



LAPORAN PENELITIAN DOSEN MUDA  
TAHUN ANGGARAN 2005

## DEFERRED CONTRACT OF EXCHANGE DI BANK BERDASARKAN PRINSIP SYARIAH

Oleh:

**Drs. Abd. Shomad, S.H., M.H.**

**Trisadini P.Usanti, S.H., M.H.**

### LEMBAGA PENELITIAN DAN PENGABDIAN KEPADA MASYARAKAT UNIVERSITAS AIRLANGGA

Dibiayai oleh Direktorat Jenderal Pendidikan Tinggi, Departemen Pendidikan Nasional,  
Sesuai dengan Surat Perjanjian Pelaksanaan Pekerjaan Penelitian  
dan Pengabdian kepada Masyarakat  
Nomor : 036/SPPP/PP-PM/DP3M/IV/2005  
Nomor Urut : 72

### PUSAT PENELITIAN PENGEMBANGAN HUKUM UNIVERSITAS AIRLANGGA

November, 2005

- CONTRACTS

IR-PERPUSTAKAAN UNIVERSITAS AIRLANGGA

- EXCHANGE

- BANK AND BANKING - RELIGIOUS ASPECTS - ISLAM



LAPORAN PENELITIAN DOSEN MUDA  
TAHUN ANGGARAN 2005

**DEFERRED CONTRACT OF EXCHANGE DI BANK  
BERDASARKAN PRINSIP SYARIAH**

KKB  
KK-2  
LP 12/08  
Sho  
d

Oleh:

**Drs. Abd. Shomad, S.H., M.H.**

**Trisadini P.Usanti, S.H., M.H.**

**LEMBAGA PENELITIAN DAN PENGABDIAN KEPADA MASYARAKAT  
UNIVERSITAS AIRLANGGA**

Dibiayai oleh Direktorat Jenderal Pendidikan Tinggi, Departemen Pendidikan Nasional,  
Sesuai dengan Surat Perjanjian Pelaksanaan Pekerjaan Penelitian  
dan Pengabdian kepada Masyarakat  
Nomor : 036/SPPP/PP-PM/DP3M/IV/2005  
Nomor Urut : 72

**PUSAT PENELITIAN PENGEMBANGAN HUKUM  
UNIVERSITAS AIRLANGGA**

November, 2005





IR.PERPUSTAKAAN UNIVERSITAS AIRLANGGA  
**DEPARTEMEN PENDIDIKAN NASIONAL**  
**UNIVERSITAS AIRLANGGA**  
**LEMBAGA PENELITIAN DAN**  
**PENGABDIAN KEPADA MASYARAKAT**

Kampus C Unair, Jl. Mulyorejo Surabaya 60115 Telp. (031) 5995246, 5995248, 5995247 Fax. (031) 5962066  
 E-mail : infolemlit@unair.ac.id - http://lppm.unair.ac.id

**IDENTITAS DAN PENGESAHAN**  
**LAPORAN AKHIR HASIL PENELITIAN DOSEN MUDA**

1. a. Judul Penelitian	:	DEFERRED CONTRACT OF EXCHANGE DI BANK SYARIAH
b. Macam Penelitian	:	(V) Fundamental    () Terapan    () Pengembangan
c. Kategori Penelitian	:	I / II / III
2. Kepala Proyek Penelitian	:	
a. Nama Lengkap	:	Drs. Abd. Shomad, S.H., M.
b. Jenis Kelamin	:	Laki-laki
c. Pangkat/Golongan dan NIP	:	Pembina/IVA/131999627
d. Jabatan Sekarang	:	Lektor Kepala.
e. Fakultas/Jurusan/Puslit	:	Hukum
f. Univ./Inst./Akademi	:	Airlangga
g. Bidang ilmu yang Diteliti	:	Hukum
3. Jumlah Tim Peneliti	:	
4. Lokasi Penelitian	:	
5. Kerjasama dengan Instansi lain	:	
a. Nama Instansi	:	-
b. A l a m a t	:	-
6. Jangka Waktu Penelitian	:	
7. Biaya yang Diperlukan	:	Rp. 6.000.000,- ( Enam Juta Rupiah )

Surabaya, 4 Oktober 2005

Mengetahui :  
 Dekan Fakultas : Hukum  
 Universitas Airlangga,

Ketua Peneliti,

Machsoen Ali, S.H., MS  
 NIP. 130 355 366

Drs. Abd. Shomad, S.H., MH  
 NIP. 131 999 627

Mengetahui :  
 Ketua Lembaga Penelitian dan Pengabdian kepada Masyarakat Unair,

Prof. Dr. H. Sarmanu, M.S.  
 NIP. 130 701 125

## Daftar Isi

<b>Daftar Isi.....</b>	<b>i</b>
<b>Ringkasan Penelitian .....</b>	<b>ii</b>
<b>Bab I      Pendahuluan.....</b>	<b>1</b>
<b>Bab II     Tinjauan Pustaka.....</b>	<b>7</b>
<b>Bab III    Tujuan danManfaat Penelitian.....</b>	<b>14</b>
<b>Bab IV     Metode Penelitian.....</b>	<b>15</b>
<b>Bab V      Hasil dan analisa.....</b>	<b>19</b>
<b>Bab VI     Penutup.....</b>	<b>40</b>
<b>Daftar Pustaka.....</b>	<b>41</b>



## DEFERRED CONTRACT OF EXCHANGE DI BANK SYARIAH

(Abd.Shomad, Trisadini P. Usanti, Fakultas Hukum, Universitas Airlangga 42 p, 2005)

### RINGKASAN PENELITIAN

Penelitian ini akan difokuskan pada aspek yuridis terhadap permasalahan aplikasi Deffered Contract of Exchange khususnya dalam operasional bank di Indonesia. Dengan penelitian ini diharapkan dapat diidentifikasi cara lebih jelas konsepsi dan realisasi Deferred Contracts of Exchange dalam bidang-bidang perbankan. Juga diharapkan memberikan masukan berupa formula yang sesuai dengan kondisi Indonesia. Dengan demikian penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat, baik dari segi teori hukum maupun dalam praktek perbankan, dan juga bagi masyarakat khususnya para nasabah bank. Dengan penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat, baik dari segi pengembangan teori maupun praktek perbankan, yang akhirnya bermuara pada kontribusi atau sumbangan pemikiran berupa masukan formula yang sesuai untuk dikembangkan di Indonesia yang memiliki budaya khas..

Penelitian ini dirancang sebagai penelitian hukum normative ( dogmatic), yang mengkaji ketentuan hukum positif dan asas-asas hukum. Dalam penelitian ini penulis menggunakan metode penelitian normatif dengan pendekatan conceptual dan statute. Penelitian ini juga berfokus pada pengkajian Deffered Contract of Exchange dalam hukum Islam dengan melakukan penelitian kepustakaan terhadap sumber-sumber asli dalam Hukum Islam. Setelah dilakukan inventarisasi dan kategorisasi bahan hukum primer dan bahan hukum skunder dilakukan analisis peraturan perundangan-undangan dengan content analysis antara lain dengan interpretasi. Akhirnya dibandingkan dengan dengan praktek perbankan di Indonesia melalui serangkaian studi dokumen. Defererd Contract of Exchange dengan beragam modelnya dikaji para ahli hukum Islam dan menghasilkan serangkaian ajaran mendetail tentang aplikasinya dengan kacamata dan pendekatan saat itu. Dalam perbankan model akad ini diterapkan dengan memodifikasi kontrak sesuai dengan kebutuhan perbankan modern dan berkembang seiringan dengan perkembangan kondisi masyarakat pemakinya. dan saat ini telah menjadi tulang punggung dalam sistem perbankan tanpa bunga. Realita bisnis saat ini menempatkan masyarakat sebagai salah satu produk perekonomian modern. baik di bidang perbankan, pasar uang atau aspek lainnya.. Doktrin akad jual beli ini berkembang sesuai dengan kebutuhan dan telah banyak diterapkan walaupun terdapat beberapa perbedaan atau pengembangan. Perbedaannya adalah dalam masalah tertentu yang secara teknis harus juga diterapkan dalam dunia perbankan di Indonesia seperti adanya jaminan dalam pembiayaan. Perlu adanya adanya aturan mendetaikl tentang deferred contract of exchange

Kata kunci = Contract of exchange, Bank Syariah.

## SUMMARY

(Abd. Shomad, Tri Sadini P.U., Universitas Airlangga, 2005, 34 p )

The purposes of this research is to find out knowledge and understanding of Deferred Contract of Exchange according to Islamic Law and also it's the application and modification in the operating of Islamic Law. The type of this research is legal research.

By this research showed up that in the Islamic Banking will be one in which the payment or receipt of interest is forbidden. All of its product named as know in terminology of fiqh muamalah.. Deferred contract of exchange be applied in Islamic Banking by some modification in certain aspect to harmonized with the condition of modern banking. Syariah bank must be made financing analyze as implementation of the prudential principle. Syariah bank must do it to prevention from financing problem possibility.

## KATA PENGANTAR

Penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat, baik dari segi pengembangan teori maupun praktek perbankan, yang akhirnya dan ditemukan sumbangan pemikiran berupa masukan formula yang sesuai untuk dikembangkan di Indonesia. dan hasil penelitian dijadikan bahan untuk pengembangan muatan mata Kuliah Hukum Perbankan Syariah dan Hukum Perbankan

Terima kasih kami ucapkan atas selesainya penelitian ini kepada :

1. Rektor Universitas Airlangga
2. Dekan Fakultas Hukum Universitas Airlangga
3. Para Kolega di Bagian Hukum Perdata Fakultas Hukum yang banyak memberikan masukan
4. Rekan-rekan mahasiswa yang banyak membantu dalam pengumpulan data
5. semua pihak yang telah memberikan masukan dan kritik untuk penelitian awal ini

Surabaya, 1 Oktober 2005

Ketua Peneliti

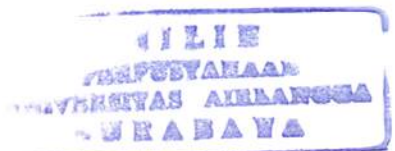
# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. LATAR BELAKANG PENELITIAN

Kini dunia sedang memasuki budaya global dengan kemajuan teknologi informatika, disatu sisi dan kebangkitan nasionalisme dan spiritual di sisi lain. Budaya global, demikian para jurnalis menulisnya, juga ditandai dengan era “Ekonomi Baru”, dan posisi hukum semakin diperlukan guna mengaturnya. Budaya global juga antara lain disemarakkan dengan perkembangan “Ekonomi Islam” yang merupakan hasil serangkaian “reaktualisasi” doktrin Islam tentang masalah ekonomi. Doktrin ekonomi ini diaplikasikan dalam bidang perbankan, asuransi, arbitrase, pengadaian, dan reksadana. “Ekonomi Islam” yang merupakan hasil serangkaian “reaktualisasi” doktrin Islam tentang masalah ekonomi yang diaplikasikan dalam bidang perbankan, asuransi, arbitrase pengadaian, reksadana serta berbagai aspek Finance

Doktrin ekonomi Islam muncul pada abad XX, dimaksudkan untuk membangun sebuah sistem ekonomi yang sesuai dengan wahyu (*Islamic sceipture*) dan tradisi yang melingkupi. Diawali pada tahun 1940 – an dan baru tiga dekade kemudian konsep Hukum Ekonomi Islam mulai muncul di berbagai negara. Saat ini pemerintah Pakistan, Malaysia dan beberapa negara lain mulai menerapkan program sentralisasi sisetem redistribusi Islam, yaitu zakat. Lebih dari 60 negara memulai Bank Islam dengan menawarkan sistem *free – interest* yang disebut sebagai alternatif dari bank dengan sistem





bunga. Perkembangan doktrin ini bermula dari benua India dan didukung momen penting dalam kasus broming minyak di tahun 1970 an. Pada tahun 1975 didirikan *Islamic Development Bank* dengan maksud untuk memberikan bantuan bagi perkembangan negara berkembang muslim dengan pinjaman tanpa bunga. Kemudian dimulailah perbaikan-perbaikan infra struktur ekonomi islam. sekolah-sekolah bisnis Islam didirikan disejumlah negara Islam. beitu pula dengan penerbitan jurnal-jurnal ekonomi Islam dan pertemuan reguler lembaga donor. Sejak itu ekonomi Islam dinampakkan sebagai disiplin akademis. Riset digalakkan tatkala muncul masalah dari berbagai model aplikasi dari ekonomi Islam termasuk sistem redistribusi dan Bank Islam menjadi diskursus baru (*Kuran. 1999*)

Hukum Islam khususnya dalam bidang ekonomi mengarahkan perilaku individu dan masyarakat kearah bagaimana cara pemenuhan kebutuhan-kebutuhan mereka dilaksanakan dan bagaimana menggunakan sumberdaya yang ada. Prinsip-prinsip hukum Islam tentang masalah ekonomi secara garis besar menurut Zainul Arifin adalah :

1. Berbagai jenis sumber daya dipandang sebagai pemberian atau titipan Allah yang harus dimanfaatkan seefisien dan seoptimal mungkin dalam produksi guna memenuhi kesejahteraan bersama. untuk dirinya dan orang lain. Kegiatan itu akan dipertanggung jawabkan di akhirat.
2. Hukum islam mengakui kepemilikan pribadi (hak milik) dalam batas-batas tertentu termasuk kepemilikan alat produksi dan faktor produksi.
3. Kekuatan utama bidang ekonomi ialah kerja sama antara para pihak dalam kontrak.

4. Pemilikan kekayaan pribadi harus berperan sebagai kapital produktif yang akan meningkatkan besaran produk nasional dan kesejahteraan masyarakat. Pemilikan kekayaan tidak boleh terakumulasi dan dikuasai oleh beberapa orang saja.
5. Hukum Islam menjamin kepemilikan masyarakat dan penggunaannya direncanakan untuk kepentingan orang banyak.
6. Hukum Islam mencela keuntungan yang berlebihan, perdagangan yang tidak jujur, perlakuan yang tidak adil, diskriminasi dan penindasan.
7. Kewajiban membayar Zakat.
8. Islam melarang riba ( Arifin, 2000: 146

Salah satu ciri khas dari sistem ekonomi Islam ialah penolakan terhadap "riba", yang oleh para pakar perbankan Islam diidentikkan dengan bunga, unsur gharar, gambling ( maisyir ), dan beberapa model bisnis curang. Model ekonomi Islam yang pertama dirumuskan sebagai bentuk penolakan terhadap bunga bank ialah perbankan Islam sebagai alternatif perbankan tanpa bunga.

Perbankan tanpa bunga sebagai lembaga intermediasi mulai diakui dalam Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan (LN 1992 No.31). Sebagai aturan pelaksanaan Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 dikeluarkan Peraturan Pemerintah No. 72 Tahun 1992 tentang Bank berdasarkan Prinsip Bagi Hasil. Dengan adanya perubahan atas Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan dengan Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan (LN.1998 No.182) telah ada landasan hukum yang lebih jelas dan lebih luas dalam pengembangan bank tanpa bunga yang dikenal dengan Bank

berdasarkan prinsip syariah. Bank yang beroperasi berdasarkan prinsip bagi hasil dimulai dengan didirikan Bank Muamalat Indonesia pada tahun 1991 dan kemudian disusul dengan berdirinya BPR-BPR berdasarkan prinsip yang sama.

Sebelum muncul kebijakan likuidasi banyak bank-bank mengajukan izin menjadi bank syariah, namun banyak yang terlebih dahulu dilikuidasi. Saat ini telah banyak bank umum (konvensional) yang membuka salah satu cabangnya bank syariah (Islamic Window atau syariah desk), seperti Bank Syariah Mandiri, Bank BNI Syariah, dan sebagainya. Bisnis syariah, demikian para jurnalis sering menyebutnya, merupakan kegiatan bisnis dengan berbasis pada prinsip-prinsip syariah. dalam beragam aspek bisnis. Motivasi para usahawan dalam mengeluti bisnis syariah ini tidak lagi murni agamawi, tetapi lebih mengedepankan masalah ekonomi semata.

Ruang lingkup usaha perbankan syariah dapat bersifat universal banking yang melakukan kegiatan commercial banking dan investment banking. Jasa-jasa perbankan syariah meliputi :

1. Equity financial, melalui akad bagi hasil dalam bentuk mudharabah maupun musyarakah;
2. Debt financial melalui akad jual beli dalam semua bentuk Contract of Exchange. Syarat-syarat akad jual beli ( al bai' ) dalam debt financing menyangkut berbagai tipe dari *deferred contract of exchange*. Akad jual beli meliputi Al Murabahah, Bai' assalam, Bai' al Ishtisna', Al Ijarah, Al Ijarah wa iqtina.
3. Jasa lain dalam bidang lalu lintas pembayaran yang meliputi Qard, Rahn, Kafalah, Sharf, Hiwalah, Wakalah, dan Jualah ( *Arifin, 2000:146* )

Perkembangan bank syariah di Indonesia tidak terlepas dari situasi politik yang melingkupi kehadirannya, masalah yuridis berkenaan dengan persentuhan antara hukum syariah dengan hukum nasional dan hukum barat, mau tidak mau bank syariah harus menyesuaikan dengan habitat barunya.

Mengingat begitu luasnya ruang lingkup jasa-jasa perbankan syariah, sedangkan piranti peraturan perundangan mengatur secara umum, maka perlu diadakan penelitian untuk mengkaji aspek hukum dari salah satu jasa perbankan syaria'ah yakni deferred contract of exchange. Penelitian ini sebagai kelanjutan dari beberapa penelitian yang dilakukan tahun sebelumnya.

#### **D. RUMUSAN MASALAH**

Penelitian ini akan difokuskan pada aspek yuridis terhadap permasalahan aplikasi Deferred Contract of Exchange khususnya dalam operasional bank di Indonesia. Untuk itu penelitian ini akan diuraikan dalam dua topik berikut ini.

- a. Bagaimanakah Deferred Contracts Of Exchange dalam Hukum Islam dan Hukum Perbankan Nasional ?
- b. Bagaimanakah kedudukan benda agunan dalam Deferred Contracts of Exchange ?
- c. Bagaimanakah Penyelesaian sengketa pada Deferred Contracts of Exchange dalam operasional bank berdasarkan prinsip syariah di Indonesia ?

## BAB II

### STUDI KEPUSTAKAAN

Perbankan syariah merupakan salah satu doktrin ekonomi Islam sebagai hasil ijtihad atas sumber-sumber *naqliy*.. Guna memahami perbankan syariah, maka pengkajian tentang riba merupakan hal yang penting. Riba berarti bertambah, yakni tambahan atas modal. Ketentuan nash yang mengharamkan riba itu bersifat umum yang meliputi riba untuk konsumtif dan produktif. Riba jahiliyah yang dikenal penduduk Mekah sebagian besar adalah riba yang diambil dari hutang untuk keperluan bisnis. Hukum perbankan nasional diartikan sebagai sekumpulan peraturan hukum yang mengatur kegiatan lembaga keuangan bank yang meliputi segala aspek, dilihat dari segi essensi, dan eksistensinya, serta hubungannya dengan bidang kehidupan yang lain.

Padanan kata Kontrak dalam bahasa arab ialah *aqad*. *Aqad* yaitu suatu perekatan antara ijab dan kabul dengan cara yang dibenarkan syariah yang berakibat adanya akibat hukum pada objeknya. Ijab adalah pernyataan pihak pertama mengenai isi perikatan yang diinginkan, sedangkan kabul adalah pernyataan pihak kedua untuk menerimanya. Suatu akad - kontrak atau perjanjian dalam Hukum Islam sah apabila memenuhi rukun dan syarat-syarat. Rukun adalah sesuatu yang harus ada dalam kontrak. Sedangkan syarat adalah persyaratan yang harus dipenuhi oleh rukun-rukun tersebut

Bank Syariah memiliki prinsip-prinsip yang sesuai dengan prinsip ekonomi Islam yaitu, adanya larangan pemberian bunga/riba; menerapkan sistem bagi hasil dan



perdagangan: besarnya bagi hasil tidak boleh ditentukan di muka; penambahan atas pinjaman harus dilakukan secara sukarela dan prakarsanya harus datang dari yang meminjam pada saat jatuh tempo dan besarnya tidak ditetapkan di muka; bank tidak boleh mengalokasikan dananya untuk kegiatan yang bersifat judi, prinsip keadilan, kebersamaan dan tolong-menolong. (Sjahdeini, 1994:47). Dalam menjalankan usahanya Bank Syariah minimal memiliki 5 ( lima ) operasional yang terdiri dari : Sistem simpanan; bagi hasil; margin keuntungan; sewa; dan fee ( Antonio, 1994 :138 )

Prinsip simpanan merupakan fasilitas yang diberikan guna memberikan kesempatan bagi pihak yang memiliki kelebihan dana untuk menyimpan dananya dalam bentuk al wadiah. Produk ini mirip giro dalam perbankan konvensional. Prinsip kedua ialah prinsip bagi hasil yang mengatur tata cara pembagian hasil usaha antara penyedia dana dengan pengelola dana. Produk ini berbentuk mudharabah dan musyarakah. Prinsip jual beli dan margin keuntungan merupakan prinsip yang menjadi topik kajian penelitian ini. Merupakan sistem yang menerapkan tatacara jual beli, membeli terlebih dahulu barang yang dibutuhkan atau mengangkat nasabah sebagai agen bank . Nasabah dalam kapasitasnya sebagai agen bank melalui pembelian barang atas nama bank, bank menjual barang tersebut kepada nasabah dengan harga ditambah keuntungan ( margin/mark up ). Prinsip sewa terkait erat dengan prinsip diatas berbentuk ijarah , financial lease . Prinsip terakhir ialah prinsip fee dalam bentuk produk bank garansi, kliring, inkaso, jasa transfer dan lainnya.

Deferred Contract of Exchange diantaranya meliputi Murabahah, Bai Bitahaman ajil, Bai assalam, Bai al Ishtisna, dan Al Ijarah. Murabahah ialah ialah produk pembiayaan pembelian barang lokal maupun international. Pembiayaan ini mirip dengan kredit modal

kerja dari bank konvensional. karena jangka waktu pembiayaan tidak lebih dari satu tahun. Bank membiayai pembelian barang dengan membeli barang itu atas nama nasabahnya dan menambahkan satu mark up sebelum menjual barang itu kepada nasabah atas dasar cost-plus profit. Harga barang dalam perjanjian murabahah dibayar nasabah ( pembeli ) secara cicilan. Kepemilikan beralih secara proporsional sesuai dengan cicilan yang telah dibayar. Tambahan biaya ( keuntungan ) bagi bank dirundingkan dan ditentukan dimuka antara bank dan nasabah. Bank memperoleh keuntungan dari mark up harga barang. Barang yang dibeli berfungsi sebagai agunan. Bai bithaman ajil, adalah pembiayaan barang dengan cicilan, mirip dengan kredit investasi dari bank konvensional, karena jangka waktu pembiayaan lebih dari satu tahun. Bank memperoleh keuntungan dari harga barang yang dinaikkan. Sedang ijarah ialah bank menyewakan suatu aset ( peralatan atau bangunan ) yang disediakan bank kepada nasabahnya. untuk jangka waktu tertentu dengan jumlah sewa yang ditentukan dimuka. Ijarah berarti leasa contract, hire contract, mirip dengan leasing. Ijarah terdiri dari ijarah dan ijarah wal iqtina, yang berbeda dalam hal status kepemilikan barang setelah berakhirnya kontrak.

Menurut M Syafi Antonio ( 1994:160), menurut sifat penggunaannya pembiayaan dapat dibedakan dalam:

1. Pembiayaan produktif, yang ditujukan untuk memenuhi kebutuhan produksi dalam arti luas, yaitu untuk peningkatan usaha, baik usaha produksi, perdagangan maupun investasi.
2. Pembiayaan konsumtif, yang digunakan untuk memenuhi kebutuhan konsumsi.

Setiap pembiayaan yang diberikan oleh bank syariah diwujudkan dalam bentuk tertulis (*perjanjian pembiayaan*), perjanjian yang dibuat antara bank dengan nasabah

debitur. Macam-macam perjanjian di bank syariah yang tidak dikenal dalam sistem hukum dan praktek hukum di Indonesia, merupakan pengembangan dari prinsip kebebasan berkontrak.

Di bank syariah secara khusus pula terdapat perjanjian standar yang telah dirumuskan pihak bank atas persetujuan Dewan Pengawas Syariah. Hal yang terkandung didalam perjanjian itu harus sesuai dengan syariah, bukan karena kepentingan bank sebagai pihak yang lebih kuat walaupun hal itu tidak bisa dinisbikan. Bentuk perjanjian standar di Bank Syariah ini akan menambah perbendaharaan bentuk lain perjanjian standar yang sudah dikenal. Bagi nasabah dan bank sendiri tidak ada pilihan lagi untuk memodifikasi atau lebih ekstrim lagi membuat syarat-syarat lain selain direkomendasikan Dewan Pengawas Syariah. Para pihak jika tidak setuju atau syarat-syarat yang ada tidak menguntungkan dari sisi ekonomis maka hanya ada pilihan-pilihan "take it or leave it". Dalam kaitannya dengan perjanjian baku, M. Isnaeni dalam pidato pengukuhan nya berpesan (*Isnaeni, 2000:11*)

"Akibat tuntutan efiseiensi, pemanfaatan perjanjian baku dalam praktek transaksi bisnis, kiranya saat ini sudah menjadi kelaziman yang tak tereleakkan. Perjanjian baku sebagai cerminan dan implementasi azas kebebasan berkontrak, sudah nyaris menjadi tekanan kebutuhan yang tak mungkin dihindari di era perdagangan modern ini. Matra itu seharusnya segera disikapi oleh kalangan orang hukum dengan pola pemikiran, bagaimana pemanfatan perjanjian baku itu seoptimal mungkin agar dapat menampung perimbangan hak dan kewajiban para kontraktan dengan layak demi terwujudnya transaksi bisnis yang sehat. Untuk keperluan tersebut, azas kebebasan berkontrak yang dijadikan motor transaksi, membutuhkan

pengembangan pemberdayaan prinsip-prinsip Hukum Perjanjian lainnya supaya seiring, ataupun memberikan batas syarat tertentu.”

Setiap permohonan pembiayaan yang disetujui bank syariah wajib dibuat perjanjian berupa akad pembiayaan tertulis dengan memperhatikan hal-hal sebagai berikut:

- a. memenuhi keabsahan dan persyaratan hukum syariah serta hukum positif yang dapat melindungi kepentingan bank;
- b. memuat jumlah, jangka waktu, tata cara pembayaran kembali pembiayaan serta persyaratan-persyaratan pembiayaan lainnya. (*BMI. 1998:30*)

Sumber pelunasan kredit atau pembiayaan dalam perbankan-perbankan ialah usaha nasabah debitur yang menghasilkan pendapatan (*revenue*) yang disebut *first way out* dan *second way out* berupa agunan. *Second way out* berupa pembebanan hak jaminan tertentu atas suatu benda, apabila terjadi kredit bermasalah, bank sebagai kreditur berhak menjual barang agunan yang dibebani dengan hak jaminan dan mengambil hasil penjualan, atas barang tersebut sebagai sumber pelunasan kredit sampai jumlah kredit yang terutang. Dalam aspek ini produk bank syariah akan bersentuhan dengan hukum barat, seperti hipotek dan fiducia. Bank syariah sebagai bagian dari sistem perbankan nasional, perbankan syariah tunduk pada aturan umum tentang perbankan dalam hukum perbankan nasional. Dalam prakteknya terkadang perbankan syariah memakai aturan-aturan yang sudah lazim dipakai dalam dunia perbankan baik produk hukum nasional maupun lembaga hukum barat yang terus dipakai dalam praktek

Hukum Perbankan Syariah termasuk dalam rumpun hukum muamalah.. Aplikasi dan modifikasi dalam bidang muamalah sangat dimungkinkan karena pada dasarnya

tidaklah ada syariat yang bersifat absolut, mutlak dan berlaku untuk segala *dhuruf* (waktu, tempat dan keadaan). Dalam hukum Islam terdapat *maqasial asy-syariah* yang berisi maksud atau tujuan dari disyariatkan hal tersebut. Guna mencapai tujuan itu, syariat Islam ada yang bersifat dinamis dalam artian dapat berubah sesuai kebutuhan.



## BAB II

### TUJUAN DAN KONTRIBUSI PENELITIAN

#### A. TUJUAN PENELITIAN

1. Untuk mengidentifikasi Deferred Contracs of Exchange dalam doktrin Hukum Islam dan dalam Hukum Perbankan Nasional.
2. Untuk mengidentifikasi aplikasi Deferred Contracs of Exchange dalam operasional bank berdasarkan prinsip bagi hasil (prinsip syariah)..
3. Untuk mengidentifikasi kedudukan benda agunan dalkam kontrak tersebut..

#### B. KONSTRIBUSI PENELITIAN

Dengan penelitian ini diharapkan dapat diidentifikasi secara lebih jelas konsepsi dan realisasi Deferred Contracs of Exchange dalam bidang-bidang perbankan. Juga diharapkan memberikan masukan berupa formula yang sesuai dengan kondisi Indonesia. Dengan demikian penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat, baik dari segi teori hukum maupun dalam praktek perbankan, dan juga bagi masyarakat khususnya para nasabah bank. Dengan penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat, baik dari segi pengembangan teori maupun praktek perbankan, yang akhirnya bermuara pada kontribusi atau sumbangan pemikiran berupa masukan formula yang sesuai untuk dikembangkan di Indonesia yang memiliki budaya khas..



## **BAB IV**

### **METODE PENELITIAN**

#### **1. Pendekatan Masalah**

Penelitian ini dirancang sebagai penelitian hukum normative ( dogmatic), yang mengkaji ketentuan hukum positif dan asas-asas hukum. Dalam penelitian ini penulis menggunakan metode penelitian normatif dengan pendekatan conceptual dan statute. Penelitian ini juga berfokus pada pengkajian Deffered Contract of Exchange dalam hukum Islam dengan melakukan penelitian kepustakaan terhadap sumber-sumber asli dalam Hukum Islam.

#### **2.Sumber Bahan Hukum**

Pengkajian dilakukan terhadap sumber bahan primer dan bahan hukum skunder. Bahan hukum primer terdiri atas perundang-undangan, risalah dalam pembuatan undang-undang dan putusan-putusan hakim. Bahan hukum primer di bidang perbankan diawali dengan UU No. 7 tahun 1992 tentang Perbankan sebagaimana diubah dengan UU No. 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas UU No. 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, Serta peraturan dibawahnya yang berkaitan dengan perbankan dan bank syariah khususnya. Bahan hukum skunder terdiri atas publikasi hukum yang meliputi buku buku hukum, kamus hukum, jurnal hukum. Penelitian ini diantaranya berfokus pada pengkajian bahan hukum dalam Hukum Islam, yang meliputi karya ilmiah dalam Hukum Syariah di bidang Muamalah .

### 3. Prosedur Pengumpulan Bahan Hukum

Bahan hukum dikumpulkan dengan menggunakan metode snow ball dengan menggunakan sistem kartu ( card system ). Prosedur pengumpulan bahan hukum dilaksanakan dengan melakukan inventarisasi dan kategorisasi bahan hukum primer dan skunder berdasarkan rumusan masalah penelitian.. Penelitian ini dilakukan melalui studi kepustakaan ( library research ) di dalam negeri dan luar negeri.

### 4. Pengolahan dan Analisis Bahan Hukum

Setelah dilakukan inventarisasi dan kategorisasi bahan hukum primer dan bahan hukum skunder dilakukan analisis peraturan perundangan-undangan dengan content analysis antara alain dengan inetrpretasi. Akhirnya dibandingkan dengan dengan praktek perbankan di Indonesia melalui serangkaian studi dokumen. Sebagian dari penelitian ini berupa pengkajian hukum Syariah. maka pengkajiannyapun mengikuti tradisi keilmuan dalam Ilmu Syariah. Menelaah aspek filosofi dari kajian Hukum Islam menurut filsafat syari'ah dapat menggunakan dua pendekatan. yakni pendekatan kefilsafatan dan pendekatan empirik historis ilmu syari'ah itu sendiri. Secara empirik historic meliputi filsafat ilmu syari'ah, metodologi ilmu syari'ah, dan ilmu syari'ah atau ilmu fiqh. Filsafat ilmu syari'ah meliputi; filsafat teoritis (*al-hikmah al-nazariyyah*), dan filsafat praktis (*al-hikmah al-'amaliyah*). Metodologi ilmu syariah ialah Ushul al-Fiqh.

## BAB V

### HASIL DAN ANALISA

Konsep Model bank syariah sebagai sesuatu fenomena yang relative baru dalam perkembangan pemikiran Hukum Islam, menimbulkan beragam pendapat. Perbedaan pendapat ini wajar mengingat bank tidak dikenal pada masa Rasulullah SAW, merupakan hasil ijtihad ahli hokum Islam modern yang terbuka kemungkinan untuk berbeda penafsiran atas sumber hukum Islam.

Saat ini, setidaknya dapat digolongkan dalam tiga kutub besar pemikiran tentang konsep bank syariah:

1. Model yang dipelopori ekonom asal Pakistan
2. Model yang dirumuskan dalam Islamic Development Bank
3. Model yang dipelopori Taqyuddin an-Nabhani.

Contract of Exchange merupakan terjemahan bebas atas varian dari istilah dalam Fiqh Mumalah Uqud al-Muawadhat, yakni perjanjian tukar menukar barang dengan barang atau barang dengan uang. Sedang Deferred Contract of Exchange berarti ada unsur deferred ( tangguh, tidak tunai ) dalam perjanjian tukar menukar barang dengan uang baik berupa penangguhan pembayaran atau penangguhan penyerahan barang. Uqud al-Muawadhati.

Contracts of Exchange ) meliputi:

- 1 Bai an Naqd ( cash Sale )
- 2 Bai as Salam ( Salam sale )

3. Bai al-Ishtishna ( sale on order )
4. Bai at Ta'jiri ( Hire purchase)
5. Bai bi Taman Ajil ( Deferred Sale )
6. Bai al Murabahah ( Cost Plus )
7. Al- Ijarah ( leasing )

Dari ketujuh tipe ini tipe hanya cash sale yang tidak mengandung unsur deferred ( tak tunai ).

Dalam fiqh *muamalah*, telah diidentifikasi dan diuraikan macam-macam jual-beli antara lain :

1. *Bai' al mutloqah*, yaitu pertukaran antara barang atau jasa dengan uang. Uang berperan sebagai alat tukar. Jual-beli semacam ini menjwai semua produk-produk lembaga keuangan yang didasarkan atas prinsip jual-beli.
2. *Bai' al muqayyadah*, yaitu jual-beli di mana pertukaran terjadi antara barang dengan barang (*barter*). Aplikasi jual-beli semacam ini dapat dilakukan sebagai jalan keluar bagi transaksi ekspor yang tidak dapat menghasilkan valuta asing (devisa). Karena itu dilakukan pertukaran barang dengan barang yang dinilai dalam valuta asing. Transaksi semacam ini lazim disebut *counter trade*.
3. *Bai' al aharf*, yaitu jual-beli atau pertukaran antara satu mata uang asing dengan mata uang asing lain, seperti antara rupiah dengan dolar, dolar dengan yen dan sebagainya. Mata uang asing yang diperjualbelikan itu dapat berupa uang kartel (*bank notes*) ataupun dalam bentuk uang giral (*telegrafic transfer* atau *mail transfer*).



4. *Bai'al murabahah* adalah akad jual-beli barang tertentu. Dalam transaksi jual-beli tersebut penjual menyebutkan dengan jelas barang yang diperjualbelikan, termasuk harga pembelian dan keuntungan yang diambil.
5. *Bai'al muasawamah* adalah jual-beli dimana penjual melakukan penjualan dengan harga yang lebih rendah daripada harga pasar atau dengan potongan (*discount*). Penjualan semacam ini biasanya hanya dilakukan untuk barang-barang atau aktiva tetap yang nilai bukunya sudah sangat rendah.
6. *Bai'al muwadha'ah* yaitu jual-beli dimana penjual melakukan penjualan dengan harga yang lebih rendah daripada harga pasar atau dengan potongan (*discount*). Penjualan semacam ini biasanya hanya dilakukan untuk barang-barang atau aktiva tetap yang nilai bukunya sudah sangat rendah.
7. *Bai'us salam* adalah akad jual-beli dimana pembeli membayar uang (sebesar harga) atas barang yang telah disebutkan spesifikasinya, sedangkan barang yang diperjualbelikan itu akan diserahkan kemudian, yaitu pada tanggal yang disepakati. *Bai'as salam* biasanya dilakukan untuk produk-produk pertanian jangka pendek.
8. *Bai'al istishna'* hampir sama dengan *bai'us salam*, yaitu kontrak jual-beli dimana harga atas barang tersebut dibayar lebih dulu dapat diangsur sesuai dengan jadwal dan syarat-syarat yang disepakati bersama, sedangkan barang yang dibeli diproduksi dan diserahkan kemudian.

Diantara jenis-jenis jual beli tersebut, yang lazim digunakan sebagai model pembiayaan Syariah adalah pembiayaan berdasarkan prinsip *bai'al murabahah*, *bai'as salam* dan *bai'al istishna'*.

*Murabahah (cost plus mark-up)* merupakan model pendanaan yang paling umum digunakan. Dalam akad *murabahah* bank membiayai pembelian sebuah barang atau aset dengan membeli item itu atas nama nasabahnya dan menambahkan nilai *mark-up* (kenaikan) sebelum menjual kembali barang itu kepada nasabahnya sesuai perjanjian laba dengan prinsip 'tambah biaya' (*cost plus*). Bentuk perjanjian ini terutama digunakan dengan syarat bank-bank harus membeli bahan mentah (*raw material*), barang, dan perlengkapan, dan menjualnya kepada seorang pelanggan dengan harga tertentu ditambah margin laba yang dinegosiasikan, dan pembayaran biasanya dilakukan selama suatu periode waktu tertentu atau secara mencicil. Apabila suatu penjualan *murabahah* dilakukan berdasarkan pembayaran yang ditangguhkan (*deferred payment*), maka ia disebut *murabahah-bi-mu'ajjal*. Dalam transaksi *murabahah* bank tidak turut menanggung untung dan rugi, melainkan lebih banyak menerima peran intermediasi finansial klasik. Legalitas dari jenis *murabahah* tradisional ini tidak dipersoalkan dalam fiqh meskipun terjadi perselisihan tentang beberapa bentuk *murabahah* yang menambahkan faktor komitmen waktu.

*Mark-up* berbeda dengan bunga karena *mark-up* tidak harus secara eksplisit dihubungkan dengan tempo pinjaman melainkan dihitung berdasarkan transaksi untuk layanan yang diberikan dan bukan untuk pembayaran yang ditangguhkan (*deferred payment*). Memang sekilas nampak bahwa *mark-up* hanyalah istilah lain untuk bunga seperti yang ditarik oleh bank konvensional, karena itu bunga dibolehkan lewat pintu belakang. Bank lebih dulu memperoleh barang untuk dijual kembali dengan mendapat keuntungan, sehingga suatu komoditi dijual kembali dengan mendapat uang dan operasinya tidak sekedar merupakan pertukaran uang dengan uang

Dalam prosesnya bank menerima resiko-resiko tertentu yang ada di antara waktu pembelian dan penjualan kembali; misalnya , penurunan harga yang tiba-tiba dapat menyebabkan nasabah menolak untuk menerima barang. Bank bertanggungjawab terhadap barang sebelum barang itu diterima dengan aman oleh nasabah. layanan-layanan yang diberikan oleh bank , oieh karena itu karenanya sangat berbeda dengan layanan-layanan dari bank konvensional yang benar-benar meminjamkan uang kepada nasabah untuk membeli barang.

Aplikasi murabahah pada umumnya pada sector pembiayaan pembelian rumah di mana tempat tinggal yang dipilih dibeli pada harga tertentu oleh sebuah lembaga keuangan, yang selanjutnya menjual kembali properti ini kepada konsumen, dengan harga pembelian (termasuk komponen laba) yang harus dibayar secara mencicil selama lima tahun.

*Murabahah* di beberapa Negara juga digunakan oleh bank dalam investasi dana-dana menganggur (*idle funds*) berdasarkan prinsip penjualan dan pembelian-kembali (*sale and repurchase*). Agen bank menghubungi pialang komoditas dan mendapatkan jatah untuk melakukan pembelian sejumlah komoditas yang diizinkan (sering kali berupa logam) dengan harga yang sudah ditetapkan untuk diserahkan pada saat pembayaran. Pada waktu bersamaan, si agen mengadakan transaksi untuk menjual kembali komoditas tersebut kepada pialang lain. yang penyerahannya akan dilakukan langsung tapi pembayarannya ditangguhkan selama periode waktu tertentu (biasanya satu, dua, atau tiga bulan). Selisih antara harga pembelian tertangguh yang lebih tinggi dan harga asal, setelah dikeluarkan *fee* untuk agen, merupakan jumlah keuntungan untuk bank. Jumlah keuntungan ini merupakan alternatif yang disetujui Islam untuk menyerahkan (yaitu, memberikan pinjaman) uang

sebagai deposito berjangka (*time deposit*) yang menghasilkan bunga atau menggunakan sistem pembelian kembali obligasi.

***Ishtisna'*** adalah akad bersama pembuat untuk suatu pekerjaan tertentu dalam tanggungan atau Akad jual beli suatu barang yang akan dibuat oleh pembuat yang juga menyediakan bahan bakunya, sedangkan jika barang baku dari pemesan, akad itu menjadi akad ujah (upah). Rukun ***Ishtisna'*** dalam fiqh meliputi: ***Mustasni'*** (Pemesan), ***Sani'*** (Penjual atau Pembuat), ***Masnu'*** (Barang), dan ***Sighat Ijab Qabul***. ***Ishtisna'*** menyerupai salam, karena ia termasuk ***Ba'I Ma'dum*** (jual beli barang yang tidak ada), juga karena barang yang dibuat melekat pada waktu akad pada tanggungan pembuat atau penjual. Tetapi ***Ishtisna'*** berbeda dengan Salam dalam hal tidak wajib pada ***Ishtisna'*** mempercepat pembayaran dan tidak ada penjelasan jangka waktu pembuatan dan penyerahan, serta tidak adanya barang seperti itu di pasar. ***Ishtisna'*** juga menyerupai ***Ijarah***, tetapi berbeda dalam hal bahwa pembuat menyediakan bahannya dari modalnya sendiri.

Dalam ***Ishtisna'*** disyaratkan mengenai penjelasan jenis, macam, ukuran, dan sifat barang karena ia adalah barang jualan, karena itu harus diketahui. Merupakan barang yang biasanya berlaku pada hubungan antara manusia seperti bejana-bejana, alas kaki, barang-barang pengangkutan dan sebagainya. Tidak boleh ada jangka waktu. Jika jangka waktu ditetapkan untuk penyerahan barang, maka kontrak itu berubah menjadi salam.

Akad ***Ishtisna'*** tidak mengikat sebelum pembuatan dan sesudah selesainya pembuatan. Setiap pihak mempunyai pihak untuk menandatangani atau memfasakhkan dan meninggalkannya sebelum si pemesan melihat barang yang dibuat. Jika pembuat menjual barang itu sebelum pemesan melihatnya hukumnya boleh. Karena akad ini tidak mengikat sedangkan obyek kontrak bukanlah barang yang dibuat, tetapi contohnya yang

dalam tanggungan. Jika pembuatan membawa barang yang dibuatnya kepada pemesan hak pilihannya gugur karena ia telah merelakannya kepada pemesan sehingga ia mengirimkan barang itu kepadanya. Ketika pemesan melihat barang itu ia memiliki pilihan, jika ia mau, ia dapat mengambilnya atau meninggalkannya dan yang menyebabkan terfasaknya kontrak. Pilihan ini disebabkan karena ia membeli barang yang ia belum lihat. Berbeda halnya dengan pembuat yang tidak ada pilihan baginya. Jika penjual membawa barang bautannya dengan sifat-sifat yang disyaratkan maka hukumnya adalah munculnya kepemilikan yang tidak mengikat pada hak pembeli, sehingga timbul baginya pilihan untuk melihat (khiyar Ru'yah) jika ia melihatnya, ia dapat mengambilnya dan jika ia tidak suka ia dapat meninggalkannya. Pada sisi pembuat hukumnya adalah tetapnya kepemilikan yang mengikat jika melihatnya dan ia merelakannya serta tidak ada pilihan baginya.

Manfaat yang didapat bank adalah selisih antara harga beli dari kontraktor dengan harga yang dijual atau disewa yang dibayar oleh bohir.

Kontak Ishtisna' biasanya ditetapkan dalam perbankan dalam proyek konstruksi dimana nasabah memerlukan biaya untuk membangun suatu konstruksi milik suatu bohir tertentu. Dalam hal ini bohir adalah mustashni', bank Sani' ke I dan nasabah Sani' ke II. Karena Ishtisna' sebagaimana salam adalah cara memperoleh aset, maka kontrak Ishtisna' selesai ketika barang/bangunan itu selesai dibuat. Secara prinsip bangunan itu milik bank. Karena itu bank harus melakukan kontrak lain dengan bohir, yaitu ijarah/ijarah Muntahia Bittamlik Istishna' dalam bank-bank Islam biasanya diaplikasikan pada pembiayaan konstruksi dimana bank (Shani') menerima pesanan dari pemilik proyek / bohir (Mustashni') untuk membangun suatu bangunan dan menyerahkannya kepada kontraktor (Shani' II) untuk membangunnya. Bank membayar



untuk konstruksi itu dan kemudian meng-Ijarahkan bangunan itu kepada bohir. Karena itu dalam praktek perbankan *Istishna'* biasanya diiringi dengan *Ijarah*. Hal ini disebabkan karena bangunan yang telah dibeli secara *Istishna'* menurut hukum telah menjadi milik bank, dan untuk mengurangi biaya pemeliharaan, pajak dan lain-lain bangunan itu berhak disewakan oleh bank.

Risiko yang terdapat dalam *Istishna'* adalah : Fluktuasi harga barang baku , Nasabah (Sani' II) melakukan sidestreaming atau bangunan yang selesai dibuat tidak sesuai rencana.

*Ijarah Muntahia Bittamlik* berkembang karena praktek, memiliki jenis utama dan sekunder. Akad ini bertujuan untuk memindahkan kepemilikan dari aset yang disewa kepada penyewa. Jika tidak maka mereka dianggap sebuah kontrak sewa biasa (operating lease). *Ijarah Muntahia Bittamlik* memiliki banyak bentuk yang memfokuskan kepada apa yang disepakati oleh kedua pihak yang berkontrak, dan apa yang diniatkan untuk dicapai dari kontrak semacam itu.

Berbagai bentuk kontrak *Ijarah Muntahia Bittamlik* dan karekterisasi hukum yang berkaitan dengannya memandang syarat-syarat yang dicantumkan dalam kontrak..

*Ijarah Muntahia Bittamlik melalui Pemberian (Perpindahan kepemilikan tanpa pembayaran)* adalah sebuah bentuk sewa dimana pemilikan dipindahkan kepada penyewa tanpa pembayaran. dengan masuk kepada sebuah kontrak hibah, dalam pemenuhan janji di muka untuk penyelesaian cicilan sewa terakhir. atau dengan cara membuat pernyataan hadiah yang tergantung pada penyelesaian semua cicilan Ijarah. Pemilikan kemudian berpindah secara otomatis tanpa perlu masuk kepada sebuah kontrak baru dan tanpa pembayaran tambahan selain yang dibayar penyewa dalam penyelesaian cicilan Ijarah.

Kata-kata yang dicantumkan dalam kontrak sebaiknya berbunyi : “Jika cicilan yang disepakati diselesaikan dalam jangka waktu yang disepakati, saya akan berikan aset ini kepada anda sebagai hadiah.” Jika pihak yang lain menerima tawaran itu, maka tindakan pemberian hadiah itu sifatnya tergantung kepada syarat yang disebutkan itu. Disamping menjadikan hadiah bergantung kepada sesuatu, dibolehkan juga bagi pemberi sewa untuk menjanjikan kepada penyewa untuk memberikan aset yang disewa itu kepadanya pada akhir periode yang ditentukan dalam kontrak Ijarah sesudah penyelesaian semua cicilan Ijarah yang disepakati untuk jangka waktu kontrak itu. Menurut pendapat mazhab Maliki dan ulama yang setuju dengannya, janji itu dianggap mengikat dan sebuah kontrak hibah (pemberian) harus dilaksanakan. *Ijarah Muntahia Bittamlik melalui perpindahan kepemilikan (jual – beli) pada akhir sewa untuk pembayaran hadiah.* Kesepakatan ini meliputi : Suatu kontrak ijarah yang dapat dilaksanakan dimana sewa dan jangka waktu Ijarah ditentukan. Jika jangka waktu Ijarah berakhir, maka kontrak ijarah batal dengan sendirinya. Akad untuk masuk kepada kontrak jual beli yang harus dilaksanakan pada akhir masa Ijarah, jika penyewa ingin melakukannya, dan telah membayar sebuah pembayaran hadiah yang disepakati. Hukum dari bentuk Ijarah ini, juga dengan Ijarah bentuk berikutnya, akan dijelaskan kemudian karena tidak ada perbedaan yang berarti diantara keduanya. Hal ini karena tidak ada batas pembayaran yang harus dibayar dalam tawaran jual beli. Pembayaran bisa saja sama dengan nilai aset itu dan bisa juga tidak sama. Cukup jika kesepakatan kedua belah pihak terjadi pada besarnya pembayaran. Perpindahan kepemilikan pada akhir masa *Ijarah Muntahia Bittamlik* baik karena pembayaran hadiah atau tidak, didasarkan pada asumsi bahwa pemberi sewa akan mendapatkan sewa yang lebih tinggi dari yang dibayar untuk aset sejenis, sehingga pada dua hal tersebut ia

menutup harga aset itu melalui cicilan sewa. Itu sebabnya ia setuju akan perpindahan kepemilikan aset yang disewakan dengan atau tanpa pembayaran hadiah. Menurut pola ini jika kepemilikan tidak dipindahkan dan penyewa telah memenuhi kewajibannya serta tidak menyebabkan kerusakan pada barang yang disewa, maka sewa harus disesuaikan untuk menggambarkan jumlah sewa yang adil. Untuk tujuan keadilan, perbedaan antara kedua sewa itu harus dikembalikan kepada penyewa.

*Ijarah Muntahia Bittamlik melalui Perpindahan Kepemilikan (jual – beli) pada akhir sewa untuk sejumlah yang ditentukan dalam sewa.* Kesepakatan ini juga merupakan kontrak yang terdiri dari sebuah kontrak Ijarah dan sebuah janji untuk masuk kepada kontrak jual beli. Kontrak jual beli mengandung jumlah yang harus dibayar oleh penyewa (pembeli) untuk aset yang dijual sesudah berakhirnya sama Ijarah. Karena itu penyewa membayar pembayaran yang disetujui aset yang disewa menjadi terjual dan kepemilikannya berpindah kepada penyewa (pembeli) yang berhak atas manfaat dan penggunaan aset itu dalam bentuk apa saja yang sah.

*Ijarah Muntahia Bittamlik melalui Perpindahan Kepemilikan (jual-beli) sebelum berakhirnya masa sewa untuk harga yang sama dengan sisa cicilan Ijarah,* adalah kontrak Ijarah dan hukum Syariah yang berhubungan dengan Ijarah berlaku padanya. Kesepakatan ini juga mengandung sebuah janji yang dibuat oleh pemberi sewa, bahwa ia akan memindahkan kepemilikan aset yang disewa kepada penyewa. kapan saja si penyewa menginginkannya selama masa Ijarah, dan pada harga yang sama dengan sisa cicilan Ijarah, ketika ada keinginan untuk membelinya. Karakteristik hukum Ijarah bentuk ini adalah, ketika kesepakatan menjadi efektif, ia dianggap kontrak Ijarah dan tetap akan begitu sampai kepemilikan dipindahkan kepada penyewa. Pada saat itu kontrak Ijarah

berakhir bagi masa yang tersisa karena baik manfaat maupun aset yang disewakan itu sendiri menjadi aset penyewa. Jenis jual beli melalui perpindahan kepemilikan dengan harga yang sama dengan sisa cicilan Ijarah harus juga dilaksanakan dengan sebuah kontrak jual beli yang disempurnakan pada waktu jual beli.

*Ijarah Muntahia Bittamlik melalui perpindahan kepemilikan bertahap (jual-beli) dari aset yang disewa.*, terdiri dari sebuah kontrak Ijarah dengan sebuah janji yang dibuat oleh pemberi sewa bahwa ia akan secara bertahap memindahkan kepemilikan aset yang disewa. Ini melibatkan penentuan harga aset yang disewa, yang harus dibagi menurut masa kontrak Ijarah, sehingga penyewa mampu mendapatkan bagian (share) dari aset yang disewa dengan suatu pembayaran proporsional dari harga total, sampai kepemilikan penuh aset yang disewa dipindahkan kepada penyewa diakhir kontrak Ijarah. Harap dicatat bahwa harus ada kontrak jual beli pada setiap bagian yang dijual kepada penyewa. Tambahan, jumlah sewa harus turun ketika penyewa memperoleh bagian yang semakin besar dari aset yang disewa. Jika karena suatu alasan kontrak Ijarah batal sebelum perpindahan kepemilikan kepada penyewa, maka aset yang disewa menjadi bersama penyewa dan pemberi sewa. Hal ini memberi keadilan kepada penyewa yang bertujuan untuk memperoleh kepemilikan aset yang disewa melalui pembayaran sewa yang lebih tinggi dari tingkat sewa biasa.

*Jual dan sewa Kembali (Sale and Leaseback) ; Operating Lease dan Ijarah Muntahia Bittamlik* Salah satu bentuk umum Ijarah adalah kasus dimana seseorang menjual asetnya kepada pihak lain dan menyewanya kembali darinya. Adalah hukum fiqih bahwa pelaksanaan transaksi jual beli tidak boleh dibuat tergantung kepada pelaksanaan transaksi sewa agar tidak menyalahi hukum fiqih. bahwa pelaksanaan sebuah kontrak tidak

boleh tergantung (contingent) kepada pelaksanaan kontrak yang lain. Tetapi dibolehkan bagi pihak-pihak yang berkontrak untuk mencapai sebuah pengertian diantara mereka. juga dibolehkan bahwa satu pihak berjanji kepada pihak lainnya untuk menyewakan aset tersebut dari / kepadanya.

Pada bank-bank Islam yang dibolehkan mengoperasikan produk Ijarah, bank dapat melakukan leasing, baik dalam bentuk operating lease maupun financial lease. Pada umumnya *Ijarah Muntahia Bittamlik* lebih banyak digunakan karena lebih sederhana dari sisi pembukuan dan bank tidak repot mengurus pemeliharaan aset baik pada saat leasing maupun sesudahnya.

Setiap pembiayaan yang diberikan oleh bank syariah diwujudkan dalam bentuk tertulis (*perjanjian pembiayaan*), perjanjian yang dibuat antara bank dengan nasabah debitur. Macam-macam perjanjian di bank syariah yang tidak dikenal dalam sistem hukum dan praktek hukum di Indonesia, merupakan pengembangan dari prinsip kebebasan berkontrak. Di bank syariah secara khusus pula terdapat perjanjian standar yang telah dirumuskan pihak bank atas persetujuan dewan Pengawas Syariah. Hal yang terkandung didalam perjanjian itu harus sesuai dengan syariah, bukan karena kepentingan bank sebagai pihak yang lebih kuat walaupun hal itu tidak bisa dinisbikan. Bentuk perjanjian standar di Bank Syariah ini akan menambah perbendaharaan bentuk lain perjanjian standar yang sudah dikenal. Bagi nasabah dan bank sendiri tidak ada pilihan lagi untuk memodifikasi atau lebih ekstrim lagi membuat syarat-syarat lain selain direkomendasikan Dewan Pengawas Syariah. Para pihak jika tidak setuju atau syarat-syarat yang ada tidak menguntungkan dari sisi ekonomis maka hanya ada pilihan-pilihan "take it or leave it".

Dalam kaitannya dengan perjanjian baku, M. Isnaeni( 2000:11) dalam pidato pengukuhannya berpesan:

*"Akibat tuntutan efisiensi, pemanfaatan perjanjian baku dalam praktek transaksi bisnis, kiranya saat ini sudah menjadi kelaziman yang tak terelakkan. Perjanjian baku sebagai cerminan dan implementasi azas kebebasan berkontrak, sudah nyaris menjadi tekanan kebutuhan yang tak mungkin dihindari di era perdagangan modern ini. Matra itu seharusnya segera disikapi oleh kalangan orang hukum dengan pola pemikiran, bagaimana pemanfaatan perjanjian baku itu seoptimal mungkin agar dapat menampung perimbangan hak dan kewajiban para kontrakan dengan layak demi terwujudnya transaksi bisnis yang sehat. Untuk keperluan tersebut, azas kebebasan berkontrak yang dijadikan motor transaksi, membutuhkan pengembangan pemberdayaan prinsip-prinsip Hukum Perjanjian lainnya supaya sziring, ataupun memberikan batas syarat tertentu."*

Dengan beragam alasan, akad yang dibuat para pihak dalam pengerahan dana maupun penyaluran dana mayoritas menguntungkan pihak bank. Nasabah apapun kedudukannya tetap pada posisi tawar yang lebih rendah, lebih-lebih dalam akad pembiayaan. Posisi yang terkadang membuat nasabah berada dalam posisi "tertekan atau tidak berkutik" memiliki karakter sebagai akad yang tergolong riba fadl . Walaupun terdapat kerelaan pada masing-masing pihak, namun apabila satu pihak berada dalam posisi dirugikan dan terpaksa menerima keadaan, karakter riba fadl hakekatnya melekat pada akad ini.

Bagi nasabah penyimpan dana bank telah secara sepihak sebagaimana lazimnya dalam dunia perbankan telah merumuskan syarat-syarat umum bagi pemegang rekening disamping ketentuan-ketentuan tertentu dalam produk tabungan tertentu. Ketentuan umum bagi pemilik rekening rumusannya hamper sama antara bank yang satu dengan bank yang lain.

Dalam Akta notaris tentang Perjanjian dengann dasar deferred contract of exchange biasanya meliputi tiga bagian utama:

1. Bagian pendahuluan. bagian ini merupakan bagian pembuka yang biasanya berisi:

- a. nama akad
- b. tempat dan tanggal akad dibuat
- c. para pihak yang terikat akad serta kapasitas masing-masing
- d. maksud diadakan akad ( al maqasid al-akad )

2. Bagian Isi, memuat beberapa klausula sebagaimana umumnya perjanjian notariil lainnya, yakni :

- a. klausula definisi yang memberikan definisi atau batasan atas hal-hal tertentu yang diperjanjikan
- b. klausula transaksi yang mengatur transaksi yang di akadkan
- c. klausula spesifik mengatur hal-hal spesifik yang diperjanjikan

3. Bagian Penutup

Format perjanjian di bank syariah umumnya seragam dan hampir sama dengan format perjanjian pada umumnya, karena tunduk pada ketentuan dan berdasarkan kebiasaan yang berlaku di kalangan praktisi hukum di Indonesia. Model kontrak yang demikian tidak diatur dalam hukum Islam secara mendetail, namun terdapat beberapa prinsip umum yang bisa diistinbathkan dari dalil-dalil tafsili disamping terdapat pula qaidah-qaidah fiqh yang bisa dijadikan pedoman.

Padanan kata Kontrak dalam bahasa arab ialah aqad. Aqad yaitu suatu perekatan antara ijab dan kabul dengan cara yang dibenarkan syariah yang berakibat adanya akibat hukum pada objeknya. Ijab adalah pernyataan pihak pertama mengenai isi perikatan yang diinginkan, sedangkan kabul adalah pernyataan pihak kedua untuk menerimanya. Akad

atau perjanjian di bank syariah merupakan kerangka dasar yang dipakai sebagai bingkai hubungan bisnis, sehingga kepastian hak dan kewajiban para pihak menjadi jelas dan rinci. Setiap permohonan pembiayaan yang disetujui bank syariah wajib dibuat perjanjian berupa akad pembiayaan tertulis dengan memperhatikan hal-hal sebagai berikut ( BMI, 1998 : 30 ) memenuhi kebasahan dan persyaratan hukum syariah serta hukum positif yang dapat melindungi kepentingan bank; memuat jumlah, jangka waktu, tata cara pembayaran kembali pembiayaan serta persyaratan-persyaratan pembiayaan lainnya.

Akad atau perjanjian di bank syariah merupakan kerangka dasar yang dipakai sebagai bingkai hubungan bisnis, sehingga kepastian hak dan kewajiban para pihak menjadi jelas dan rinci.

Suatu akad - kontrak atau perjanjian dalam Hukum Islam - sah apabila memenuhi rukun dan syarat-syarat. Rukun adalah sesuatu yang harus ada dalam kontrak. Sedangkan syarat adalah persyaratan yang harus dipenuhi oleh rukun-rukun tersebut. Rukun akad dalam Hukum Islam ialah: Sighat; Para pihak; dan Obyek perikatan. Tiap rukun memiliki persyaratan tersendiri Sighat merupakan kesepakatan para pihak, terdiri dari ijab (penawaran atau *offertie*) dan qabul (penerimaan atau *acceptatie*). Sighat dalam Hukum Islam memiliki tiga syarat: harus terang pengertiannya; harus bersesuaian antara ijab dan qabul; dan memperlihatkan kesungguhan dari pihak yang bersangkutan (Ash Shiddieqy, 1997:29 ). Dari syarat-syarat sighat yang dirumuskan M. Hasbi Ash-Shiddieqy diatas nampak adanya *asas kebebasan berkontrak dan i'tikad baik*. Itikad baik dari para pihak yang terlibat aqad untuk bersungguh-sungguh melaksanakan aqad (kontrak). Syarat utama dari rukun kedua - para pihak - ialah kelayakan secara hukum dari kontraktan yang mengadakannya, yang pada umumnya disebut dengan Aqil Baligh, mukallaf atau tamyiz



(*mumayyiz*). Sebenarnya terminologi-terminologi untuk menentukan tingkat kecakapan subyek Hukum Islam itu merupakan metanorma yang implimentasinya ditentukan oleh "*ulil amri*" atau legislaton dari tiap masyarakat (*ummat*). Sehingga syarat para pihak cakap melakukan perbuatan hukum bisa bersifat elastis. Syarat dari rukun ketiga, obyek akad, ialah kesesuaian bentuknya dalam akad. *rasionable* yang umumnya meliputi :berwujud: tertentu dan diketalui; dan diserahkan pada waktu akad. Scbagaimana halnya dalam uraian sebelumnya, syarat-syarat ini sebenarnya bukanlah harga mati, karena terkadang terdapat beberapa pengecualian pada akad-akad tertentu. seperti dalam jual beli *salam* (M. Fahim Khan , 1995 :83 )

Bank syariah sebagai bagian dari sistem perbankan nasional, perbankan syariah tunduk pada aturan umum tentang perbankan dalam hukum perbankan nasional. Dalam prakteknya terkadang perbankan syariah memakai aturan-aturan yang sudah lazim dipakai dalam dunia perbankan baik produk hukum nasional maupun lembaga hukum barat yang terus dipakai dalam praktek, seperti tak tanggungan , dan fiducia. Lembaga jaminan yang ini yang banyak dipakai adalah *deferred contract of exchange*.

Dalam rangka memberikan kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah dan melakukan kegiatan usaha lainnya, bank wajib menempuh cara-cara yang tidak merugikan bank dan kepentingan nasabah yang mempercayakan dananya kepada bank ( pasal 29 Undang-Undang No 23 tahun 1999 tentang Bank Indonesia).Dalam memberikan kredit bank harus berpedoman pada ketentuan pasal 8 UU Perbankan .

**Apabila** pembiayaan bermasalah maka ada beberapa upaya yang dapat dilakukan :

1. Melakukan evaluasi ulang pembiayaan yang menyangkut:Aspek manajemen, pemasaran, produksi, keuangan, yuridis, jaminan dan nilai jaminan (melakukan retaksasi).
2. Penyelesaian melalui jaminan
3. Penyelesaian melalui Badan Arbitrase Syariah : sesuai dengan klasula pasal 17 pada perjanjian pembiayaan, setiap sengketa yang timbul berdasarkan perjanjian yang dibuat antara bank syariah dengan nasabah disepakati diselesaikan melalui ArbitraseSyariah
4. Melalui Proses Litigasi
5. Penghapusan pembiayaan (write off)
6. Permohonan kepailitan

## BAB VI

### PENUTUP

#### A. KESIMPULAN

Deferred Contract of Exchange dengan beragam modelnya dikaji para ahli hukum Islam dan menghasilkan serangkaian ajaran mendetail tentang aplikasinya dengan kacamata dan pendekatan saat itu. Dalam perbankan model akad ini diterapkan dengan memodifikasi kontrak sesuai dengan kebutuhan perbankan modern dan berkembang seiring dengan perkembangan kondisi masyarakat pemakinya, dan saat ini telah menjadi tulang punggung dalam sistem perbankan tanpa bunga. Realita bisnis saat ini menempatkan musyarakah sebagai salah satu produk perekonomian modern baik di bidang perbankan, pasar uang atau aspek lainnya. Doktrin akad jual beli ini berkembang sesuai dengan kebutuhan dan telah banyak diterapkan walaupun terdapat beberapa perbedaan atau pengembangan. Perbedaannya adalah dalam masalah tertentu yang secara teknis harus juga diterapkan dalam dunia perbankan di Indonesia seperti adanya jaminan dalam pembiayaan.

#### B. SARAN

Perlu adanya aturan mendetail tentang deferred contract of exchange

## DAFTAR BACAAN

- Achsien, *Investasi Syari'ah di Pasar Modal*, Gramedia, Jakarta. 2000.
- Antonio, M. Syafii, *Bank Syariah : Dari Teori Ke Praktek*, Gema Insani Press, Jakarta, 2001.
- Antonio, M. Syafii, *Prinsip Dasar Operasi Bank Muamalat dan BPR Syariah*, BAMUI, Jakarta, 1994.
- Arbitrase Islam Di Indonesia, BAMUI Kerja Sama dengan Bank Muamalat, Jakarta, 1994
- Arifin, Zainul. "Mekanisme Kerja Perbankan Islam dan Permasalahannya", *Jurnal Hukum Bisnis*, Vol. 11, 2000.
- Buckmaster, Daphne, (1986), *Islamic Banking an Overview*, Institute of Islamic Banking and Insurance, London.
- Choudwiy, M.A., *Money in Islam: A Study in Islamic Political Economy*, Routledge, N.Y., 1997.
- Daniel Bell. *The Coming of Post Industrial Society, Dialogue*, vol. II, No. 2, 1978
- Djumhana, Muhammad, *Hukum Perbankan di Indonesia*, Citra Aditya Bhakti, Bandung, 1996.
- Do'i, Abdur - Rahman I. (1984). *Shariah : The Islamic Law*. Abul ; Qosim Publication, Jeddah.
- Eltayeb, Ahmed Taha, *Development and Prospect of Islamic Banking*, Makalah, Surabaya, 1999.
- Haqqi. Abdurrahman Raden Aji, *The Philosophy of Islamic Law of Transactions*, Univison Press. Kuala Lumpur, 1999.
- Ismail, Abdul Hali. (1990), *Bank Islam Malaysia Berhad : Principle and Operations*. Makalah, Jakarta
- Joyosumarto. Subarjo, *The Development of Syariah Bank in Indoensia*, makalah seminar, Surabaya, 1999.
- Khan. M. Fahim, *Essays in Islamic Economics*, The Islamic Foundation, UK, 1995.
- Khan, Mohsin S. and Abbas Mirakhor (ed.), *Theoretical Studies In Islamic Banking And Finance*, IRIS Book, Texas, 1987.
- Kuran. Timur, "Politik Indentitas Ekonomi Islam", *Gerbang*. Vol. 5, No. 02, Oktobre-Desember, 1999

- M. Isnaeni, "Kartu Debet Fasilitas Elektronik Perbankan yang Menjanjikan", *Arena Hukum*, No. 10, Th.IV, Maret 2000
- M. Isnaeni, *Perkembangan Prinsip-prinsip Hukum Kontrak Sebagai Landasan Kegiatan Bisnis di Indonesia*, Pidato Peresmian Guru Besar, Unair, 2000.
- Mahmassani, Sobhi, *Filsafat Hukum Dalam Islam*, terjemahan Ahmad Sudjono, Alma'ruf, Bandung, 1981.
- Muslehuddin, Muhammad, *Sistem Perbankan Dalam Islam*, Rida Cipta, Jakarta, 1990.
- Perwataatmaja, Karnaen, dan Muhammad Syafii Antonio, *Apa Dan Bagaimana Bank Islam*, Dana Bhakti Wakaf, Yogyakarta, 1992.
- Praja, Juhaya S., *Epistemologi Ilmu Syariah dan Aplikasinya Dalam Struktural Kurikulum Nasional IAIN*, Makalah, Depg RI, Jakarta, 1995.
- Rahman, Afzalur, *Doktrin Ekonomi Islam*, III, terjemahan Serojo dan Nastangin, Dana Bhakti Wakaf, Yogyakarta, 1995.
- Sabiq, Sayyid, *Fikih Sunnah 13*, terjemahan Kamaluddin A. Marzuki, Alma'arif, Bandung, 1987.
- Setiabudi, "Penanganan Pembiayaan Bermasalah", Pelatihan Bank Bukopin Syariah, Jakarta, 2001.
- Sjahdeini, Sutan Remi, *Perbankan Islam Dan Kedudukannya Dalam Tata Hukum Perbankan Indonesia*, Pustaka Grafiti, Jakarta, 1999.
- Sjahdeini, Sutan Remy. "Perbankan Syariah Suatu Alternatif Kebutuhan Pembiayaan Masyarakat", *Jurnal Hukum Disnis*, Vol. 20, Agustus-September 2002.
- Tim Pengembangan Perbankan Syariah Institut Bankir Indonesia, *Konsep, Produk dan Implementasi Operasional Bank Syariah*, Djembatan, Jakarta, 2003.
- Usanti, Trisadini Prasastinah, *Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah Pada Bank Syariah*, makalah.2004
- Usanti, Trisadini Prasastinah, *Lembaga jaminan Fiducia Pada pembiayaan bank Syariah*, *Amrita*, Vo. 4, No. 4, Oktober-Desember 2002.
- Vogel, Frank E. and Samuel L. Hayes III, *Islamic Law And Finance : Religion, Risk And Return*, Kluwer Law International, Netherlands, 500 P Chapter G.
- Zuhaili, Wahbah Az, *Al Fiqh Al Islam Wa Adillatuhu*, IV, Dar al Fikr, Beirut, 1989.