pembiayaan murabahah antara perbankan syariah dan calon nasabah, serta nasabah melengkapi dokumen yang dipersyaratkan sebagai bentuk asas transparansi, akuntabilitas, pertanggungjawaban, profesional, dan kewajaran serta kehati-hatian dalam dunia perbankan. Hal yang terkandung dalam perjanjian (akad) harus sesuai dengan syariah, dan dibuat eksplisit mungkin guna menghindari *gharar* (ketidakjelasan) dan ketidakadilan pada pihak manapun, dalam hal ini bagi nasabah dan bank sendiri tidak ada pilihan lagi untuk memodifikasi atau lebih ekstrem lagi membuat syarat-syarat lain selain yang direkomendasikan Dewan Pengawas Syariah. Selain itu bagian penting dari prosedur dan persyaratan Akad Murabahah adalah diantara pihak disepakati bersama pula bagaimana bentuk harga jual barang atau objek Akad murabahah, yakni sehubungan dengan apa yang disebutkan dengan '*margin keuntungan*'. Margin keuntungan bagi bank syariah ini diketahui secara terbuka dan jelas oleh nasabah dan juga dicantumkan sebagai salah satu klausul dalam akad pembiayaan murabahah. 2. Akibat hukum tertentu yaitu diantaranya dapat berakibat adanya tuntutan hukum manakala salah satu pihak melanggar akad tersebut, seperti melakukan wanprestasi atau cedera janji. Penyelesaian perkara wanprestasi diajukan ke Pengadilan Agama

untuk tercapainya perdamaian *win-win solution*, atau jika tidak tercapai perdamaian. Disamping itu penyelesaian juga dapat dilakukan langsung melalui permohonan bantuan eksekusi ke Pengadilan Agama oleh kreditur, dengan langkah ini maka memerlukan waktu lama, serta perdamaian dimungkinkan ketika pada tahapan *maning*. Selain dua opsi diatas juga dimungkinkan untuk melakukan Penyelesaian langsung dari Kreditor ke KPKNL, opsi penyelesaian ini dapat menghemat waktu tetapi tidak dimungkinkan adanya perdamaian, dan berakhir putusya hubungan/ kemitraan bisnis antara Kreditor dengan Debitur.

Kata kunci: Prosedur dan Persyaratan, Akad Pembiayaan, Murabahah

**PENDAHULUAN**

**A. Latar Belakang**

Akad yang banyak mendapat penilaian tentang kehalalan pelaksanaannya adalah murabahah, yaitu jual beli dengan harga jual terdiri dari harga beli dan keuntungan yang sudah disepakati. Hal ini dikarenakan terdapat kesalahan persepsi pada akad murabahah. Murabahah sering dipersamakan dengan perjanjian kredit biasa, hanya padanamanya diganti akad murabahah atau jual beli. Padahal selain harga jual yang lebih mahal, dari pada harga pada permohonan kredit di bank konvensional, dan juga pada prosedur pelaksanaannya terlihat tidak ada beda antara murabahah dengan kredit perbankan konvensional.<sup>3</sup>

Mengingat semangat yang terkandung dalam Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 itu, yaitu semangat untuk mendorong tumbuh dan berkembangnya jasa-jasa perbankan syariah sebagai alternatif pembiayaan yang dapat diberikan oleh pasar keuangan di Indonesia, maka dunia perbankan Indonesia dan masyarakat pengguna jasa perbankan perlu dilakukan sosialisasi yang benar mengenai apa dan bagaimana bank syariah atau bank yang melakukan kegiatannya berdasarkan prinsip syariah tersebut. Selanjutnya, perlu juga diberikan pengertian mengenai kedudukan perbankan syariah dalam tata hukum perbankan Indonesia. Yang juga perlu

<sup>1</sup> Artikel Skripsi. Dosen Pembimbing: Atie Olli, SH, MH; Evie Sompie, SH, MH

<sup>2</sup> Mahasiswa pada Fakultas Hukum Unsrat, NIM. 16071101332

<sup>3</sup> Wardah Yuspin, "Penerapan Prinsip Syariah dalam Pelaksanaan Akad Murabahah", Jurnal Ilmu Hukum Vol. 10, No.1, 2007, hlm. 55-67

disampaikan adalah pesan bahwa bank yang melakukan kegiatan usahanya berdasarkan prinsip syariah berlaku pula prudential standards atau rambu-rambu kesehatan bagi perbankan sebagaimana bank konvensional yang ditentukan oleh undang-undang perbankan dan ketentuan-ketentuan Bank Indonesia.

Pada dasarnya bank syariah dan konvensional adalah sama-sama lembaga keuangan yang menjalankan aktivitas bisnis dan mengedepankan keuntungan. Namun dalam tataran filosofis dan aplikasi, sesungguhnya kedua bentuk sistem keuangan ini mempunyai perbedaan yang sangat signifikan baik dari dalam hal semangat dasar, landasan operasional sampai pada produk yang ditawarkan.

Penafsiran mengenai riba yang berpendapat bahwa bunga perbankan modern (konvensional) adalah riba telah menimbulkan kebutuhan masyarakat mengenai perlunya didirikan lembaga-lembaga keuangan yang kegiatan usahanya berdasarkan selain bunga. Dalam hubungan ini, perbankan syariah merupakan pengganti dari sistem perbankan barat yang dianggap modern tersebut. Praktik-praktik perbankan syariah harus dilaksanakan dengan menggunakan instrumen-instrumen keuangan yang bertumpu pada asas pembagian keuntungan dan kerugian bukan pada bunga.<sup>4</sup>

Sistem bagi hasil sebagai identitas bank syariah tentunya mempunyai mekanisme sistem operasional yang sangat berbeda dengan prinsip bunga pada bank konvensional. Dimana pada sistem bagi hasil keuntungan dan pendapatan dilihat berdasarkan untung dan rugi dari bisnis yang dijalankan dan bagi hasil sangat fleksibel dan tidak bisa diprediksikan, sedangkan pada sistem bunga yang diterapkan pada bank konvensional lebih mengedepankan aspek hitungan tetap. Hal ini menjadikan bank syariah sangat rentan terhadap krisis dan kemungkinan gagal bayar dari nasabah peminjam uang sangat kecil.

Bank Syariah di Indonesia harus sepenuhnya konsisten terhadap prinsip-prinsip dasar hukum ekonomi syariah pada perbankan syariah menurut UU No. 21 Tahun 2008, sebab

kegagalan bank syariah dapat terjadi karena ketidak-konsistenan menjalankan prinsip-prinsip dasar hukum ekonomi syariah. Dimana dijelaskan dalam UU tersebut bahwa Perbankan Syariah dalam melakukan usahanya berasaskan prinsip syariah, demokrasi ekonomi, dan prinsip kehati-hatian. Disamping itu bank syariah di Indonesia dalam menjalankan usahanya harus secara konsisten menunjang pelaksanaan pembangunan nasional dalam rangka meningkatkan keadilan, kebersamaan, dan pemerataan kesejahteraan rakyat (Pasal 3 UU No. 21 Tahun 2008).

## B. Rumusan Masalah

1. Bagaimana Prosedur dan Persyaratan Akad Pembiayaan Murabahah Yang Sesuai dengan Prinsip Syariah?
2. Apa Akibat Hukum Para Pihak Dalam Akad Pembiayaan Murabahah Berdasarkan Prinsip Syariah?

## C. Metodologi Penelitian

Penelitian ini adalah penelitian hukum normatif. Menurut Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, pada penelitian hukum normatif, bahan pustaka merupakan data dasar yang dalam ilmu penelitian digolongkan sebagai data sekunder.<sup>5</sup> Sumber data sekunder diperoleh dari beberapa bahan hukum yang meliputi bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier atau penunjang,<sup>6</sup>

## PEMBAHASAN

### A. Prosedur dan Persyaratan Akad Pembiayaan Murabahah

Prosedur dan persyaratan penyaluran dana berdasarkan akad pembiayaan Murabahah secara garis besar dapat ditentukan dalam 2 (dua) prosedur dan persyaratan, yaitu: Negosiasi pembiayaan murabahah antara perbankan syariah dan calon nasabah, serta nasabah melengkapi dokumen yang dipersyaratkan sebagai bentuk asas kehati-hatian dalam dunia perbankan.

<sup>4</sup> Sutan Remy Syahdeni, *Perbankan Islam dan Kedudukannya Dalam Tata Hukum Perbankan Indonesia*, Pustaka Utama Grafiti, Jakarta, 1999, hlm. 19.

<sup>5</sup> Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif. Suatu Tinjauan Singkat*, RajaGrafindo Persada, Cetakan ke-15, Jakarta, 2013, hlm. 24.

<sup>6</sup> *Ibid*, hlm. 38.

Menurut Fatwa Dewan Syariah Nasional No. 04/DSN-MUI/IV/2000,<sup>7</sup> untuk dapat menjalankan pembiayaan murabahah, ketentuan yang harus diikuti adalah sebagai berikut:

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.
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.
6. Bank kemudian menjual barang tersebut kepada nasabah (pemesan) dengan harga jual senilai harga beli plus keuntungannya. Dalam kaitan ini Bank harus memberitahu 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 mewakili kepada nasabah untuk membeli barang dari pihak ketiga, akad jual beli murabahah harus dilakukan setelah barang, secara prinsip, menjadi milik bank.

Bagi Nasabah:

1. Nasabah mengajukan permohonan dan janji 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)-nya sesuai

dengan janji yang telah disepakatinya, karena secara hukum janji tersebut mengikat; kemudian kedua belah pihak harus membuat kontrak jual beli.

4. Dalam jual beli ini bank dibolehkan 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
  - a. jika nasabah memutuskan untuk membeli barang tersebut, ia tinggal membayar sisa harga.
  - b. jika nasabah batal membeli, uang muka menjadi milik bank maksimal sebesar kerugian yang ditanggung oleh bank akibat pembatalan tersebut; dan jika uang muka tidak mencukupi, nasabah wajib melunasi kekurangannya.

Ketentuan dalam Fatwa DSN-MUI tentang Akad Murabahah tersebut diatas dipertegas pula dalam Peraturan Bank Indonesia (PBI) No. 7/46/PBI/2005 tentang Akad Penghimpunan dan Penyaluran Dana Bagi Bank Yang Melaksanakan Kegiatan Usaha Berdasarkan Prinsip Syariah, yang ditetapkan pada tanggal 14 November 2005 serta dimuat dalam Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2005 Nomor 124 DPbs.

Dengan demikian pihak perbankan syariah dalam menyelenggarakan pembiayaan jual beli berdasarkan akad murabahah harus sesuai dengan ketentuan dan prosedur yang tersebut diatas. Pihak perbankan syariah dengan alasan apapun tidak diperbolehkan melanggar ketentuan tersebut karena akan mengakibatkan tidak sempurnanya akad jual beli murabahah. Dalam sebuah kasus yang sering terjadi, karena alasan kepraktisan pembiayaan jual beli menggunakan akad Murabahah yakni jual-beli barang pada harga asalnya dan di tambah dengan keuntungan berdasarkan kesepakatan, kemudian pihak perbankan memberikan uang kepada nasabah

<sup>7</sup>Lihat: Fatwa Dewan Syariah Nasional No. 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang Murabahah

untuk membeli sendiri barang yang diinginkannya. Padahal dalam Fatwa Dewan Syari'ah Nasional No: 04/DSN-MUI/IV/2000 dalam ketentuan umum point keempat bahwa Bank membeli barang yang diperlukan nasabah atas nama bank sendiri, dan pembelian ini harus sah dan bebas riba. Ditambah lagi di ketentuan umum point kesembilan Jika pihak bank hendak mewakili kepada nasabah untuk membeli barang dari pihak ketiga, akad jual beli Murabahah harus dilakukan setelah barang secara prinsip menjadi milik bank.

### **B. Akibat Hukum Para Pihak Dalam Akad Pembiayaan Murabahah**

Dalam hal penyelesaian perkara Debitor wanprestasi, namun wanprestasi itu tidak dengan sendirinya ada melainkan harus dinyatakan dahulu bahwa Debitor lalai. Pernyataan lalai itu diikuti dengan somasi, yaitu pemberitahuan atau pernyataan dari Kreditor kepada Debitor yang berisi ketentuan bahwa Kreditor menghendaki pemenuhan prestasi seketika atau dalam jangka waktu seperti yang ditentukan dalam waktu pemberitahuan itu, menurut penulis setidaknya ada 3 (tiga) cara yaitu:

1. Penyelesaian melalui gugatan ke Pengadilan Agama

Kreditor sebagai Penggugat:

Pihak kreditor/Bank sebagai penyedia/pemberi fasilitas dana pembiayaan terhadap Debitor mengajukan gugatan ke Pengadilan Agama apabila Debitor wanprestasi atau tidak memenuhi isi perjanjian yang telah disepakati oleh kedua belah pihak baik sebagian atau keseluruhan, umpamanya Debitor tidak membayar angsuran kreditnya terhadap Kreditor.

Debitor dapat dinyatakan wanprestasi apabila sudah ada teguran/somasi dari Kreditor, bahwa Debitor telah lalai membayar kewajibannya dan supaya segera memenuhi kewajibannya. Jadi kendatipun Debitor telah nyata-nyata menunggak atau tidak membayar angsurannya, selama belum ada teguran/somasi dari Kreditor maka belum dapat dikatakan bahwa Debitor wanprestasi.

Penyampaian teguran kepada Debitor sebaiknya dilaksanakan 3 kali dengan harapan memberi waktu dan kesempatan kepada Debitor untuk berusaha memenuhi kewajibannya tersebut. Teguran/somasi kepada Debitor supaya dilaksanakan secara resmi dan patut, resmi artinya teguran disampaikan langsung oleh petugas pihak Kreditor/kuasanya kepada Debitor, sedangkan patut artinya teguran itu disampaikan di tempat Debitor berdomisili.

Debitor sebagai Penggugat:

Debitor/Kuasanya dapat mengajukan gugatan ke Pengadilan Agama:

Apabila pihak kreditor melalui KPKNL dalam melaksanakan proses pelelangan terhadap agunan/hak tanggungan berupa harta benda yang diagunkan oleh Bank/kreditor ternyata tidak sesuai prosedur sebagaimana ketentuan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.

Debitor/kuasanya mengajukan gugatan dengan alasan bahwa pelaksanaan lelang atas benda hak tanggungan atau benda yang menjadi jaminan atas utang terhadap kreditor tidak sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku antara lain:

- Debitor belum dinyatakan wanprestasi, karena debitor belum pernah ada teguran/somasi dari Kreditor;
- Dalam pelaksanaan lelang Debitor tidak pernah diberitahukan tentang akan adanya lelang atau tidak diberi kesempatan sebagai peserta lelang;
- Debitor dapat meminta Pengadilan Agama supaya Lelang yang dilaksanakan KPKNL tersebut dibatalkan

2. Penyelesaian melalui permohonan bantuan eksekusi ke Pengadilan Agama  
Apabila Debitor telah nyata-nyata melakukan wanprestasi, antara lain pihak Kreditor/Bank telah 3 kali menyampaikan teguran dan Debitor tetap tidak memenuhi kewajibannya, maka

Kreditor/Bank dapat mengajukan permohonan bantuan eksekusi agunan berupa hak tanggungan ke Pengadilan Agama, tanpa proses persidangan, karena pada dasarnya agunan sebagai hak tanggungan telah didaftarkan di PPAT dan didaftarkan di Kantor Pertanahan dengan sertifikat hak tanggungan dengan irah-irah Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa sertifikat tersebut sebagai pengganti Grosse Akta sebagaimana Pasal 14 ayat (1), ayat (2) dan ayat (3) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, dan juga berdasarkan Pasal 20 Undang-Undang tersebut di atas sebagai berikut:

(1) "Apabila Debitur wanprestasi maka berdasarkan:

- a. Hak Pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual objek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 UU No.4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah;
  - b. Titel eksekutorial dalam sertifikat Hak Tanggungan, objek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan".
3. Kreditor dapat langsung memohon bantuan ke KPKNL untuk melaksanakan eksekusi lelang atas Agunan/hak tanggungan.  
Dengan berlakunya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang berkaitan Dengan Tanah adalah menjamin Hak Kreditor dari etiked buruk Debitur untuk memenuhi prestasinya dengan membayar utang dan bunganya, keuntungannya dengan memberi hak Kreditor untuk mengeksekusi menjual lelang benda jaminan tanpa melalui pengadilan, hal ini sebagai terobosan penghematan waktu

dan biaya apabila harus melalui proses pengadilan;

Adapun prosesnya sebagaimana diatur dalam Pasal 20 Undang-Undang No.4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan Dengan Tanah sebagai berikut:

(1) Apabila Debitur cidera janji, maka berdasarkan:

- a. Hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual objek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau
  - b. Title eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2), objek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan Hak mendahulukan daripada Kreditor-kreditor lainnya;
- (2) Atas kesepakatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan, penjualan objek Hak Tanggungan dapat dilaksanakan di bawah tangan jika dengan demikian itu akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak;
- (3) Pelaksanaan penjualan sebagaimana dimaksud ayat (2) hanya dapat dilaksanakan setelah lewat waktu 1(satu) bulan sejak diberitahukan secara tertulis oleh pemberi dan/atau pemegang Hak Tanggungan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dan diumumkan sedikitnya dalam 2 (dua) surat kabar yang beredar di daerah yang bersangkutan dan/atau media massa setempat serta tidak ada pihak yang menyatakan keberatan.
- (4) Setiap janji untuk melaksanakan eksekusi Hak Tanggungan dengan cara yang bertentangan dengan ketentuan pada ayat (1), ayat (2), dan ayat (3) batal demi hukum.
- (5) Sampai saat pengumuman untuk lelang dikeluarkan, penjualan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dihindarkan

dengan pelunasan utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan itu beserta biaya-biaya eksekusi yang telah dikeluarkan.

Berdasarkan pemaparan di atas, dapat dikatakan bahwa Penyelesaian perkara wanprestasi diajukan ke Pengadilan Agama ada beberapa keuntungan antara lain dapat tercapai perdamaian *win-win solution*, atau jika tidak tercapai perdamaian, kreditor dapat menuntut ganti rugi dan *dwangsom* atas keterlambatan pelunasan.

Penyelesaian melalui permohonan bantuan eksekusi ke Pengadilan Agama ada beberapa keuntungan antara lain tidak memerlukan waktu lama, perdamaian dimungkinkan ketika pada tahapan *maning*. Adapun Penyelesaian langsung dari Kreditor ke KPKNL, dapat menghemat waktu tetapi tidak dimungkinkan adanya perdamaian, dan berakhir putusya hubungan/kemitraan bisnis antara Kreditor dengan Debitor.

## PENUTUP

### A. Kesimpulan

1. Prosedur dan persyaratan penyaluran dana berdasarkan akad pembiayaan Murabahah secara garis besar dapat ditentukan dalam prosedur dan persyaratan, yaitu: Negosiasi pembiayaan murabahah antara perbankan syariah dan calon nasabah, serta nasabah melengkapi dokumen yang dipersyaratkan sebagai bentuk asas transparansi, akuntabilitas, pertanggungjawaban, profesional, dan kewajaran serta kehati-hatian dalam dunia perbankan. Hal yang terkandung dalam perjanjian (akad) harus sesuai dengan syariah, dan dibuat seeksplisit mungkin guna menghindari *gharar* (ketidakjelasan) dan ketidakadilan pada pihak manapun, dalam hal ini bagi nasabah dan bank sendiri tidak ada pilihan lagi untuk memodifikasi atau lebih ekstrem lagi membuat syarat-syarat lain selain yang direkomendasikan Dewan Pengawas Syariah. Selain itu bagian penting dari prosedur dan persyaratan Akad Murabahah adalah diantara pihak disepakati bersama pula bagaimana bentuk harga jual barang atau

objek Akad murabahah, yakni sehubungan dengan apa yang disebutkan dengan '*margin keuntungan*'. Margin keuntungan bagi bank syariah ini diketahui secara terbuka dan jelas oleh nasabah dan juga dicantumkan sebagai salah satu klausul dalam akad pembiayaan murabahah.

2. Dalam akad pembiayaan murabahah, sebagaimana halnya sejumlah akad lainnya memuat hak-hak dan kewajiban-kewajiban para pihak. Ketika salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya, maka akan timbul akibat hukum tertentu yaitu diantaranya dapat berakibat adanya tuntutan hukum manakala salah satu pihak melanggar akad tersebut, seperti melakukan wanprestasi atau cedera janji. Penyelesaian perkara wanprestasi diajukan ke Pengadilan Agama untuk tercapainya perdamaian *win-win solution*, atau jika tidak tercapai perdamaian. Disamping itu penyelesaian juga dapat dilakukan langsung melalui permohonan bantuan eksekusi ke Pengadilan Agama oleh kreditor, dengan langkah ini maka memerlukan waktu lama, serta perdamaian dimungkinkan ketika pada tahapan *maning*. Selain dua opsi di atas juga dimungkinkan untuk melakukan Penyelesaian langsung dari Kreditor ke KPKNL, opsi penyelesaian ini dapat menghemat waktu tetapi tidak dimungkinkan adanya perdamaian, dan berakhir putusya hubungan/ kemitraan bisnis antara Kreditor dengan Debitor.

### B. Saran

1. Perbankan Syariah sebagai lembaga yang beroperasi berlandaskan prinsip-prinsip hukum ekonomi syariah, harus terus melakukan evaluasi terhadap penerapan prinsip-prinsip hukum ekonomi syariah dalam operasionalisasinya dan tidak menjadikan dalih target perusahaan dan pencapaian yang telah disusun dan dianggarkan terasa lebih penting daripada berpegang teguh kepada Syariah compliance. Selain itu perlu dilakukan pelatihan atas praktisi perbankan syariah untuk menambah

pengalaman dan pengetahuan tentang perbankan syariah yang sesuai dengan UU Perbankan Syariah, serta menyiapkan dukungan sarana dan prasarana serta teknologi dalam operasionalisasi perbankan syariah.

2. UU Perbankan Syariah sebagai landasan utama operasional perbankan syariah harus lebih secara intensif dilakukan sosialisasi kepada masyarakat untuk memberikan keyakinan pada masyarakat yang masih meragukan kesyariahan produk dan operasional Perbankan Syariah selama ini, serta perbankan syariah dituntut untuk menerapkan prinsip transparansi dalam operasionalnya, produk dan jasa bank syariah harus digali dan dikembangkan berdasarkan prinsip-prinsip syariah. Para pelaku perbankan syariah dituntut untuk inovatif dan tidak boleh terpaku pada produk-produk bank konvensional. Kesadaran penuh harus dimiliki oleh banker syariah bahwa tidak selalu produk dan jasa yang ada di bank konvensional harus juga ada pada bank syariah. Dengan demikian, produk dan jasa tersebut dapat memuaskan kebutuhan pelaku usaha tetapi tanpa menyimpang dari prinsip-prinsip syariah karena seharusnya kegiatan usaha bank syariah jauh lebih luas dibandingkan bank konvensional.

#### DAFTAR PUSTAKA

##### Buku:

- Antonio, Muhammad Syafi'i. 2001. *Bank Syariah dari Teori ke Praktik*, Gema Insani, Jakarta.
- Anshori, Abdul Ghofur. 2006. *Pokok-Pokok Hukum Perjanjian Islam di Indonesia* Citra Media, Yogyakarta.
- Ascarya. 2007. *Akad dan Produk Bank Syariah*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Badruzaman, Mariam Darus. 1994. *Aneka Hukum Bisnis*, Alumni, Bandung.
- Chazawi, Adami. 2014. *Pelajaran Hukum Pidana*, Cetakan ke-6, Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Djuwaini, Dimyauddin. 2010. *Pengantar Fiqh Muamalah*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta..
- Djamil, Fathurrahman. 2012. *Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah di Bank Syariah*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Marwan, M. dan Jimmy P. 2009. *Kamus Hukum*, Reality Publisher, Surabaya.
- Marzuki, Peter Mahmud. 2010. *Penelitian Hukum*, Cetakan ke-6, Kencana, Jakarta.
- Mertokusumo, Sudikno. 2005. *Mengenal Hukum. Suatu Pengantar*, Cetakan ke-2, Liberty, Yogyakarta.
- Muhamad. 2015. *Manajemen Dana Bank Syariah*, Rajawali Pers, Jakarta.
- Naja, H.R. Daeng. 2011. *Akad Bank Syariah*, Penerbit Pustaka Yustisia, Yogyakarta.
- Prabowo, Bagya Agung. 2012. *Aspek Hukum Pembiayaan Murabahah Pada Perbankan Syariah*, UII Press, Yogyakarta.
- Praja, Juhaya S. 2011. *Teori Hukum dan Aplikasinya*, Bandung, Pustaka Setia.
- Rivai, Veithzal dan Arviyan Arifin. 2010. *Islamic Banking*, Bumi Aksara, Jakarta.
- Soekanto, Soerjono dan Sri Mamudji. 2013. *Penelitian Hukum Normatif. Suatu Tinjauan Singkat*, Raja Grafindo Persada, Cetakan ke-15, Jakarta.
- Subekti. 1989. *Pokok-pokok Hukum Perdata*, Intermasa, Jakarta.
- Suma, M. Amin. 2008. *Himpunan UU Perdata Islam dan Peraturan Pelaksana Lainnya di Indonesia*, Grafindo Persada, Jakarta.
- Susanto, Burhanuddin. 2008. *Hukum Perbankan Syariah di Indonesia*, UII Press, Yogyakarta.
- Syahdeni, Sutan Remy. 1999. *Perbankan Islam dan Kedudukannya Dalam Tata Hukum Perbankan Indonesia*, Pustaka Utama Grafiti, Jakarta.
- Vogel, Frank E. 2007. *Hukum Keuangan Islam: Konsep, Teori dan Praktik*, Nusamedia, Bandung.
- Wiroso. 2005. *Jual Beli Murabahah*, UII Press, Yogyakarta.

##### Undang-Undang dan Peraturan-peraturan

Undang-undang No. 21 tahun 2008 tentang Perbankan Syariah

Undang-Undang Nomor 10 tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang nomor 7 tahun 1992 tentang Perbankan

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah

Kitab Undang-undang Hukum (KUH) Perdata

Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI) No. 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang Murabahah

Peraturan Bank Indonesia (PBI) No. 7/46/PBI/2005 tentang Akad Penghimpunan dan Penyaluran Dana Bagi Bank Yang Melaksanakan Kegiatan Usaha Berdasarkan Prinsip Syariah

Peraturan Mahkamah Agung (Perma) No. 02 Tahun 2009 tentang Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES)

Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 93/PUU-X/2012, tanggal 29 Agustus 2013 Tentang Pembatalan Penjelasan Pasal 55 ayat (2) Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah

**Jurnal dan Publikasi:**

Amir Mu'allim, "Praktek Pembiayaan Bank Syariah dan Problematikanya." *Al-Mawarid Journal of Islamic Law*, Edisi XI Tahun 2004, Universitas Islam Indonesia

Otoritas Jasa Keuangan (OJK), "Statistik Perbankan Syariah" *Sharia Banking Statistics* Januari Volume 14 No. 2 Tahun 2016, OJK

Otoritas Jasa Keuangan (OJK), "Data Statistik Perbankan Syariah" *Sharia Banking Statistics* 2017 Januari, Departemen Perizinan dan Informasi Perbankan OJK

Otoritas Jasa Keuangan (OJK), "Statistik Perbankan Syariah Januari *Sharia Banking Statistics* Januari 2019, Departemen Perizinan dan Informasi Perbankan OJK

Tim Penyusun, *Standar Produk Perbankan Syariah Murabahah*. Jakarta: Devisi Pengembangan Produk dan Edukasi, Departemen Perbankan Syariah, Otoritas Jasa Keuangan (OJK), 2016.

Wardah Yuspin, "Penerapan Prinsip Syariah dalam Pelaksanaan Akad Murabahah", *Jurnal Ilmu Hukum* Vol. 10, No.1 Maret 2007, Universitas Muhammadiyah Surakarta