

# TANGGUNG JAWAB BANK SYARIAH DALAM PENERAPAN PRINSIP SYARIAH PADA PERJANJIAN MURABAHAH

Erlangga Kurniawan

## ABSTRAK

Latar belakang dalam tulisan ini menyoroti perkembangan bank syariah di Indonesia yang tidak diimbangi dengan pemahaman prinsip syariah dalam penyelenggaraan kegiatan usahanya, terutama dalam kegiatan pembiayaan kepemilikan rumah dengan cara *murabahah*. Tulisan ini mengkaji tanggung jawab hukum bank syariah dalam penyusunan perjanjian *murabah* yang tidak sesuai dengan prinsip-prinsip syariah sebagaimana ditetapkan dalam Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia (DSN MUI) tentang *Murabahah*, yang mana hal tersebut merupakan kewajiban hukum perbankan syariah berdasarkan Undang Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah. selain hal tersebut, pembahasan didalam tulisan ini juga mengemukakan dan membahas mengenai standar-standar produk perbankan syariah yang dikodifikasi dalam Buku Produk Perbankan Syariah oleh Otoritas Jasa Keuangan yang merupakan pedoman dan standar bagi perbankan syariah selaku pelaku usaha dalam menyalurkan produk dan jasa pembiayaan *murabahah* kepada nasabah. Standar produk yang diuraikan dalam Buku Produk Perbankan Syariah harus diterapkan dalam penyusunan perjanjian *murabahah*, penerapan prinsip tersebut juga merupakan bentuk nyata atas pelaksanaan prinsip kehati-hatian yang menjadi kewajiban hukum bank berdasarkan Undang Undang Tentang Perbankan, Undang Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah, sekaligus bentuk pelaksanaan prinsip perlindungan hukum bagi Nasabah perbankan syariah sebagaimana diatur dalam POJK No. 1/POJK.07/2013 tentang Perlindungan Konsumen Sektor Jasa Keuangan, maupun Undang Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen. hasil analisis dari pembahasan dalam tulisan ini menunjukkan perbankan syariah harus bertanggung jawab terhadap kerugian yang ditimbulkan akibat penyusunan perjanjian yang tidak sesuai dengan prinsip syariah, hal tersebut didasarkan pada peraturan perundang-undangan terkait bank syariah, termasuk turunan peraturan yang dikeluarkan oleh Otoritas Jasa Keuangan serta Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

**Kata kunci:** *Murabahah, bank syariah, prinsip syariah, prinsip murabahah, tanggung jawab bank syariah.*

## ABSTRACT

*The background in this paper highlights the development of Islamic banks in Indonesia that are not balanced with the understanding of sharia principles in the conduct of its business activities, especially in the activities of financing for home ownership by murabahah. This paper examines the legal responsibilities of sharia banks in the preparation of murabah agreements that are not in accordance with the principles of sharia as stipulated in the Fatwa National Sharia Council Majelis Ulama Indonesia (DSN MUI) regarding Murabahah, which is the legal obligation of sharia banking based on Law Number 21 of 2008 regarding Sharia Banking. In addition to this matter, the discussion in this paper also discusses the syariah banking product standards codified in the Book of Islamic Banking Products by the Otoritas Jasa Keuangan Indonesia which is a guide and standard for sharia banking as a business actor in distributing murabahah products and services to customers. The product standards described in the Sharia Banking Products Book should be applied in the preparation of murabahah agreements, the application of the principle is also implementation of Prudentiality principle as the legal obligations of banks under the Law on Banking, Law Number 21 Year 2008 on Sharia Banking, As well as the form of implementation of the principle of legal protection for Islamic banking customers as stipulated in POJK no. 1 / POJK.07 / 2013 on Consumer Protection of Financial Services Sector, as well as Law Number 8 Year 1999 regarding Consumer Protection. The results of analysis of the discussion in this paper shows that sharia banking should be responsible for the losses*

*caused by the preparation of agreements that are not in accordance with the principles of sharia, it is based on regulations related to Islamic banks, including derivatives of regulations issued by the Financial Services Authority and Book The Civil Code.*

**Keywords:** *Murabahah, syariah bank, syariah principle, murabahah principle, sharia bank responsibility.*

## PENDAHULUAN

Perbankan sebagai salah satu pilar pembangunan ekonomi nasional telah lama diakui dan memiliki landasan yuridis sejak 50 (lima puluh) tahun yang lalu, hal tersebut dapat dilihat dari sejarah regulasi tentang perbankan yang ada di Indonesia. Untuk pertama kalinya Indonesia membuat suatu regulasi perbankan pada tahun 1967 dalam bentuk Undang - Undang Nomor 14 Tahun 1967 tentang Pokok Pokok Perbankan.<sup>1</sup>

Sebagai salah satu sektor usaha jasa keuangan yang cukup lama ada di Indonesia, perkembangan usaha perbankan dinilai sangat dinamis dan selalu mengikuti pertumbuhan perekonomian, perubahan sosial budaya masyarakat, serta kemajuan teknologi, hal tersebut didasarkan pada tantangan yang muncul bagi perbankan untuk menyesuaikan dengan kondisi dan kebutuhan baru dalam masyarakat yang semakin maju, kompleks dan meluas.

Dalam mengikuti kebutuhan tersebut perbankan berupaya memformulasikan dan menciptakan sistem-sistem baru untuk melayani kebutuhan nasabah dalam ragam transaksional sehari-hari. Sebagaimana diketahui, kegiatan perbankan nasional tidak saja dilakukan dengan metode dan konsep konvensional melainkan juga mulai tumbuh dan mengembangkan penyelenggaraan perbankan dengan prinsip syariah.

Penyelenggaraan bank umum atau bank konvensional dilakukan dengan cara menghimpun dana masyarakat melalui rekening tabungan yang disediakan oleh bank, kemudian penyaluran dana kepada masyarakat dilakukan dengan cara memberikan fasilitas pinjaman dengan menerapkan sistem bunga kepada nasabah penerima fasilitas termasuk pula memberikan bunga atas tabungan kepada nasabah penyimpan. Sistem konvensional tersebut telah berlangsung selama puluhan tahun di Indonesia, sementara pada perbankan dengan prinsip syariah lebih mengedepankan prinsip bagi hasil sebagaimana konsep perniagaan dalam Islam. *Dual Banking system* tersebut mulai tumbuh berkembang berjalan sesuai dengan mekanisme usaha dan hukum yang melandasinya dalam melayani masyarakat. Namun, munculnya resesi ekonomi yang mengguncang dunia pada tahun 1998 menjadi peristiwa yang cukup fenomenal dan membuka mata dunia akan sistem perbankan selama ini, peristiwa tersebut menyadarkan masyarakat dunia perbankan bahwa sistem perbankan konvensional yang selama ini berlangsung ternyata bukanlah suatu sistem yang mapan dan kuat dalam menghadapi krisis ekonomi.

Sekretaris Jenderal Masyarakat Ekonomi Syariah (MES), *Muhammad Syakir Sula* mengungkapkan krisis ekonomi global kala itu telah menyebabkan hampir semua bank konvensional bangkrut. menurutnya *"Hanya Bank Muamalat sebagai satu-satunya bank dengan prinsip syariah yang relatif kuat menahan krisis. Meski hanya jalan ditempat, setidaknya bank itu tidak bangkrut"*.<sup>2</sup> sementara itu bank konvensional lainnya terpaksa dibantu pemerintah melalui Bantuan Likuiditas Bank Indonesia (BLBI). Meski kemudian krisis ekonomi terulang lagi pada tahun 2008 dan tahun 2011 lalu, Bank Muamalat sebagai salah satu *pioneer* perbankan syariah telah membuktikan kembali bahwa sistem perbankan syariah cukup tangguh menghadapi ujian tersebut.

<sup>1</sup> Tan Kamello, *"Karakter Hukum Perdata dalam Fungsi Perbankan melalui hubungan antara Bank dengan Nasabah"*, (Pidato Pengukuhan Guru Besar Tetap Dalam Bidang Ilmu Hukum Perdata Universitas Sumatera Utara, Medan 2 September 2006), hlm. 2.

<sup>2</sup> Perbankan Syariah Tahan Banting Hadapi Krisis Global, *Republika.co.id*, (7 Juli 2012), terdapat disitus <<http://www.republika.co.id/berita/ekonomi/keuangan/11/09/26/l3s10-perBankan-syariah-tahan-banting-hadapi-krisis-global>>.

Dengan fakta ketahanan sistem perbankan syariah pada Bank Muamalat, semakin mengukuhkan kepercayaan masyarakat terhadap sistem perbankan syariah, tidak heran pada bulan pertama di tahun 2009 jaringan pelayanan bank syariah mengalami penambahan sebanyak 45 (empat puluh lima) jaringan kantor dan hingga tahun tersebut sudah ada 1492 (seribu empat ratus sembilan puluh dua) kantor cabang bank konvensional yang memiliki layanan syariah. Secara geografis, penyebaran jaringan kantor perbankan syariah telah menjangkau masyarakat lebih dari 89 (delapan puluh sembilan) kabupaten/kota di 33 (tiga puluh tiga) propinsi. Penyaluran pembiayaan oleh perbankan syariah secara konsisten terus mengalami peningkatan dengan pertumbuhan sebesar 33,3% pada Februari tahun 2008 hingga menjadi 47,3% pada Februari tahun 2009. Sementara itu, nilai pembiayaan yang disalurkan oleh perbankan syariah mencapai Rp.40,2 triliun.<sup>3</sup>

Mengingat perkembangannya yang cukup pesat, hingga saat ini terus bermunculan fenomena bank baru di Indonesia yang menggunakan sistem dan prinsip syariah dalam penyelenggaraannya. Namun tidak diimbangi dengan sumber daya manusia yang memadai terutama mengenai latar belakang disiplin ilmu perbankan syariah.<sup>4</sup> Fenomena tersebut juga memunculkan suatu permasalahan, dengan minimnya pemahaman penyelenggara terhadap penerapan prinsip – prinsip syariah, menyebabkan timbulnya permasalahan pada produk perbankan syariah yang berefek langsung bagi nasabah penerima fasilitas pinjaman yang memanfaatkan fasilitas pembiayaan dalam kepemilikan rumah.

Berdasarkan Undang Undang Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah (Undang - Undang Perbankan Syariah), perbankan syariah baik Bank Umum Syariah (BUS) maupun Unit Usaha Syariah (UUS) berasaskan pada prinsip syariah dalam melaksanakan kegiatan usahanya.<sup>5</sup> Namun demikian dalam praktiknya tidak semua perbankan syariah menggunakan dan menerapkan prinsip syariah.

Salah satu permasalahan yang timbul akibat dari tidak diterapkannya prinsip syariah dalam kegiatan perbankan syariah adalah kasus yang menjadi pembahasan pada penelitian ini terkait kegiatan pembiayaan *murabahah* untuk Pembelian Rumah Tinggal/Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) yang dilakukan oleh salah satu UUS pada PT Bank Nasional Indonesia (Persero) Tbk, yakni Bank BNI Syariah Cabang Bumi Serpong Damai Tangerang (BNI Syariah).

Pembiayaan tersebut dilakukan berdasarkan Perjanjian atau Akad *Murabahah* Nomor : BSS/2009-030/K Tanggal 19 Februari 2009, sesuai Surat Keputusan Pembiayaan No. BSS/-7/45/R tanggal 12 Februari 2009 selanjutnya disebut (Perjanjian *Murabahah* – BNI Syariah), yang menyelenggarakan pembiayaan *murabahah* terhadap saudara Rokhan selaku nasabah penerima fasilitas pembiayaan sekaligus konsumen jasa perbankan, dengan menggunakan dan menerapkan skema transaksi konvensional namun dalam bentuk akad *murabahah*.

Perjanjian *Murabahah* – BNI Syariah tersebut pada pokoknya mengatur mengenai pembelian rumah dan pencairan pembiayaan yang dilakukan dengan cara pemindahbukuan sejumlah uang pembiayaan dari BNI syariah ke rekening nasabah penerima fasilitas yang ada di bank tersebut, selanjutnya BNI Syariah berdasarkan kuasa dari nasabah penerima fasilitas, membayarkan dana pembiayaan *murabahah* tersebut kepada *developer* selaku penjual rumah, dengan ketentuan:

1. Tahap I dicairkan sebesar tujuh puluh persen (70%) dari pokok pembiayaan setelah akad *murabahah* ditandatangani.

<sup>3</sup> Perbankan Syariah Lebih Tahan Krisis Global, Bank Indonesia (28 Februari 2017), terdapat disitus <[http://www.bi.go.id/id/perbankan/edukasi/Documents/63380176a54443dc8a0e557ef74554cbPerbankan\\_Syariah\\_Lebih\\_Tahan\\_Krisis\\_Global.pdf](http://www.bi.go.id/id/perbankan/edukasi/Documents/63380176a54443dc8a0e557ef74554cbPerbankan_Syariah_Lebih_Tahan_Krisis_Global.pdf)>.

<sup>4</sup> Abdul Manan, *Hukum Perbankan Syariah*, dalam Jurnal Mimbar Hukum dan Peradilan, Edisi Nomor 75, 2012, hlm. 32.

<sup>5</sup> Indonesia (a), *Undang Undang Tentang Perbankan Syariah*, UU No.21, LN No. 94 Tahun 2008, TLN. No.4867, Pasal 2.

2. Tahan II dicairkan sebesar dua puluh lima persen (25 %) dari pokok pembiayaan apabila pembangunan telah selesai 100 % dan telah ditandatangani Berita Acara Serah Terima (BAST);
3. Tahap III sebesar lima persen (5%) dari pokok pembiayaan apabila pihak developer telah menyerahkan dokumen asli, sertifikat yang telah terdaftar atas nama nasabah penerima fasilitas, AJB, SKMHT/APHT, SHT dan IMP persatuan unit rumah berikut denah bangunan sesuai site plan/blok plan.

Dari penjelasan tersebut terlihat bahwa mekanisme pembiayaan *murabahah* untuk pembelian rumah yang dilakukan oleh BNI Syariah tidak menerapkan skema *murabahah* sesuai dengan prinsip syariah yang ditentukan dalam Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia No. 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *Murabahah* sebagai berikut:<sup>6</sup>

Keputusan Pertama Angka 4

Bank membeli barang yang diperlukan nasabah atas nama bank sendiri dan pembelian harus sah dan bebas *riba*.

Keputusan Kedua Angka 2

Jika bank menerima permohonan tersebut, ia harus membeli terlebih dahulu asset yang dipesannya secara sah dari pedagang.

Selain itu, skema pembiayaan dalam Perjanjian *Murabahah* – BNI Syariah juga tidak sesuai dengan Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 2008 tentang Kompilasi Hukum Ekonomi Islam (KHES), yang menekankan bahwa *akad jual-beli murabahah harus dilakukan setelah barang secara prinsip sudah menjadi milik penjual*.<sup>7</sup> Dari ilustrasi singkat tentang isi Perjanjian *Murabahah* – BNI Syariah, dalam pelaksanaannya menimbulkan permasalahan hukum terhadap objek pembiayaan yang kemudian baru diketahui setelah proses pembiayaan berlangsung hampir satu tahun lamanya.

Pada tahun pertama proses pembiayaan berlangsung, nasabah penerima fasilitas pembiayaan melakukan pengecekan lokasi dan fisik objek pembiayaan yang dibangun oleh PT Waluya Karya Sejahtera selaku pengembang (*developer*), pada saat itu baru diketahui ternyata bangunan rumah beserta tanah yang dijual oleh *developer* tidak ada di lokasi yang ditentukan. Mendapati kondisi tersebut nasabah penerima fasilitas mencari tahu kebenaran permasalahan tersebut kepada pihak-pihak terkait dan diperoleh informasi bahwa ternyata tanah yang akan dibangun rumah oleh *developer* sedang menjadi jaminan utang *developer* kepada pihak lain, dan oleh karena *developer* mengalami masalah keuangan dan kesulitan keuangan, maka tanah tersebut dieksekusi oleh pihak yang berhak atas tanah tersebut, sehingga tanah yang awalnya diperuntukan sebagai objek pembiayaan dalam Perjanjian *Murabahah* – BNI Syariah setelah sengketa menjadi milik pihak lain.

Mendapati informasi tersebut nasabah penerima fasilitas mengkonfirmasi kepada BNI Syariah, dan ternyata BNI Syariah telah lebih dulu mengetahui permasalahan hukum dimaksud karena pernah menerima informasi mengenai eksekusi tanah *developer* dari pihak lain. Ironisnya meski BNI Syariah mengetahui objek pembiayaan dimaksud bermasalah secara hukum, BNI Syariah tetap meminta dan membebankan biaya angsuran kepada nasabah sampai dengan lunas dengan alasan BNI Syariah dirugikan oleh *developer*, sementara dalam kasus tersebut nasabah penerima fasilitas pembiayaan juga dirugikan akibat tindakan BNI Syariah yang tidak prinsip syariah dalam Perjanjian *Murabahah* – BNI Syariah.

Pembayaran *murabahah* menurut prinsip syariah menekankan bahwa bank syariah sebagai pihak yang memberikan fasilitas pembiayaan harus terlebih dulu membeli tanah dan bangunan rumah secara sah

<sup>6</sup> Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia, *Fatwa DSN No. No. 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang Murabahah*, hlm 3 dan 4.

<sup>7</sup> Mahkamah Agung Republik Indonesia, *Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah*, Lampiran Perma No. 8, Tahun 2008, Pasal 119.

dari *developer* selaku penjual, baru kemudian menjual kembali kepada nasabah sesuai dengan janji-janji yang telah disepakati dalam perjanjian *murabahah*. Apabila dalam kasus tersebut BNI Syariah menerapkan skema *murabahah* sesuai prinsip syariah dalam perjanjian yang dibuatnya, tentunya BNI Syariah akan mengetahui permasalahan-permasalahan hukum terkait status objek pembiayaan dimaksud lebih awal pada saat akan melakukan transaksi jual beli dengan *developer*, dalam hal objek atau barang yang diperjual belikan bermasalah maka proses pembiayaan *murabahah* seharusnya tidak dilanjutkan, dengan begitu nasabah penerima fasilitas pembiayaan tidak akan mengalami kerugian dengan mengangsur sekian bulan tanpa ada kejelasan mengenai objeknya.

Berdasarkan permasalahan yang telah diuraikan sebelumnya, yang menjadi perhatian dan pembahasan pada penelitian ini terbatas pada *tanggung jawab bank syariah dalam hal ini BUS maupun UUS terhadap nasabah, akibat tidak diterapkannya prinsip syariah dalam perjanjian pembiayaan murabahah*. Ilustrasi skema transaksi dalam perjanjian tersebut merupakan salah satu bentuk pelanggaran hak-hak yang dimiliki oleh nasabah penerima fasilitas sebagai konsumen jasa perbankan sebagaimana yang diatur dalam Otoritas Jasa Keuangan Nomor 1/POJK.07/2013 tentang Perlindungan Konsumen Sektor Jasa Keuangan maupun dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, yang telah menentukan dan mengatur hak konsumen serta memberikan konsekuensi hukum kepada bank untuk menghormati dan memberikan hak-hak nasabah selaku konsumen jasa perbankan, karenanya menjadi kewajiban bank syariah sebagai pelaku usaha untuk memenuhi hak tersebut. Berdasarkan Undang-Undang Perlindungan Konsumen tersebut bank syariah sebagai pelaku usaha memiliki kewajiban hukum untuk:<sup>8</sup>

1. Beritikad baik dalam melakukan kegiatan usahanya;
2. Memberikan informasi yang benar jelas dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan/atau jasa serta memberi penjelasan penggunaan, perbaikan dan pemeliharaan;
3. Memperlakukan konsumen secara benar dan jujur serta tidak diskriminatif;
4. **Menjamin mutu barang dan/atau jasa yang diproduksi dan/atau diperdagangkan berdasarkan ketentuan standar mutu barang dan/atau jasa yang berlaku;**
5. Memberi kesempatan kepada konsumen untuk menguji, dan/atau mencoba barang dan/atau jasa tertentu serta memberi jaminan dan/atau garansi atas barang yang dibuat dan/atau yang diperdagangkan;
6. **Memberi kompensasi, ganti rugi dan/atau penggantian atas kerugian akibat penggunaan, pemakaian dan pemanfaatan barang dan/atau jasa yang diperdagangkan;**
7. Memberi kompensasi, ganti rugi dan/atau penggantian apabila barang dan/atau jasa yang diterima atau dimanfaatkan tidak sesuai dengan perjanjian.

Dalam konteks pasal tersebut dan kaitannya dengan kegiatan usaha perbankan, yang berkedudukan sebagai konsumen adalah para nasabah bank antara lain nasabah sebagai kreditur atau pemilik simpanan di bank maupun nasabah penerima fasilitas pembiayaan atau pinjaman yang diterima dari bank, sementara bank merupakan pelaku usaha menurut Undang-Undang Perlindungan Konsumen karena menyelenggarakan perdagangan jasa dalam bentuk produk perbankan. Untuk itu bank sebagai pelaku usaha berkewajiban memberikan perlindungan hukum terhadap para nasabahnya sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam Undang-Undang tersebut. Dalam kasus yang diuraikan sebelumnya, apabila BNI Syariah menerapkan prinsip syariah dalam rangka memberikan jaminan terhadap produknya sebagaimana ditentukan Pasal 7 ayat 4 Undang-Undang Perlindungan Konsumen yakni ***menjamin kegiatan usaha perbankannya sesuai standar perbankan yang berlaku***, dengan menerapkan skema pembiayaan *murabahah* sesuai prinsip

<sup>8</sup> Indonesia (b), *Undang-Undang Tentang Perlindungan Konsumen*, UU No. 8, LN No. 42 Tahun 1999, TLN. No.3821, Pasal 7.

syariah, tentunya risiko kerugian tidak akan dialami oleh nasabah penerima fasilitas pembiayaan, ilustrasi kasus tersebut adalah hal yang menarik bagi penulis untuk kemudian melakukan kajian hukum terutama mengenai *tanggung jawab bank syariah sebagai pelaku usaha terhadap nasabah akibat tidak diterapkannya prinsip syariah dalam perjanjian murabahah*.

Dalam ilustrasi singkat kasus yang telah diuraikan sebelumnya, diketahui bahwa BNI Syariah tidak bertindak sebagai pembeli rumah secara langsung dari *developer*, melainkan memberikan dana dan menempatkan pada rekening nasabah, kemudian atas nama nasabah membayarkan harga pembelian rumah kepada *developer* sebagai pihak penjual dengan beberapa tahap. Skema pembiayaan tersebut bukanlah skema *murabahah* menurut prinsip syariah, seharusnya objek pembiayaan dibeli lebih dulu oleh BNI Syariah untuk kemudian dijual kembali kepada nasabah penerima fasilitas, dengan cara mengangsur sesuai dengan keuntungan yang diperjanjikan.

### PERNYATAAN PENELITIAN

Berdasarkan uraian yang telah disampaikan sebelumnya, diketahui bahwa perkembangan perbankan syariah tidak lepas dari bukti ketahanan sistem tersebut dalam menghadapi krisis ekonomi global. Akan tetapi pertumbuhan perbankan syariah pada sisi lain menimbulkan permasalahan sehubungan dengan minimnya pemahaman prinsip syariah dalam produk bank syariah. Sesuai contoh kasus sebelumnya, sebagian dari bank syariah pada kenyataannya tidak menerapkan prinsip syariah secara benar, khususnya dalam Perjanjian *Murabahah* – BNI Syariah terkait KPR yang mengakibatkan kerugian bagi nasabah. pembiayaan *murabahah* menurut prinsip syariah syariah hanya dapat dilakukan berdasarkan *asset yang jelas* dengan nilai yang wajar,<sup>9</sup> selain itu bank sebagai pemberi pembiayaan harus melakukan pembelian terlebih dulu terhadap barang atau rumah yang dimohonkan nasabahnya sebelum menjual kembali kepada nasabah penerima fasilitas dengan cara yang disepakati. Berdasarkan latar belakang permasalahan tersebut penulis tertarik untuk meneliti dan menulis tesis mengenai:

TANGGUNG JAWAB BANK SYARIAH TERHADAP NASABAH AKIBAT TIDAK DITERAPKANNYA PRINSIP SYARIAH DALAM PERJANJIAN MURABAHAH.

### PERTANYAAN PENELITIAN

Dalam tesis ini akan dijabarkan beberapa pertanyaan penelitian yang keseluruhan jawaban akan didapat melalui pembahasan dan dituangkan pada kesimpulan. Adapun beberapa pertanyaan penelitian tersebut adalah:

1. Bagaimana prinsip syariah diterapkan oleh bank syariah terkait pembiayaan untuk kepemilikan rumah?
2. Bagaimana keabsahan akad *murabahah* yang tidak menerapkan prinsip syariah?
3. Bagaimana perlindungan hukum terhadap nasabah akibat tidak diterapkannya prinsip syariah dalam perjanjian pembiayaan *murabahah*?

### KERANGKA TEORI

Kerangka teori yang digunakan sebagai pisau analisis dalam penelitian ini adalah teori keabsahan perjanjian menurut Pasal 1320 Kitab Undang Undang Hukum Perdata (KUH Perdata). Adapun teori keabsahan perjanjian yang diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata adalah sebagai berikut:<sup>10</sup>

<sup>9</sup> Runtuhnya Konvensional, Bangkitnya Keuangan Syariah, Blog Komunitas Perbankan Universitas Gunadarma, (16 April 2015), terdapat di situs <http://Banking.blog.gunadarma.ac.id/2008/10/20/runtuhnya-konvensional-bangkitnya-keuangan-syariah/>.

<sup>10</sup> *Kitab Undang Undang Hukum Perdata [Burgerlijk Wetboek voor Indonesie]*, Di umumkan tanggal 30 April 1847, Staatsblad Tahun 1847, Nomor 23, Pasal 1320.

Supaya terjadi persetujuan yang sah, perlu dipenuhi empat syarat;

1. Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya;
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. Suatu pokok persoalan tertentu;
4. Suatu sebab yang tidak terlarang.

Pasal tersebut merupakan pasal yang sangat populer di bidang hukum perjanjian, syarat yang ditentukan pada ayat 1 dan ayat 2 di atas merupakan syarat subjektif karena berkaitan dengan subjek hukum yang membuat suatu perjanjian, dan syarat pada ayat 3 dan 4 di atas merupakan syarat objektif karena berkaitan dengan isi perjanjian. Kedua syarat tersebut memiliki konsekuensi hukum yang berbeda, dalam hal suatu perjanjian tidak memenuhi syarat subjektif maka salah satu pihak yang terikat dalam perjanjian dapat meminta pembatalan perjanjian tersebut, lain halnya dengan suatu perjanjian yang tidak memenuhi syarat objektif, perjanjian tersebut menjadi batal demi hukum, makna dari perjanjian batal demi hukum adalah perjanjian dimaksud dianggap tidak pernah ada sejak awal, dengan demikian tidak ada hak untuk saling menuntut di muka hukum.

Teori keabsahan perjanjian tersebut akan digunakan oleh penulis untuk menilai keabsahan perjanjian *murabahah* yang dibuat oleh bank syariah dengan tidak menerapkan prinsip syariah. Selanjutnya untuk mengetahui pertanggung jawaban bank kepada nasabah akibat tidak diterapkannya prinsip syariah dalam perjanjian *murabahah*, penulis akan mengaitkan hasil analisis teori keabsahaan perjanjian dengan prinsip syariah dan prinsip kehati-hatian yang merupakan kewajiban bank syariah berdasarkan Pasal 19 dan Pasal 25 Undang Undang Perbankan Syariah, dan untuk mendapatkan gambaran lebih jelas mengenai tanggung jawab bank syariah kepada nasabah, penulis juga akan menggunakan teori tanggung jawab produk sebagaimana diwujudkan dalam Pasal 19 ayat (1) Undang Undang Perlindungan Konsumen yang mengatur sebagai berikut: **“Pelaku Usaha bertanggung jawab memberikan ganti rugi atas kerusakan, pencemaran, dan atau kerugian konsumen akibat mengkonsumsi barang dan atau jasa yang dihasilkan atau diperdagangkan”**. Hal tersebut erat kaitannya dengan teori pertanggungjawaban pelaku usaha yang dinyatakan berdasarkan Pasal 19 ayat (5) Undang Undang Perlindungan Konsumen yang mengatur sebagai berikut: **“Ketentuan dimaksud sebagaimana ayat (1) dan ayat (2) tidak berlaku apabila pelaku usaha dapat membuktikan bahwa kesalahan tersebut merupakan kesalahan konsumen”**. Norma dalam Undang-Undang Perlindungan Konsumen di atas mengisyaratkan bahwa pelaku usaha memiliki tanggung jawab terbatas terhadap barang atau jasa yang dihasilkan dan dikonsumsi oleh konsumen, pertanggung jawaban hukum pelaku usaha baru akan timbul secara langsung apabila semata-mata kerugian konsumen tersebut diakibatkan oleh produk yang dihasilkan. Teori pertanggungjawaban sebagaimana diuraikan di atas sangat berelasi dengan teori kepastian hukum yang terkandung dalam prinsip hukum perlindungan konsumen berdasarkan Pasal 1 ayat (1) Undang Undang Perlindungan Konsumen, yang menjelaskan bahwa bahwa “Perlindungan Konsumen adalah segala upaya yang menjamin adanya kepastian hukum untuk memberi perlindungan kepada konsumen”.

## HASIL PENELITIAN

### A. KEWAJIBAN PENERAPAN PRINSIP SYARIAH DALAM PERJANJIAN MURABAHAH

Sesuai dengan amanat Pasal 2 Undang Undang Perbankan Syariah, bank syariah baik Bank Umum Syariah (BUS) maupun Unit Usaha Syariah (UUS), dalam melakukan kegiatan usahanya harus berasaskan prinsip syariah. Prinsip syariah yang dimaksudkan pasal tersebut adalah kegiatan usaha yang tidak

mengandung unsur:

1. *Riba*, yaitu penambahan pendapatan secara tidak sah (*batil*) antara lain dalam transaksi pertukaran barang sejenis yang tidak sama kualitas, kuantitas, dan waktu penyerahan (*fadhli*), atau dalam transaksi pinjam-meminjam yang mempersyaratkan Nasabah Penerima Fasilitas mengembalikan dana yang diterima melebihi pokok pinjaman karena berjalannya waktu (*nasi'ah*);
2. *Maisir*, yaitu transaksi yang digantungkan kepada suatu keadaan yang tidak pasti dan bersifat untung-untungan;
3. *Gharar*, yaitu transaksi yang objeknya tidak jelas, tidak dimiliki, tidak diketahui keberadaannya, atau tidak dapat diserahkan pada saat transaksi dilakukan kecuali diatur lain dalam syariah;
4. *Haram*, yaitu transaksi yang objeknya dilarang dalam syariah; atau
5. *Zalim*, yaitu transaksi yang menimbulkan ketidakadilan bagi pihak lainnya.

Keberlakuan prinsip syariah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Perbankan Syariah harus diberlakukan dan diterapkan BUS maupun UUS dalam menjalankan fungsi menghimpun dan menyalurkan dana dari dan kepada masyarakat, termasuk pula dalam kegiatan pembiayaan *murabahah* sebagaimana diatur dalam Pasal 19 ayat (1) huruf (b) dan Pasal 19 ayat (2) huruf (c) Undang Undang Perbankan Syariah. Pada prinsipnya hal-hal yang diatur dalam Pasal tersebut mengharuskan perbankan syariah untuk melaksanakan kegiatan pembiayaan berdasarkan akad *murabahah* atau akad lain yang tidak bertentangan dengan prinsip syariah, maupun ketentuan peraturan perundang-undangan lain yang terkait.

### 1. Kewajiban Dan Sanksi Terhadap UUS

Penegasan atas pasal-pasal di atas khusus mengenai UUS juga dipertegas kembali berdasarkan Pasal 17 Peraturan Bank Indonesia No. 11/10/PBI/2009 tentang Unit Usaha Syariah (PBI No. 11/10/PBI/2009) yang menjelaskan bahwa UUS wajib melaksanakan kegiatan usaha sebagaimana diatur dalam Undang Undang Perbankan Syariah termasuk pula *murabahah* dengan menerapkan prinsip syariah dan prinsip kehati-hatian. Adapun sanksi yang telah ditentukan dalam hal UUS tidak menerapkan prinsip syariah dan prinsip kehati-hatian dalam melaksanakan kegiatan usahanya, telah diatur dalam Pasal 62 ayat (6) Peraturan Bank Indonesia No. 15/14/PBI/2013 tentang perubahan atas Peraturan Bank Indonesia No. 11/10/PBI/2009 tentang Unit Usaha Syariah (PBI No. 15/14/PBI/2013), yang menjelaskan bahwa Bank Umum Konvensional yang memiliki UUS, yang dalam melaksanakan kegiatan usahanya dengan tidak menerapkan prinsip syariah dan prinsip kehati-hatian dapat dikenakan sanksi administratif sesuai Pasal 58 Undang Undang Perbankan Syariah berupa pencabutan izin usaha UUS tersebut.

### 2. Kewajiban Dan Sanksi Terhadap BUS

Selain ketentuan di atas, terdapat pula ketentuan lain yang mewajibkan BUS untuk menerapkan prinsip syariah yang dalam pelaksanaannya dibebankan menjadi tanggung jawab direksi BUS sebagaimana diatur dalam Pasal 27 Peraturan Bank Indonesia No. 11/03/2009 tentang Bank Umum Syariah (PBI No. 11/03/2009) yang mengatur bahwa direksi bertanggung jawab penuh atas pelaksanaan pengelolaan bank termasuk pemenuhan prinsip kehati-hatian dan prinsip syariah, yang pengelolaannya dilaksanakan berpedoman pada ketentuan Bank Indonesia mengenai pelaksanaan *Good Corporate Governance*. Selanjutnya dalam Pasal 59 Peraturan Bank Indonesia Nomor 11/33/PBI/2009 tentang Pelaksanaan *Good Corporate Governance* Bagi Bank Umum Syariah dan Unit Usaha Syariah (PBI No. 11/33/PBI/2009), telah diatur ketentuan pokok bahwa BUS wajib melaksanakan pemenuhan Prinsip Syariah dalam kegiatan operasional dalam Penghimpunan Dana dan Penyaluran Dana serta Pelayanan Jasa Bank Syariah, kegiatan penyaluran



dana tersebut termasuk pula pembiayaan *murabahah*. Adapun Sanksi terkait tidak diterapkannya prinsip syariah oleh Direksi BUS, berdasarkan Pasal 76 PBI No. 11/03/2009 maka BUS dapat dikenakan sanksi administratif sesuai Pasal 58 Undang Undang Perbankan Syariah.

Ketentuan serupa terhadap BUS maupun UUS juga diatur dalam Pasal 18 Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No. 24/POJK.03/2015 yang pada pokoknya mengatur bahwa BUS maupun UUS wajib menerapkan prinsip syariah dalam menerbitkan produk dan/atau melaksanakan aktivitas, pemenuhan penerapan prinsip syariah harus didukung dengan Fatwa DSN MUI yang menjadi dasar penerbitan produk dan/atau pelaksanaan aktivitas tersebut, serta opini dari Dewan Pengawas Syariah yang ada pada perbankan syariah tersebut. Adapun sanksi atas pelanggaran Pasal 18 di atas diatur dalam Pasal 25 Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No. 24/POJK.03/2015 yang menjelaskan bahwa BUS dan UUS dapat dikenakan sanksi administratif sesuai Pasal 58 Undang Undang Perbankan Syariah. Sanksi yang dimaksud dalam Pasal 58 tersebut adalah sebagai berikut:

1. Sanksi administratif sebagaimana dimaksud dalam UndangUndang ini adalah:
2. denda uang;
3. teguran tertulis;
4. penurunan tingkat kesehatan Bank Syariah dan UUS;
5. pelarangan untuk turut serta dalam kegiatan kliring;
6. pembekuan kegiatan usaha tertentu, baik untuk kantor cabang tertentu maupun untuk Bank Syariah dan UUS secara keseluruhan;
7. pemberhentian pengurus Bank Syariah dan Bank Umum Konvensional yang memiliki UUS, dan selanjutnya menunjuk dan mengangkat pengganti sementara sampai Rapat Umum Pemegang Saham mengangkat pengganti yang tetap dengan persetujuan Bank Indonesia;
8. pencantuman anggota pengurus, pegawai, dan pemegang saham Bank Syariah dan Bank Umum Konvensional yang memiliki UUS dalam daftar orang tercela di bidang perbankan; dan/atau
9. pencabutan izin usaha.

Berdasarkan penjelasan tersebut dapat disimpulkan bahwa penerapan prinsip syariah dalam perjanjian atau akad *murabahah* terkait pelaksanaan pembiayaan *murabahah* adalah kewajiban hukum perbankan syariah baik BUS maupun UUS, yang harus diterapkan dengan berpedoman pada Fatwa DSN MUI tentang Murabahah. Perwujudan prinsip-prinsip *murabahah* yang terkandung dalam Fatwa DSN MUI tersebut berikut aturan *murabahah* yang diatur dalam KHES, selanjutnya dirumuskan menjadi suatu pedoman penyelenggaraan *murabahah* yang dimuat dalam Buku Standar Produk Murabahah yang diterbitkan oleh Departemen Perbankan Syariah OJK. Buku Standar Produk Murabahah tersebut merupakan ukuran atau parameter standar penyelenggaraan produk *murabahah* oleh perbankan syariah, karenanya dalam hal diketahui adanya suatu produk perjanjian atau akad *murabahah* yang dibuat tidak sesuai dengan prinsip syariah, maka Otoritas Jasa Keuangan dapat menjatuhkan sanksi Administratif kepada BUS ataupun UUS sesuai Pasal 58 Undang Undang Perbankan Syariah, yakni berupa teguran tertulis dan/atau penurunan tingkat kesehatan perbankan syariah tersebut.

## **B. KEABSAHAN PERJANJIAN PEMBIAYAAN MURABAHAH YANG TIDAK MENERAPKAN PRINSIP SYARIAH**

Sebagaimana dijelaskan sebelumnya, prinsip syariah merupakan prinsip fundamental bagi perbankan syariah selain prinsip kehati-hatian. Pedoman penyelenggaraan *murabahah* yang sesuai prinsip syariah harus mengacu pada Fatwa DSN MUI tentang Murabahah maupun Buku Standar Produk Murabahah yang

merupakan perwujudan dari hal-hal pokok yang diatur dalam fatwa tersebut atau dapat disebut juga pedoman standar produk *murabahah* bagi perbankan syariah, karenanya Fatwa dan Buku Standar Produk Murabahah di atas merupakan salah satu parameter dalam menilai pelaksanaan *murabahah*, termasuk menilai keabsahan perjanjian *murabahah*, selain teori sahnya perjanjian yang diatur dalam 1320 KUH Perdata.

Selanjutnya dalam rangka mengetahui sejauh mana penerapan prinsip syariah dalam suatu perjanjian *murabahah*, maka dalam pembahasan ini penulis akan menganalisis salah satu bentuk penerapan prinsip syariah dalam suatu Perjanjian *Murabahah* - BNI Syariah dengan langsung membahas pada bagian-bagian terkait diantaranya sebagai berikut:

### 1. Skema Perjanjian *Murabahah* - BNI Syariah

Penerapan prinsip syariah dan skema pembiayaan *murabahah* menurut BNI Syariah dapat ditelusuri dengan memperhatikan pasal-pasal dalam Perjanjian *Murabahah* - BNI Syariah, khususnya terkait objek *murabahah*, maupun realisasi pembiayaan yang diatur didalamnya, serta menghubungkan dengan keterangan pelaksanaan *murabahah* yang diuraikan dalam Surat Pemberitahuan Pembiayaan BNI Griya Hasanah, yang ditujukan pada Nasabah Penerima Fasilitas atau Penerima Pembiayaan, pasal-pasal yang dimaksud antara lain memuat hal-hal berikut:

#### a. Pertimbangan dalam Perjanjian *Murabahah* - BNI Syariah

Bank dan Penerima Pembiayaan selanjutnya disebut "Para Pihak" bertindak dalam kedudukannya masing-masing sebagaimana tersebut diatas, terlebih dahulu menerangkan hal-hal berikut:

- 1) Bahwa Penerima Pembiayaan **telah mengajukan permohonan fasilitas pembiayaan kepada Bank** untuk pembelian rumah tinggal di Perumahan Puri Permata III Blok A No.8 Kelurahan Jurang Mangu, Kecamatan Ciledug, Kota Tangerang.
- 2) Bank membeli barang dari pemilik Barang untuk kepentingan Penerima Pembiayaan dengan pembiayaan yang disediakan oleh Bank dan selanjutnya Bank menjual barang tersebut kepada Penerima Pembiayaan dengan harga pokok dan margin keuntungan jual beli yang telah disepakati oleh Para Pihak, yang mana harga tersebut belum termasuk biaya-biaya yang timbul berkenaan dengan pelaksanaan Akad Pembiayaan ini.
- 3) Penyerahan Barang diserahkan kepada Penerima Pembiayaan dengan sepengetahuan Bank.
- 4) Penerima Pembiayaan membayar harga pokok dan margin keuntungan jual beli kepada Bank selama jangka waktu tertentu dan karenanya Penerima Pembiayaan terutang kepada Bank.

#### b. Pasal 5 Perjanjian *Murabahah* - BNI Syariah

- 1) Bank hanya **akan menyerahkan Barang** yang dijual kepada Penerima Pembiayaan, **setelah Penerima Pembiayaan memenuhi syarat-syarat realisasi** yang telah ditetapkan dan disepakati dalam Akad Pembiayaan ini yaitu:
  - a) Penerima Pembiayaan telah menandatangani Akad *Murabahah*.
  - b) Penerima Pembiayaan menyetor uang muka ke rekening BNI Syariah BSD sebesar Rp. 39.800.000, menyerahkan bukti kwitansi uang muka pembelian kepada pihak Bank.
  - c) Setelah biaya administrasi diselesaikan.
  - d) Pengecekan dan verifikasi sertifikat barang jaminan telah dilakukan oleh notaris yang ditunjuk pihak Bank pada BPN setempat.

e) Pengikatan Jaminan berupa SKMHT dan APHT telah ditandatangani, atau minimal *covernote* dari notaris telah diterima oleh pihak Bank.

f) **Pencairan pembiayaan dilakukan melalui pemindahbukuan secara sekaligus ke rekening Nasabah Penerima Pembiayaan yang ada di BNI Syariah BSD, kemudian Bank akan memindahkan dana tersebut ke rekening penjual yang ada di BNI Syariah BSD.** Dana tersebut diblokir seluruhnya. Kemudian pembukaan blokir dilakukan **secara bertahap dengan tahapan sebagai berikut:**

(1) Tahap I (Pertama) dicairkan sebesar 70% dari pokok pembiayaan setelah akad murabahah ditandatangani.

(2) Tahap II (Kedua) dicairkan sebesar 25% dari pokok pembiayaan apabila pembangunan telah selesai 100% dan telah ditandatangani Berita Acara Serah Terima (BAST).

(3) **Tahap III (Ketiga) sebesar 5% dari pokok pembiayaan apabila pihak developer telah menyerahkan dokumen asli,** sertifikat yang telah terdaftar atas nama Saudara atau suami/istri atau anak nasabah. AJB, SKMHT/APHT, SHT dan IMB per satuan unit rumah berikut denah bangunann sesuai site plan/blok plan.

2) Penerima Pembiayaan menyetujui penyerahan Barang yang dibeli tersebut dilakukan setelah persyaratan pada ayat (1) Pasal ini terpenuhi dan Penerima Pembiayaan akan menerima cacat Barang tersebut menurut keadaan nyata dan karenanya tidak mengajukan tuntutan apapun dikemudian hari tentang adanya cacat-cacat baik yang terlihat maupun tersembunyi.

3) Dalam hal Penerima Pembiayaan membatalkan pembelian ini maka uang muka (*urbun*) yang telah disetorkan kepada Bank akan menjadi milik Bank maksimal sebesar total biaya-biaya yang dikeluarkan oleh Bank untuk pembelian tersebut, dan jika uang muka tersebut tidak cukup untuk menutupi total biaya dimaksud maka Penerima Pembiayaan wajib melunasi kekurangannya.

#### c. **Pasal 14 Perjanjian Murabahah - BNI Syariah**

Guna pelunasan pembayaran dan segala biaya yang timbul sehubungan dengan pelaksanaan Akad Pembiayaan ini, maka **Bank berhak dan dengan ini diberi kuasa oleh Penerima Pembayaran,** kuasa mana merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Akad Pembiayaan ini, dan karenanya kuasa ini tidak akan berakhir karena sebab-sebab diatur dalam Pasal 1813 KUH Perdata, **untuk sewaktu waktu tanpa persetujuan terlebih dahulu dari Penerima Pembiayaan untuk** mendebet, memindahbukukan, memblokir, mencairkan dan/atau membebani setiap rekening atas nama Penerima Pembiayaan yang ada pada Bank sebagai pembayaran kewajiban Penerima Pembiayaan yang timbul sehubungan dengan pelaksanaan Akad Pembiayaan ini.

#### d. **Pasal 18 ayat (2) Perjanjian Murabahah - BNI Syariah**

**Apabila terjadi salah satu peristiwa cidera janji** oleh Penerima Pembiayaan, maka **Bank berhak untuk melakukan upaya hukum untuk melaksanakan hak Bank** dalam Akad Pembiayaan ini, tidak terbatas pada **mengambil pelunasan, melakukan eksekusi agunan serta upaya-upaya hukum lainnya** untuk kepentingan pelunasan pembiayaan.

#### **Keterangan dalam Surat Pemberitahuan Pembiayaan BNI Griya Hasanah:**

1) Pada saat proses pengajuan pembiayaan Saudara di BNI Syariah Kantor Cabang Bumi Serpong Damai, pihak BNI Syariah Cabang Bumi Serpong Damai dan pihak Developer PT Waluya Karya Sejahtera **telah melakukan kerjasama yang dituangkan dalam PKS No. BSS/PKS/VI/003/2007 tanggal 28 Mei 2007;**

- 2) Pembangunan rumah Saudara di Perumahan Puri Permata III Blok A No. 8 saat ini **terhenti dan belum ada kejelasan pembangunan dari pihak developer karena Sertifikat perumahan tersebut masih berada di Bank Mandiri Cabang Jakarta Kota sebagai Jaminan Kredit Modal Kerja an. PT Bandar Sepoeloeh;**
- 3) Mengingat kondisi keuangan Developer yang tidak memungkinkan untuk merealisasikan point 4 diatas, **maka sesuai surat pernyataan pihak Developer tanggal 1 Oktober 2010, bahwa pihak Developer telah menjanjikan rumah pengganti kepada Saudara di Blok A No. 17 Perumahan Puri Permata III.**

Berdasarkan pasal-pasal tersebut dan keterangan dalam Surat Pemberitahuan Pembiayaan BNI Griya Hasanah dapat disimpulkan skema pembiayaan *murabahah* yang dilakukan oleh BNI Syariah terhadap Penerima Pembiayaan dilakukan dengan cara menyediakan dana pembiayaan pada rekening Penerima Pembiayaan, kemudian oleh Bank dibayarkan kepada rekening penjual (*developer*) yang ada di BNI Syariah berdasarkan perjanjian kerjasama BNI Syariah dengan PT Waluya Karya Sejahtera selaku developer yang dituangkan dalam PKS No. BSS/PKS/VI/003/2007 tanggal 28 Mei 2007, pembayaran tersebut dilakukan secara bertahap sebagai berikut:

- 1) Tahap I dilakukan pencairan sebesar 70% setelah penandatanganan Perjanjian *Murabahah* – BNI Syariah;
- 2) Tahap II dilakukan pencairan sebesar 25% setelah ditandatanganinya Berita Serah Terima;
- 3) Tahap III dilakukan pencairan sebesar 5% setelah pihak developer telah menyerahkan dokumen asli, sertifikat yang telah terdaftar atas nama Saudara atau suami/istri atau anak nasabah.

## 2. Perjanjian *Murabahah* - BNI Syariah Tidak Sesuai Prinsip Syariah Dan Bertantangan Dengan Hukum

Dari penjelasan di atas dapat diketahui bahwa hubungan hukum antara BNI Syariah dengan PT Waluya Karya Sejahtera (*Developer*) sebatas pada kerjasama yang tertuang dalam PKS No. BSS/PKS/VI/003/2007 tanggal 28 Mei 2007, dan sertifikat perumahan yang menjadi obyek pembiayaan murabahah, masih berada di Bank Mandiri Cabang Jakarta Kota sebagai Jaminan Kredit Modal Kerja atas nama PT Bandar Sepoeloeh.

### a. Tidak Sesuai dengan Fatwa DSN MUI tentang *Murabahah*

Berdasarkan penjelasan di atas dapat disimpulkan bahwa skema pembiayaan murabahah dalam Perjanjian *Murabahah* - BNI Syariah tidak sesuai dengan prinsip syariah sebagaimana diatur dalam Fatwa DSN MUI tentang *Murabahah* yakni, pada diktum keputusan pertama yang mengharuskan Bank **membeli barang yang diperlukan nasabah atas nama bank sendiri** dan pembelian **harus sah** dan bebas riba, kemudian tidak sesuai dengan diktum keputusan kedua yakni **jika bank menerima permohonan tersebut, ia harus membeli terlebih dahulu aset yang dipesannya secara sah dengan pedagang.**

### b. Tidak Sesuai dengan Standar Produk *Murabahah* - OJK

Selain tidak sesuai dengan prinsip syariah sebagaimana dijelaskan di atas, ketentuan mengenai obyek pembiayaan dan beberapa ketentuan-ketentuan lainnya yang diatur dalam Perjanjian *Murabahah* - BNI Syariah, juga tidak sesuai dengan standar-standar yang ditentukan dalam Buku Standar Produk *Murabahah* yang diatur dalam ketentuan 3.3.3 yang menjelaskan bahwa **Obyek Pembiayaan *Murabahah* harus terhindar dari sifat-sifat yang melanggar prinsip Syariah seperti *Maysir*,**

**transaksi yang digantungkan pada suatu keadaan yang tidak pasti** dan memiliki probabilitas mengambil keuntungan atas kerugian pihak lain, dan *Gharar*, **transaksi dengan menggunakan obyek yang tidak jelas, tidak dimiliki, tidak diketahui keberadaannya atau tidak dapat diserahkan pada saat transaksi dilakukan.**

Kemudian transaksi Perjanjian *Murabahah* - BNI Syariah juga tidak sesuai dengan ketentuan 3.3.4 yang menjelaskan bahwa standar **Obyek Pembiayaan Murabahah harus dimiliki oleh Bank terlebih dahulu.** Konsep kepemilikan oleh Bank bisa diakui berdasarkan bukti yang sah secara prinsip dan sesuai dengan syariah, penjelasan hal tersebut menurut ketentuan 3.3.5 menjelaskan bahwa **Ciri obyek pembiayaan Murabahah telah dimiliki secara prinsip adalah obyek tersebut memiliki spesifikasi yang jelas, mudah diidentifikasi, memiliki nilai, memiliki bukti legal kepemilikan (akta milik), dapat diperjualbelikan, serta dapat dipindahkan kepemilikannya.**

Kemudian transaksi Perjanjian *Murabahah* - BNI Syariah juga tidak sesuai dengan ketentuan 3.3.10 **Kepemilikan Obyek Pembiayaan harus sudah dalam penguasaan penjual** baik dalam penguasaan fisik (*qabdh haqiqi*) ataupun penguasaan konstruktif (*qabdh hukmi*). Menurut ketentuan 3.3.12 yang menjelaskan konsep kepemilikan Obyek Pembiayaan secara efektif, adalah saat kedua belah pihak memasuki dan menyepakati kontrak sah jual beli sekalipun tidak diharuskan adanya bukti legal administrasi kepemilikan oleh Bank (penguasaan fisik). Kepemilikan oleh Bank dianggap sah hanya cukup dengan bukti transaksi antara Bank dan Pemasok (penguasaan konstruktif).

Selanjutnya transaksi Perjanjian *Murabahah* - BNI Syariah juga tidak sesuai dengan ketentuan 3.4.6 yang menerangkan Para pihak harus terikat pada **seluruh ketentuan dalam kontrak yang telah disepakati** oleh kedua belah pihak yang mana seluruh ketentuan tersebut **tidak ada satu pun yang melanggar kepatuhan prinsip syariah didalamnya.**

Selain itu, Perjanjian *Murabahah* - BNI Syariah **tidak sesuai dengan** Standar Umum SOP Pembiayaan *Murabahah* berdasarkan Ketentuan 3.21.4 yang menjelaskan bahwa Pihak Bank **tidak diperkenankan menuliskan klausula** dalam kontrak **yang membolehkan Bank melakukan eksekusi** agunan dan jaminan **secara langsung sesaat setelah terjadi** tunggakan ataupun **wanprestasi** tanpa putusan pengadilan. Kemudian transaksi Perjanjian *Murabahah* - BNI Syariah juga tidak sesuai dengan ketentuan 3.21.5 yang menjelaskan bahwa **Pihak Bank tidak diperkenankan melakukan eksekusi** agunan dan jaminan secara langsung **seaat setelah terjadi** tunggakan ataupun **wanprestasi**, sebelum ada putusan pengadilan yang menyatakan bahwa Nasabah lalai dan memberikan hak kepada Bank untuk eksekusi agunan dan jaminan.

#### c. **Bertentangan dengan POJK No.1/POJK.07/2013 tentang Perlindungan Konsumen Sektor Jasa Keuangan**

Selain tidak sesuai dengan prinsip syariah dan tidak sesuai dengan standar produk murabahah, Perjanjian *Murabahah* - BNI Syariah juga bertentangan dengan beberapa aturan mengenai kewajiban perbankan syariah sebagai pelaku usaha menurut POJK No.1/POJK.07/2013 tentang Perlindungan Konsumen Sektor Jasa Keuangan, diantaranya Pasal 22 ayat (1) yang menjelaskan bahwa **dalam hal pelaku usaha jasa keuangan menggunakan perjanjian baku, maka wajib disusun sesuai dengan peraturan perundang-undangan**, dalam hal ini termasuk Undang Undang Perlindungan Konsumen.

Selain itu transaksi Perjanjian *Murabahah* - BNI Syariah juga tidak sesuai dan bertentangan dengan Pasal 22 ayat (3) huruf (c) POJK No.1/POJK.07/2013 yakni **perjanjian baku dilarang menyatakan pemberian kuasa dari konsumen kepada pelaku usaha jasa keuangan, baik secara langsung maupun tidak langsung**, untuk **melakukan segala tindakan sepihak atas barang yang diagunkan**

oleh konsumen, kecuali tindakan sepihak tersebut dilakukan berdasarkan peraturan perundang-undangan.

**d. Bertentangan dengan kewajiban dan larangan bagi pelaku usaha dalam Undang Undang Perlindungan Konsumen**

Selain tidak sesuai dengan prinsip syariah dan tidak sesuai dengan standar produk murabahah serta bertentangan dengan peraturan di atas, Perjanjian *Murabahah* - BNI Syariah juga bertentangan dengan beberapa kewajiban dan larangan bagi pelaku usaha menurut Undang Undang Perlindungan Konsumen, yakni pasal Pasal 7 huruf (d) yang menjelaskan bahwa **kewajiban pelaku usaha salah satunya menjamin mutu barang dan/atau jasa yang diproduksi dan/atau diperdagangkan berdasarkan ketentuan standar mutu barang dan/atau jasa yang berlaku**, selanjutnya terkait hal tersebut, Perjanjian *Murabahah* - BNI Syariah juga bertentangan Pasal 8 ayat (1) huruf (a) Undang Undang Perlindungan Konsumen menjelaskan bahwa **pelaku usaha dilarang memproduksi dan/atau memperdagangkan barang dan/atau jasa yang tidak memenuhi atau tidak sesuai dengan standar yang dipersyaratkan dan ketentuan peraturan perundang-undangan. Dan juga bertentangan dengan** Pasal 18 ayat (1) huruf (d) Undang Undang Perlindungan Konsumen yakni **perjanjian baku dilarang menyatakan pemberian kuasa dari konsumen kepada pelaku usaha baik secara langsung maupun tidak langsung untuk melakukan segala tindakan sepihak yang berkaitan dengan barang yang dibeli oleh konsumen secara angsuran.**

**3. Keabsahan Perjanjian Murabahah BNI Syariah**

Berdasarkan pembahasan dan analisis hukum di atas dapat disimpulkan bahwa Perjanjian *Murabahah* - BNI Syariah yang menjadi dasar pelaksanaan pembiayaan murabahah antara BNI Syariah dengan Nasabah Penerima Fasilitas, ***tidak menerapkan prinsip syariah sesuai Fatwa DSN MUI tentang Murabahah, tidak sesuai atau tidak menerapkan standar produk murabahah sesuai Buku Standar Produk Murabahah dan bertentangan dengan beberapa peraturan.*** Penyusunan Perjanjian *Murabahah* - BNI Syariah seharusnya menerapkan prinsip syariah dan peraturan perundang undangan, oleh karena prinsip tersebut merupakan kewajiban yang harus diterapkan dalam pembiayaan berdasarkan perjanjian murabahah sesuai Pasal 19 Undang Undang Perbankan Syariah. Selanjutnya oleh karena Perjanjian *Murabahah* - BNI Syariah tersebut, tidak menerapkan prinsip syariah dan bertentangan dengan beberapa peraturan terkait, maka keabsahan Perjanjian *Murabahah* - BNI Syariah perlu dianalisis menurut teori sahnya perjanjian yang diatur dalam pasal 1320 KUH Perdata yang memuat unsur-unsur sebagai berikut:

- a. kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya;
- b. kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
- c. suatu pokok persoalan tertentu;
- d. suatu sebab yang tidak terlarang.

Pasal di atas merupakan teori keabsahan perjanjian, unsur pada ayat 1 dan ayat 2 di atas merupakan unsur subjektif karena berkaitan dengan subjek hukum yang membuat suatu perjanjian, dan unsur pada ayat 3 dan 4 di atas merupakan unsur objektif karena berkaitan dengan isi perjanjian. Kedua syarat tersebut memiliki konsekuensi hukum yang berbeda, dalam hal suatu perjanjian tidak memenuhi unsur subjektif maka salah satu pihak yang terikat dalam perjanjian dapat meminta pembatalan perjanjian tersebut, lain halnya dengan suatu perjanjian yang tidak memenuhi unsur objektif, perjanjian tersebut menjadi batal demi hukum, makna dari perjanjian batal demi hukum adalah perjanjian dimaksud dianggap tidak pernah

ada sejak awal, dengan demikian tidak ada hak untuk saling menuntut di muka hukum.

Setelah memperhatikan unsur-unsur yang terkandung dalam Perjanjian *Murabahah* - BNI Syariah dapat diketahui perjanjian tersebut telah memenuhi unsur kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya, unsur kecakapan untuk membuat suatu perikatan dan unsur suatu pokok persoalan tertentu yaitu mengenai pembiayaan. Namun oleh karena Perjanjian *Murabahah* - BNI Syariah juga bertentangan dengan beberapa peraturan terkait, maka disimpulkan tidak memenuhi *unsur suatu sebab yang tidak terlarang*. Terkait dengan tidak terpenuhinya *unsur suatu sebab yang tidak terlarang* pada Perjanjian *Murabahah* - BNI Syariah, dapat dijelaskan dengan terlebih dahulu memahami unsur tersebut *unsur suatu sebab yang tidak terlarang*. Sesuai ketentuan dalam Pasal 1337 KUH Perdata menjelaskan bahwa ***suatu sebab adalah terlarang, jika sebab itu dilarang oleh undang-undang atau bila sebab itu bertentangan dengan kesusilaan atau dengan ketertiban umum***. Pelanggaran terhadap pasal tersebut mengacu pada Pasal 1335 KUH Perdata yang mengatur bahwa suatu persetujuan tanpa sebab, atau dibuat berdasarkan suatu sebab yang terlarang, tidaklah mempunyai kekuatan.

Menurut Prof. Dr. Agus Yudha Hernoko S.H., M.H, suatu sebab yang tidak terlarang diartikan sebagai sebab yang diperbolehkan, maksudnya adalah bahwa apa yang hendak dicapai para pihak dalam perjanjian atau kontrak, harus disertai itikad baik dan tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan, ketertiban umum dan kesusilaan. Berdasarkan penjelasan tersebut dan dikaitkan dengan keabsahan Perjanjian *Murabahah* - BNI Syariah menurut Pasal 1320 KUH Perdata, maka dapat disimpulkan penyusunan perjanjian murabahah harus menerapkan prinsip syariah sesuai Fatwa DSN MUI tentang Murabahah, oleh karena prinsip syariah tersebut telah ditetapkan menjadi kewajiban hukum dalam Pasal 19 Undang Perbankan Syariah maupun peraturan turunannya, dengan demikian oleh karena Perjanjian *Murabahah* - BNI Syariah tidak menerapkan prinsip syariah, maka perjanjian tersebut tidak memenuhi syarat sahnya perjanjian sesuai Pasal 1320 KUH Perdata dengan demikian Perjanjian *Murabahah* - BNI Syariah tidak mempunyai kekuatan hukum dan tidak sah. Sesuai dengan penjelasan dan pembahasan di atas, oleh karena BNI Syariah tidak menerapkan prinsip syariah dalam perjanjian, maka hal tersebut secara *mutatis mutandis* merupakan pelanggaran terhadap prinsip kehati-hatian yakni prinsip penyelenggaraan kegiatan perbankan yang berpedoman dan berdasar pada hal-hal yang diatur dalam peraturan perundang-undangan, yang seharusnya diterapkan oleh seluruh lembaga keuangan bank termasuk perbankan syariah berdasarkan Pasal 2, Pasal 29 ayat (2) Undang Undang Perbankan *Juncto* Pasal 35 ayat (1) Undang Undang Perbankan Syariah, dengan demikian oleh karena penyusunan Perjanjian *Murabahah* - BNI Syariah tidak menerapkan prinsip syariah dan prinsip kehati-hatian maka tindakan BNI Syariah yang telah melanggar kewajiban hukumnya dapat dikualifikasikan sebagai perbuatan melawan hukum sebagaimana dimaksud Pasal 1365 KUH Perdata jika karena kesalahan, maupun perbuatan melawan hukum 1366 KUH Perdata jika disebabkan karena kelalaian.

### C. TANGGUNGJAWAB BANK SYARIAH DAN PERLINDUNGAN HUKUM NASABAH AKIBAT TIDAK DITERAPKANNYA PRINSIP SYARIAH DALAM PERJANJIAN MURABAHAH

Tanggung jawab bank syariah yang tidak menerapkan prinsip syariah dalam perjanjian *murabahah* memang tidak diatur spesifik dan khusus dalam regulasi tersendiri, namun hal tersebut dapat ditelusuri dengan memperhatikan regulasi terkait dan regulasi yang mengatur tanggung jawab perbankan syariah, selain itu upaya tersebut juga dimaksudkan untuk mengetahui perlindungan hukum terhadap nasabah akibat tidak diterapkannya prinsip syariah dalam perjanjian murabahah.

Sesuai penjelasan sebelumnya, penyusunan perjanjian *murabahah* oleh BNI Syariah dengan tidak menerapkan prinsip syariah dapat dikualifisir sebagai perbuatan melawan hukum, oleh karena hal

tersebut bertentangan dengan kewajiban hukum BNI Syariah dan sekaligus bertentangan dengan prinsip kehati-hatian yang harus dilakukan oleh seluruh lembaga keuangan bank termasuk BNI Syariah. Dalam hal terjadinya perbuatan melawan hukum sebagaimana Perjanjian *Murabahah* - BNI Syariah, yang kemudian mengakibatkan kerugian terhadap nasabah penerima fasilitas selaku konsumen yang memanfaatkan fasilitas pembiayaan murabahah, maka perbankan syariah harus bertanggung jawab sebagaimana kewajiban yang diatur dalam beberapa peraturan berikut ini:

### 1. Tanggung Jawab Berdasarkan POJK No.1/POJK.07/2013

Berdasarkan Pasal 30 Undang-Undang Otoritas Jasa Keuangan, OJK memiliki kewenangan untuk melakukan pembelaan hukum yang meliputi memerintahkan atau melakukan tindakan tertentu untuk menyelesaikan pengaduan konsumen yang dirugikan oleh lembaga jasa keuangan termasuk perbankan syariah, yang dapat dilakukan dengan mengajukan gugatan untuk memperoleh kembali harta kekayaan pihak yang dirugikan termasuk nasabah perbankan syariah akibat tindakan pelanggaran peraturan perundang-undangan. Pasal tersebut merupakan konsideran dari POJK No.1/POJK.07/2013 tentang Perlindungan Konsumen Sektor Jasa Keuangan, yang juga mengatur tanggung jawab perbankan syariah baik BUS maupun UUS selaku pelaku usaha terhadap nasabah selaku konsumen jasa perbankan. Kewajiban untuk memenuhi tanggung jawab dirumuskan dalam Pasal 29 sebagai berikut:

Pelaku Usaha Jasa Keuangan wajib bertanggung jawab atas kerugian Konsumen yang timbul akibat kesalahan dan/atau kelalaian, pengurus pegawai Pelaku Usaha Jasa Keuangan dan/atau pihak ketiga yang bekerja untuk kepentingan Pelaku Usaha Jasa Keuangan.

Konsekuensi perbuatan melawan hukum BNI Syariah yang mengakibatkan kerugian tersebut dapat mengacu pada Pasal 38 huruf (c) POJK No.1/POJK.07/2013 yang mewajibkan perbankan syariah selaku pelaku usaha menyampaikan permintaan maaf dan menawarkan ganti rugi (*redress/remedy*) atau perbaikan produk dan atau layanan. Namun apabila nasabah tidak menyepakati hal tersebut, maka penyelesaian atas sengketa dapat dilakukan melalui pengadilan maupun lembaga alternatif penyelesaian sengketa, serta dapat pula difasilitasi oleh OJK dengan ketentuan nilai kerugian finansial maksimal Rp. 500.000.000. Pada prinsipnya menurut POJK No.1/POJK.07/2013, OJK hanya memfasilitasi penyelesaian sengketa tersebut agar kedua belah pihak mencapai kesepakatan apabila tidak tercapai kesepakatan, pihak nasabah dapat mengajukan upaya hukum melalui pengadilan. Dari penjelasan tersebut dapat disimpulkan oleh karena BNI Syariah telah melakukan perbuatan melawan hukum maka BNI Syariah harus mengganti kerugian kepada nasabah atau konsumen selaku pihak yang dirugikan.

### 2. Tanggung Jawab Berdasarkan Undang Undang Perlindungan Konsumen

Sebagai suatu entitas hukum yang bergerak dibidang keuangan, BNI Syariah tidak boleh melakukan kegiatan yang bertentangan dengan ketentuan perundang-undangan, hal tersebut merupakan implementasi dari prinsip kehati-hatian yang terkandung dalam Pasal 19 Undang Undang Perbankan Syariah. Perundang-undangan yang dimaksudkan tersebut termasuk pula Undang Undang Perlindungan Konsumen yang mengatur secara umum mengenai perlindungan konsumen termasuk nasabah sebagai konsumen jasa perbankan dan kewajiban-kewajiban bank syariah sebagai pelaku usaha.

Dengan telah terjadinya perbuatan melawan hukum sebagaimana Perjanjian *Murabahah* - BNI Syariah dengan tidak menerapkan prinsip syariah dalam perjanjian murabahah, maka perbuatan tersebut merupakan salah satu bentuk pelanggaran hukum oleh perbankan syariah sebagai pelaku usaha berdasarkan Pasal 7 huruf (d) Undang Undang Perlindungan Konsumen, yaitu pelanggaran atas jaminan mutu produk



*atau jasa yang tidak sesuai standar, maupun pelanggaran atas Pasal 8 ayat (1) huruf (a) Undang Undang Perlindungan Konsumen, yaitu tidak memenuhi atau tidak sesuai dengan standar yang dipersyaratkan dan ketentuan perundang-undangan, serta Perjanjian Murabahah - BNI Syariah tersebut juga melanggar ketentuan pasal 18 (1) Undang Undang Perlindungan Konsumen sebagai berikut:*

pemberian kuasa dari konsumen secara langsung maupun tidak langsung melakukan segala tindakan sepihak berkaitan dengan barang yang dibeli oleh konsumen secara angsuran.

Pelanggaran yang mengakibatkan kerugian kepada konsumen yang dilakukan oleh BNI Syariah tersebut berdasarkan Pasal 19 ayat (1) Undang Undang Perlindungan Konsumen, mewajibkan BNI Syariah sebagai pelaku usaha untuk memberikan ganti rugi kepada konsumen yang dirugikan akibat mengkonsumsi barang atau jasa yang dihasilkan atau diperdagangkan, dalam hal BNI Syariah menolak memberikan ganti rugi maka hal tersebut dapat diselesaikan melalui badan penyelesaian sengketa konsumen atau melalui pengadilan. Pemberian ganti rugi tersebut merupakan hak konsumen menurut Pasal 4 huruf (h) Undang Undang Perlindungan Konsumen, karenanya dalam hal BNI Syariah selaku pelaku usaha tidak memberikan ganti rugi tersebut maka sikap penolakannya dapat dikualifisir sebagai bentuk perbuatan melawan hukum.

### **3. Tanggung Jawab Berdasarkan Pasal 1365 KUH Perdata dan Pasal 1366 KUH Perdata**

Selain mendasarkan pada beberapa peraturan yang telah disebutkan diatas, tanggung jawab perbankan syariah kepada nasabah juga dapat ditarik dan disimpulkan berdasarkan Pasal 1365 KUH Perdata yang menjelaskan bahwa *Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut, maupun disimpulkan menurut pasal 1366 KUH Perdata dalam hal kerugian yang disebabkan kelalaian atau kesembronan.* Untuk memenuhi kualifikasi pasal tersebut maka harus dapat dipastikan adanya kerugian nasabah atau konsumen ditimbulkan langsung dari perbuatan yang dilakukan oleh perbankan syariah yang bersifat melanggar hukum, baik melanggar hak nasabah selaku konsumen maupun melanggar kewajiban-kewajiban hukum dari perbankan syariah itu sendiri.

Selain itu, harus terdapat hubungan yang erat atau kausalitas antara kerugian yang ditimbulkan dengan perbuatan melawan hukum perbankan syariah tersebut, sebagaimana Perjanjian *Murabahah - BNI Syariah* yang jelas mengisyaratkan terdapat kesalahan BNI syariah dalam penyusunan perjanjian dengan tidak menerapkan prinsip syariah dan prinsip kehati-hatian, karenanya berdasarkan Pasal 1365 KUH Perdata, BNI syariah berkewajiban untuk mengganti kerugian yang ditimbulkannya kepada Nasabah.

Bentuk-bentuk tanggung jawab bank syariah dalam memberikan ganti rugi kepada nasabah selaku konsumen akibat penyusunan perjanjian yang tidak menerapkan prinsip syariah satu sisi merupakan kewajiban hukum bank syariah, yang harus dilakukan dalam rangka memenuhi prinsip kehati-hatian yakni dengan mematuhi segala ketentuan peraturan perundang undangan, termasuk pula memberikan ganti rugi kepada nasabah. Namun pada sisi lain hal tersebut merupakan bentuk perlindungan hukum nasabah selaku konsumen jasa keuangan yang diatur dalam beberapa peraturan yang terpisah namun saling memiliki keterkaitan satu dengan lainnya.

## **KESIMPULAN**

Berdasarkan pembahasan yang telah diuraikan pada bab-bab sebelumnya, maka penulis dapat memberikan kesimpulan sebagai berikut:

1. Penerapan prinsip syariah merupakan suatu kewajiban hukum bank syariah sebagaimana penerapan prinsip perbankan lainnya seperti prinsip kehati-hatian. Penerapan prinsip syariah tersebut harus

diterapkan dalam penyaluran pembiayaan kepemilikan rumah atau KPR. Bentuk implementasi prinsip syariah dalam kegiatan penyaluran pembiayaan kepemilikan rumah harus diwujudkan dalam perjanjian atau akad *murabahah* dengan berpedoman pada prinsip *murabahah* sesuai Fatwa DSN MUI tentang *Murabahah*, yang secara pokok menekankan bahwa pembiayaan *murabahah* hanya dapat dilakukan setelah bank memiliki obyek *murabahah* dengan cara membeli dari penyedia barang atau penjual *secara sah*. Transaksi dan Obyek dalam perjanjian *murabahah* tersebut harus terhindar dari sifat-sifat yang melanggar prinsip syariah diantaranya *Maysir*, transaksi yang digantungkan pada suatu keadaan yang tidak pasti, maupun *Gharar* yakni transaksi dengan menggunakan obyek yang tidak jelas, tidak dimiliki, tidak diketahui keberadaannya atau tidak dapat diserahkan pada saat transaksi dilakukan. Selain itu, penyusunan perjanjian *murabahah* harus memenuhi dan mengikuti standar produk *murabahah* yang telah ditetapkan oleh Otoritas Jasa Keuangan sebagaimana dijelaskan dalam Buku Standar Produk Murabahah.

2. Dalam hal perbankan syariah tidak menerapkan prinsip syariah pada perjanjian atau akad *murabahah*, maka perjanjian *murabahah* tersebut menjadi tidak sah, karena disusun dengan melanggar kewajiban hukumnya yakni penerapan prinsip syariah dan penerapan prinsip kehati-hatian. Dengan demikian, perjanjian *murabahah* tersebut tidak memenuhi syarat sahnya perjanjian menurut Pasal 1320 KUH Perdata dan tidak memiliki kekuatan hukum berdasarkan Pasal 1337 KUH Perdata.
3. Bank syariah yang tidak menerapkan prinsip syariah dalam perjanjian *murabahah* dapat dikualifikasikan telah melakukan perbuatan melawan hukum, karena telah melakukan tindakan-tindakan yang bertentangan dengan kewajiban hukumnya. Konsekuensi atas hal tersebut bank syariah harus bertanggung jawab untuk mengganti kerugian yang ditimbulkannya dan harus menyampaikan permintaan maaf kepada nasabah tersebut sesuai ketentuan yang diatur dalam Pasal 29 dan Pasal 38 POJK No.1/POJK.07/2013. Kewajiban hukum untuk mengganti kerugian tersebut juga merupakan bentuk dari perlindungan nasabah selaku konsumen perbankan syariah yang sejalan dengan konsep ganti rugi dan perlindungan hukum yang diatur dalam Pasal 19 ayat (1) Undang Undang Perlindungan Konsumen, serta sesuai dengan konsep perlindungan hukum yang berlaku umum terhadap pihak-pihak yang mengalami kerugian akibat perbuatan melawan hukum yang diatur dalam Pasal 1365 KUH Perdata dan 1366 KUH Perdata.

## SARAN

Berdasarkan kajian dan pembahasan pada bab-bab sebelumnya, maka saran dari penulis adalah sebagai berikut:

1. Bank syariah harus menerapkan prinsip kehati-hatian dalam upaya menyelenggarakan jasa atau produk *murabahah* dan memahami konsep pembiayaan murabahah sesuai Fatwa DSN MUI tentang *Murabahah*, maupun standar-standar produk murabahah yang diatur dalam Buku Standar Produk Murabahah, agar produk atau jasa yang dihasilkan oleh bank syariah memenuhi syarat dan standar yang telah ditentukan serta tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan. Selain itu, untuk menerapkan skema pembiayaan murabahah sesuai dengan Fatwa DSN MUI tentang *Murabahah*, bank syariah harus terlebih dahulu membuat dan menyusun model perjanjian transaksi jual beli untuk dipergunakan oleh bank syariah dengan penyedia barang dalam rangka pengadaan barang yang dipesan oleh nasabah, perjanjian tersebut sekaligus menjadi salah satu dasar pelaksanaan perjanjian murabahah antara bank syariah dengan nasabah.

Sesuai dengan penjelasan ahli hukum perbankan sebagaimana disampaikan oleh Dr Zulkarnaen Sitompul S.H LLM dalam pengujian sidang tesis ini, penerapan pembiayaan *murabahah* terkait

kepemilikan rumah seperti halnya yang dilaksanakan oleh BNI Syariah sebenarnya merupakan fenomena umum yang dilakukan oleh semua bank syariah pada saat ini, kondisi tersebut dianggap sebagai kondisi “darurat” untuk diberlakukan pada saat ini, mengingat jika pelaksanaan skema *murabahah* oleh bank syariah mengikuti semua ketentuan yang diatur oleh Fatwa DSN MUI, maka hal tersebut akan memberatkan bagi nasabah karena akan menanggung beban pajak ganda terhadap satu objek *murabahah*, yakni menanggung beban pajak atas transaksi pembelian obyek *murabahah* antara bank syariah dengan penyedia barang, serta menanggung beban pajak atas transaksi jual beli obyek *murabahah* antara bank syariah dengan nasabah itu sendiri. Lebih lanjut dikatakan, sebagai upaya menyikapi kondisi tersebut, pada saat ini pemerintah sedang merumuskan dan mempertimbangkan aturan khusus bagi bank syariah terkait pelaksanaan pembiayaan *murabahah* untuk kepemilikan rumah, salah satunya dengan mempertimbangkan pelaksanaan pembiayaan *murabahah* oleh bank syariah dengan cara menyediakan pembiayaan murabahah sekaligus bertindak sebagai *Developer* dalam menyediakan rumah yang dipesan oleh nasabah penerima fasilitas. Selain itu, menindaklanjuti kondisi tersebut, sebaiknya pemerintah perlu mempersiapkan dan merumuskan aturan perpajakan khusus terkait pelaksanaan pembiayaan murabahah oleh bank syariah, agar pelaksanaan murabahah dapat dilaksanakan sesuai Fatwa DSN MUI dan tidak terkendala dengan pengenaan pajak ganda terkait obyek murabahah, pada satu sisi hal tersebut juga merupakan bentuk konsistensi pemerintah dalam mengakui keberadaan Fatwa DSN MUI.

2. Terhadap nasabah yang menggunakan fasilitas pembiayaan murabahah untuk kepemilikan rumah dari bank syariah, sebaiknya memperhatikan dan memahami prinsip murabahah menurut hukum Islam sebagaimana yang difatwakan oleh DSN MUI, agar dalam pelaksanaan perjanjian murabahah tersebut nasabah tidak terjebak dengan produk atau jasa perbankan yang tidak sesuai standar dan atau tidak sesuai dengan perundang-undangan, hal tersebut tentunya guna melindungi nasabah selaku konsumen produk atau jasa bank syariah.
3. Terhadap pemerintah selaku regulator sekaligus pengawas kegiatan bank syariah, agar membuat suatu aturan yang mewajibkan perbankan syariah untuk melakukan pengumuman ditempat kegiatan usahanya dengan media yang dapat dilihat secara umum, yang bersifat menjelaskan mengenai prinsip dasar terkait produk atau jasa yang ditawarkan sesuai Fatwa DSN MUI, hal tersebut guna melengkapi kewajiban-kewajiban pemberian informasi lainnya yang telah ditetapkan antara lain kewajiban pemberian informasi tentang produk dan atau layanan yang diatur dalam POJK No.1/POJK.07/2013.

## DAFTAR PUSTAKA

### A. BADAN, LEMBAGA, ATAU INSTITUSI

Mahkamah Agung Republik Indonesia, *Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah*, Lampiran Perma No. 8, 2008.

### B. PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

Indonesia. *Undang Undang Tentang Perbankan Syariah*, UU No.21, LN No. 94 Tahun 2008, TLN. No.4867, Pasal 1 ayat (7).

.. *Undang Undang Tentang Perlindungan Konsumen*, UU No. 8, LN No. 42 Tahun 1999, TLN. No.3821, Pasal 7.

*Kitab Undang Undang Hukum Perdata [Burgerlijk Wetboek voor Indonesie]*, Di umumkan tanggal 30 April 1847, Staatsblad Tahun 1847, Nomor 23.

### C. INTERNET

Perbankan Syariah Tahan Banting Hadapi Krisis Global. *Republika.co.id*, (7 Juli 2012) <<http://www.republika.co.id/berita/ekonomi/keuangan/11/09/26/ls3sl0-perBankan-syariah-tahan-banting-hadapi-krisis-global>>.

Perbankan Syariah Lebih Tahan Krisis Global, Bank Indonesia, (28 Februari 2017)<[http://www.bi.go.id/id/perbankan/edukasi/Documents/63380176a54443dc8a0e557ef74554cbPerbankan\\_Syariah\\_Lebih\\_Tahan\\_Krisis\\_Global.pdf](http://www.bi.go.id/id/perbankan/edukasi/Documents/63380176a54443dc8a0e557ef74554cbPerbankan_Syariah_Lebih_Tahan_Krisis_Global.pdf)>.

Runtuhnya Konvensional, Bangkitnya Keuangan Syariah, Blog Komunitas Perbankan Universitas Gunadarma, (16 April 2015), <<http://Banking.blog.gunadarma.ac.id/2008/10/20/runtuhnya-konvensional-bangkitnya-keuangan-syariah/>>.

### D. JURNAL

Abdul Manan, *Hukum Perbankan Syariah*, dalam *Jurnal Mimbar Hukum dan Peradilan*, Edisi Nomor 75, 2012.

### E. PIDATO

Tan Kamello, “*Karakter Hukum Perdata dalam Fungsi Perbankan melalui hubungan antara Bank dengan Nasabah*”, (Pidato Pengukuhan Guru Besar Tetap Dalam Bidang Ilmu Hukum Perdata Universitas Sumatera Utara, Medan 2 September 2006), hlm. 2.