

BAB III
PRODUK DAN AKAD BANK SYARIAH
SERTA KLAUSUL *FORCE MAJEURE* DALAM AKAD *MURABAHAH*

A. Pengertian Bank Syariah

Bank Syariah merupakan sebuah lembaga keuangan yang fungsinya sebagai penghimpun dana sekaligus penyalur dana kepada masyarakat, dengan sistem dan mekanisme kegiatan usaha yang berdasarkan kepada hukum Islam sebagaimana yang diatur dalam al-Qur'an dan hadis.¹

Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia, Bank Syariah diartikan sebagai suatu bank yang didasarkan atas hukum Islam.² Sedangkan menurut ensiklopedi islam, bank Islam atau bank syariah adalah lembaga keuangan yang usaha pokoknya memberikan kredit dan jasa-jasa dalam lalu lintas pembayaran serta peredaran uang yang pengoperasiannya disesuaikan dengan prinsip-prinsip syariah Islam.

Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan menyebutkan bahwa bank syariah adalah bank umum yang melaksanakan kegiatan usaha berdasarkan prinsip syariah yang dalam kegiatannya memberikan jasa dalam

¹ Rachmadi Usman, *Aspek-Aspek Hukum Perbankan Islam di Indonesia*, (Bandung : PT. Citra Aditya Bakti, 2002), hal 11.

² Tim Penyusun Kamus Pembinaan dan Pengembangan Bahasa, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, (Jakarta: Balai Pustaka, 1997), hal 90.

lalu lintas pembayaran. Sedangkan menurut undang-undang nomor 21 tahun 2008 tentang perbankan syariah, bank syariah adalah bank yang menjalankan kegiatan usahanya berdasarkan prinsip syariah dan menurut jenisnya terdiri atas Bank Umum Syariah dan Bank Pembiayaan Rakyat Syariah.

Berdasarkan beberapa pengertian diatas, dapat disimpulkan bahwa bank syariah berarti bank yang tata cara beroperasinya didasarkan pada tata cara bermuamalat secara Islam, yaitu yang mengacu pada ketentuan-ketentuan yang terdapat dalam al-Qur'an dan hadis.

B. Dasar Hukum Bank Syariah

Seiring dengan berdirinya Bank Muamalat sebagai bank syariah pertama di Indonesia, diterbitkanlah Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan sebagai payung hukum sekaligus menjadi tonggak lahirnya bank-bank lain berdasarkan prinsip syariah. Hal tersebut terlihat pada Pasal 6 Huruf m jo. Pasal 13 Huruf c. Undang-Undang tersebut membuka kemungkinan bagi bank untuk melakukan kegiatan berdasarkan prinsip bagi hasil dengan nasabahnya, baik untuk bank umum maupun bank perkreditan rakyat (BPR).

Pada tahun 1997-1998 terjadi krisis moneter yang mengakibatkan banyak bank konvensional gulung tikar, namun ternyata bank yang berbasis syariah mampu bertahan dengan baik. Maka kemudian diterbitkanlah Undang-Undang

Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan untuk memperkuat peraturan sebelumnya.

Dalam perkembangannya seiring berjalannya waktu, maka dikeluarkanlah Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah, dimana dalam Undang-Undang tersebut diatur lebih terperinci mengenai bank syariah.

C. Perbedaan antara Bank Syariah dan Bank Konvensional

Bank syariah dengan bank konvensional memiliki kesamaan dalam beberapa hal, terutama dalam sisi teknis penerimaan uang, mekanisme transfer, teknologi komputer yang digunakan, syarat-syarat umum memperoleh pembiayaan seperti kartu tanda penduduk (KTP), Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP), Proposal, laporan keuangan, dan sebagainya. Namun tentu terdapat beberapa perbedaan mendasar di antara keduanya. Perbedaan tersebut menyangkut karakteristik dari bank syariah itu sendiri, yaitu antara lain sebagai berikut:

1. Akad dan legalitas. Dalam perbankan syariah. akad yang dilakukan memiliki konsekuensi duniawi dan ukhrawi, karena akad tersebut merupakan salah satu bentuk ibadah yakni ibadah muamalah. Setiap akad dalam perbankan syariah ini hanya akad yang halal, tidak ada unsur riba.

Berbeda dengan bank konvensional yang menganut sistem bunga dalam operasionalnya.

2. Dalam hal struktur organisasi bank, bank syariah diharuskan untuk memiliki Dewan Pengawas Syariah (DPS) dalam struktur organisasinya. DPS ini bertugas untuk mengawasi operasional bank syariah dan produk-produknya agar sesuai dengan garis-garis syariah. Dewan pengawas syariah diletakkan pada posisi yang setingkat dengan Dewan Komisaris pada setiap bank. Hal ini untuk menjamin efektifitas dari setiap opini yang diberikan oleh Dewan Pengawas Syariah (DPS). Karena itu, biasanya penetapan anggota Dewan Pengawas Syariah (DPS), dilakukan oleh Rapat Umum Pemegang Saham (RUPS), setelah para anggota DPS itu mendapat rekomendasi dari Dewan Syariah Nasional (DSN).
3. Lembaga penyelesaian sengketa. Apabila terjadi sengketa, jalur hukum terakhir yang ditempuh oleh nasabah maupun pihak bank konvensional adalah melalui pengadilan umum. Sedangkan pada bank syariah, lembaga yang mengatur hukum materi berdasarkan prinsip syariah di Indonesia adalah pengadilan agama. Awalnya, pengadilan agama ini dirancang sebagai alternatif terakhir penyelesaian sengketa setelah arbitrase Syariah. Arbitrase syariah tersebut merupakan lembaga yang dibentuk untuk menyelesaikan perselisihan antara bank dengan nasabah setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah. Namun dikarenakan jangkauan arbitrase Syariah yang masih sangat sempit dan hanya terdapat

di kota-kota besar saja, maka urutan ini pun dihapuskan, dan kewenangan untuk menangani perkara tentang ekonomi Syariah pun sepenuhnya diserahkan kepada pengadilan agama. Hal ini sesuai dengan ketentuan dalam Undang-Undang Nomor 3 tahun 2006 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1989 tentang Peradilan Agama yaitu dalam pasal 49.

4. Selanjutnya, perbedaan antara bank syariah dan bank konvensional adalah pada usaha yang dibiayai. Dalam perbankan syariah suatu pembiayaan tidak akan disetujui sebelum dipastikan beberapa hal penting yang diantaranya sebagai berikut:
 - a. Apakah obyek pembiayaan halal atau haram?
 - b. Apakah obyek menimbulkan mudarat untuk masyarakat?
 - c. Apakah proyek berkaitan dengan perbuatan asusila?
 - d. Apakah proyek berkaitan dengan perjudian
 - e. Apakah usaha itu berkaitan dengan industri senjata yang illegal atau berorientasi pada pengembangan senjata pemusnah masa!
 - f. Apakah proyek dapat merugikan syiar Islam, baik secara langsung dan lain-lain yang dilarang oleh Islam?
5. Lingkungan kerja merupakan perbedaan yang sederhana namun juga sangat fundamental antara bank syariah dan konvensional. Pada bank syariah. nuansa yang dibentuk adalah nuansa islami. Mulai dari cara berpakaian, beretika dan bertingkah laku dari para karyawannya.

D. Produk Bank Syariah di Indonesia

Secara umum, produk bank syariah dapat dibagi menjadi tiga kategori, yaitu produk penghimpunan dana, produk penyaluran dana, dan produk jasa.³

1. Produk Penghimpun Dana

Penghimpunan dana di bank syariah dapat berbentuk giro, tabungan, dan deposito. Dalam penerapannya, produk tersebut dilaksanakan melalui akad *wadi'ah* dan *mud}arabah*.

a. Prinsip *Wadi'ah*

Wadi'ah adalah titipan murni dari satu pihak kepada pihak lain, baik individu maupun badan hukum yang harus dijaga dan dikembalikan kepada si penitip kapan saja si penitip menghendaki.

Prinsip *wadi'ah* dalam produk bank syariah dapat dikembangkan menjadi dua jenis, yaitu:

(1) *Wadi'ah yad-amanah*. Prinsipnya, harta titipan tidak boleh dimanfaatkan oleh pihak yang dititipi (Bank). Contohnya seperti produk sejenis *save deposit box*.

(2) *Wadi'ah yad-d}amanah*. Pihak yang dititipi (bank) boleh menggunakan dan memanfaatkan harta titipan. Akad tersebut

³ Muhammad, *Pengantar Akutansi Syarriah Edisi 2*, (Jakarta : Penerbit Salemba Empat, 2005), hal 177.

biasa diaplikasikan dalam produk rekening giro dan tabungan.⁴

b. Prinsip *Mudharabah*

Dalam akad mudharabah, nasabah yang menyimpan uangnya di bank bertindak sebagai *sya'hibul maal* (pemilik dana) dan bank sebagai *mudharib* (pengelola). Nasabah pun berhak menerima bagi hasil dari akad tersebut. Akad ini pun diaplikasikan dalam dua bentuk, yaitu *mudharabah mutlaqah* dimana nasabah membebaskan bank untuk memutar dana tersebut dalam bentuk usaha apapun, dan *mudharabah muqayyadah* yang berarti bahwa nasabah membatasi bank untuk menginvestasikan dana ke dalam usaha tertentu saja. Prinsip *mudharabah* dalam produk bank syariah dapat dikembangkan untuk jenis produk giro, tabungan, maupun deposito.

5

2. Produk Penyalur Dana

Penyaluran dana berarti bahwa bank menyediakan dana segar yang dapat digunakan oleh nasabah dalam bentuk pembiayaan ataupun produk penyaluran dana lainnya, yang mana di bank syariah dapat dikembangkan dengan tiga model, yaitu:

⁴ Irma Devita Purnamasari dan Suswinarto, *Akad Syariah*, (Bandung: Mizan, 2011), hal 26.

⁵ Sri Indah Nikensari, *Perbankan Syariah*, (Semarang: Pustaka Rizki Putra, 2012), hal 129.

- a. Transaksi pembiayaan yang ditujukan untuk memiliki barang dilakukan dengan prinsip jual beli. Prinsip jual beli ini dikembangkan menjadi bentuk-bentuk pembiayaan sebagai berikut:
- 1) Pembiayaan *Murabahah*, yaitu merupakan akad jual beli antara bank dengan nasabah, bank membeli barang dan menjual kepada nasabah sebesar harga pokok ditambah dengan keuntungan yang disepakati.⁶ *Murabahah* diterapkan untuk pembiayaan investasi, konsumtif, dan produktif.
 - 2) Salam atau *saham*, adalah akad jual beli barang pesanan (*muslam fiih*) antara pembeli (*muslam*) dengan penjual (*muslam ilaih*). Spesifikasi (jenis, ukuran, jumlah, mutu) dan harga barang disepakati di awal akad dan pembayaran dilakukan di muka secara penuh.⁷ Apabila bank bertindak sebagai penjual, kemudian memesan kepada pihak lain untuk menyediakan barang tersebut salam paralel. Salam diterapkan untuk pembelian produk pertanian.
 - 3) *Istisfna*, adalah akad jual beli (*masfnu*) antara pemesan (*mustasfni*) dengan penerimaan pesanan (*sfani*). Pembayaran dilakukan sesuai dengan kesepakatan (bisa dimuka, cicilan, dan di akhir). Apabila bank bertindak sebagai

⁶ Irma Devita Purnamasari dan Suswinarto, *Akad Syariah*, hal 38.

⁷ Rachmat Syafe'i, *Fiqih Muamalah*, (Bandung: Pustaka Setia, 2001), hal 101.

s{ani}' kemudian menunjuk pihak lain untuk membuat barang disebut *istis{na}* paralel. *Istis{na}* diterapkan pada pembiayaan manufaktur dan konstruksi.⁸

- b. Transaksi pembiayaan yang ditujukan untuk mendapatkan jasa dilakukan dengan prinsip sewa. Pada dasarnya prinsip ijarah sama dengan prinsip jual beli, namun perbedaannya terletak pada obyek transaksinya, bila pada jual beli objek transaksinya adalah barang, maka pada ijarah obyek transaksinya jasa.
- c. Transaksi pembiayaan yang ditujukan untuk usaha kerja sama yang ditujukan guna mendapatkan sekaligus barang dan jasa, dengan prinsip bagi hasil. Produk bagi hasil untuk produk pembiayaan di bank Syariah dioperasionalkan dengan pola-pola sebagai berikut:⁹
 - 1) *Musyarakah*, adalah kerja sama antara dua pihak dalam satu bidang usaha.
 - 2) *Mud}arabah*, kerja sama dengan mana pemilik dana memberikan dana 100% kepada pengelola dana yang memiliki keahlian.

3. Produk Jasa

⁸ Sri Indah Nikensari, *Perbankan Syariah*, hal 136.

⁹ Irma Devita Purnamasari dan Suswinarto, *Akad Syariah*, hal 80.

Bank Syariah juga memiliki hak untuk melakukan berbagai pelayanan jasa perbankan kepada nasabah dengan imbalan jasa sebagai keuntungannya. Jasa tersebut diantaranya sebagai berikut:

- a. *Sjarf* atau jual beli valuta asing. Bank dapat mengambil keuntungan dari jasa jual beli valuta asing tersebut, namun penyerahannya harus dilakukan seketika pada waktu yang sama.¹⁰
- b. *Wakalah*. Nasabah memberi kuasa kepada bank untuk mewakili dirinya melakukan pekerjaan jasa tertentu, seperti: transfer, dan sebagainya.

Produk-produk tersebut yang dapat dilakukan oleh bank, kesemuanya telah dipayungi oleh pasal 19 Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah, dimana jika tanpa adanya payung hukum tersebut, bank Syariah tidak dapat secara sembarangan mengeluarkan produk perbankan. Dalam pasal 19 disebutkan bahwa kegiatan usaha Bank Umum Syariah dan Unit Usaha Syariah yang legal adalah meliputi:

Pasal 19

- 1) Kegiatan usaha Bank Umum Syariah meliputi:
 - a. menghimpun dana dalam bentuk Simpanan berupa Giro, Tabungan, atau bentuk lainnya yang dipersamakan dengan itu berdasarkan Akad wadi'ah atau Akad lain yang tidak bertentangan dengan Prinsip Syariah;
 - b. menghimpun dana dalam bentuk Investasi berupa Deposito, Tabungan, atau bentuk lainnya yang dipersamakan dengan itu

¹⁰ Sri Indah Nikensari, *Perbankan Syariah*, hal 146.

- berdasarkan Akad mudharabah atau Akad lain yang tidak bertentangan dengan Prinsip Syariah;
- c. menyalurkan Pembiayaan bagi hasil berdasarkan Akad mudharabah, Akad musyarakah, atau Akad lain yang tidak bertentangan dengan Prinsip Syariah;
 - d. menyalurkan Pembiayaan berdasarkan Akad Murabahah, Akad salam, Akad istishna', atau Akad lain yang tidak bertentangan dengan Prinsip Syariah;
 - e. menyalurkan Pembiayaan berdasarkan Akad qardh atau Akad lain yang tidak bertentangan dengan Prinsip Syariah;
 - f. menyalurkan Pembiayaan penyewaan barang bergerak atau tidak bergerak kepada Nasabah berdasarkan Akad ijarah dan/atau sewa beli dalam bentuk ijarah muntahiya bittamlik atau Akad lain yang tidak bertentangan dengan Prinsip Syariah;
 - g. melakukan pengambilalihan utang berdasarkan Akad hawalah atau Akad lain yang tidak bertentangan dengan Prinsip Syariah;
 - h. melakukan usaha kartu debit dan/atau kartu pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah;
 - i. membeli, menjual, atau menjamin atas risiko sendiri surat berharga pihak ketiga yang diterbitkan atas dasar transaksi nyata berdasarkan Prinsip Syariah, antara lain, seperti Akad ijarah, musyarakah, mudharabah, Murabahah, kafalah, atau hawalah;
 - j. membeli surat berharga berdasarkan Prinsip Syariah yang diterbitkan oleh pemerintah dan/atau Bank Indonesia;
 - k. menerima pembayaran dari tagihan atas surat berharga dan melakukan perhitungan dengan pihak ketiga atau antar pihak ketiga berdasarkan Prinsip Syariah;
 - l. melakukan Penitipan untuk kepentingan pihak lain berdasarkan suatu Akad yang berdasarkan Prinsip Syariah;
 - m. menyediakan tempat untuk menyimpan barang dan surat berharga berdasarkan Prinsip Syariah;
 - n. memindahkan uang, baik untuk kepentingan sendiri maupun untuk kepentingan Nasabah berdasarkan Prinsip Syariah;
 - o. melakukan fungsi sebagai Wali Amanat berdasarkan Akad wakalah;
 - p. memberikan fasilitas letter of credit atau bank garansi berdasarkan Prinsip Syariah; dan
 - q. melakukan kegiatan lain yang lazim dilakukan di bidang perbankan dan di bidang sosial sepanjang tidak bertentangan dengan Prinsip Syariah dan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- 2) Kegiatan usaha UUS meliputi:
- a. menghimpun dana dalam bentuk Simpanan berupa Giro, Tabungan, atau bentuk lainnya yang dipersamakan dengan itu berdasarkan

- Akad wadi'ah atau Akad lain yang tidak bertentangan dengan Prinsip Syariah;
- b. menghimpun dana dalam bentuk Investasi berupa Deposito, Tabungan, atau bentuk lainnya yang dipersamakan dengan itu berdasarkan Akad mudharabah atau Akad lain yang tidak bertentangan dengan Prinsip Syariah;
 - c. menyalurkan Pembiayaan bagi hasil berdasarkan Akad mudharabah, Akad musyarakah, atau Akad lain yang tidak bertentangan dengan Prinsip Syariah;
 - d. menyalurkan Pembiayaan berdasarkan Akad Murabahah, Akad salam, Akad istishna', atau Akad lain yang tidak bertentangan dengan Prinsip Syariah;
 - e. menyalurkan Pembiayaan berdasarkan Akad qardh atau Akad lain yang tidak bertentangan dengan Prinsip Syariah;
 - f. menyalurkan Pembiayaan penyewaan barang bergerak atau tidak bergerak kepada Nasabah berdasarkan Akad ijarah dan/atau sewa beli dalam bentuk ijarah muntahiya bittamlik atau Akad lain yang tidak bertentangan dengan Prinsip Syariah;
 - g. melakukan pengambilalihan utang berdasarkan Akad hawalah atau Akad lain yang tidak bertentangan dengan Prinsip Syariah;
 - h. melakukan usaha kartu debit dan/atau kartu pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah;
 - i. membeli dan menjual surat berharga pihak ketiga yang diterbitkan atas dasar transaksi nyata berdasarkan Prinsip Syariah, antara lain, seperti Akad ijarah, musyarakah, mudharabah, Murabahah, kafalah, atau hawalah;
 - j. membeli surat berharga berdasarkan Prinsip Syariah yang diterbitkan oleh pemerintah dan/atau Bank Indonesia;
 - k. menerima pembayaran dari tagihan atas surat berharga dan melakukan perhitungan dengan pihak ketiga atau antarpihak ketiga berdasarkan Prinsip Syariah;
 - l. menyediakan tempat untuk menyimpan barang dan surat berharga berdasarkan Prinsip Syariah;
 - m. memindahkan uang, baik untuk kepentingan sendiri maupun untuk kepentingan Nasabah berdasarkan Prinsip Syariah;
 - n. memberikan fasilitas letter of credit atau bank garansi berdasarkan Prinsip Syariah; dan melakukan kegiatan lain yang lazim dilakukan di bidang perbankan dan di bidang sosial sepanjang tidak bertentangan dengan Prinsip Syariah dan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

E. Pengertian *Force Majeure*

Force Majeure (keadaan memaksa) adalah suatu keadaan yang tidak dapat diduga sebelumnya sehingga memaksa seorang debitur untuk terhalang dari memenuhi prestasi yang dibebankan kepadanya. Peristiwa tersebut dapat berupa hal yang menimpa pribadi debitur itu sendiri (*Force Majeure* subjektif) misalnya debitur ditimpa penyakit yang sangat berat sehingga tidak dapat berprestasi lagi, atau yang merusak dan atau memusnahkan objek kontrak yang dimaksudkan (*Force Majeure* objektif). Maka dalam hal ini, debitur tidak dapat dianggap wanprestasi dan tidak dapat dituntut membayar ganti rugi selama debitur tersebut tidak dalam keadaan beritikad buruk.¹¹ Lebih spesifik lagi, dalam KUH Perdata pasal 1244, 1245, dan 1545 disebutkan:

Pasal 1244

Debitur harus dihukum untuk mengganti biaya, kerugian dan bunga, bila dia tidak dapat membuktikan bahwa tidak dilaksanakannya perikatan itu atau tidak tepat waktu dalam melaksanakan perikatan itu disebabkan oleh suatu hal yang tidak terduga, yang tidak dapat dipertanggungjawabkan kepadanya, walaupun tidak ada iktikad buruk padanya.

Pasal 1245

Tidak ada pergantian biaya, kerugian dan bunga, bila dalam keadaan memaksa atau karena hal yang terjadi secara kebetulan, debitur terhalang untuk memberikan atau berbuat sesuatu yang diwajibkan, atau melaksanakan suatu perbuatan yang terlarang baginya.

Pasal 1545

Jika barang tertentu, yang telah dijanjikan untuk ditukar musnah di luar kesalahan pemiliknya, maka persetujuan dianggap gugur dan pihak yang

¹¹ Munir Fuady, Hukum Kontrak dari Sudut Pandang hukum Bisnis, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2007), hal 113.

telah memenuhi persetujuan dapat menuntut kembali barang yang telah ia berikan dalam tukar-menukar.

Berdasarkan ketiga pasal diatas, dapat dipahami bahwa secara umum ada tiga syarat diakuinya suatu peristiwa sebagai *Force Majeure*, yaitu:

1. Peristiwa yang menyebabkan terjadinya *Force Majeure* tersebut tidak diduga sebelumnya oleh para pihak.
2. Peristiwa yang menyebabkan terjadinya *Force Majeure* tersebut terjadi diluar kesalahan para pihak.
3. Para pihak tidak dalam keadaan beriktikad buruk.

Apabila ketiga syarat *Force Majeure* diatas telah terpenuhi, maka secara prinsip debitur tidak dapat dianggap wanprestasi karena gagal melaksanakan kontraknya.

F. Jenis-Jenis *Force Majeure*

Jika dilihat dari segi kemungkinan pelaksanaan prestasi dalam kontrak, *Force Majeure* dapat diklasifikasikan menjadi dua jenis, yaitu:¹²

1. *Force Majeure* absolut. Sebuah *Force Majeure* dikatakan bersifat absolut jika sampai kapanpun suatu prestasi yang terbit dari kontrak tidak mungkin dilakukan lagi. Misalnya jika barang yang merupakan objek dari kontrak tersebut telah musnah akibat terbakar diluar kesalahan debitur.

¹² *Ibid*, hal 116

2. *Force Majeure* relatif. Maksudnya yaitu suatu *Force Majeure* dimana pemenuhan prestasi secara normal tidak mungkin dilakukan, walaupun jika dipaksakan masih mungkin dilakukan. Misalnya terhadap kontrak impor-ekspor dimana setelah kontrak dibuat terdapat larangan impor atas barang itu. Dalam hal ini barang tersebut tidak mungkin lagi diserahkan (diimpor), walaupun sebenarnya masih dapat dikirim melalui jalan penyeludupan misalnya. Dalam hal ini dapat dikatakan bahwa kontrak masih mungkin dilaksanakan, tetapi sudah tidak praktis lagi. Hal ini juga biasa disebut dengan istilah *impracticability* (ketidakpraktisan).

G. Klausul *Force Majeure* dalam Akad *Murabahah* di BNI Syariah

Kelahiran BNI Syariah dilatarbelakangi oleh kesuksesan sistem perbankan syariah dalam menghadapi krisis moneter tahun 1997. Berkat prinsip Syariah dengan 3 (tiga) pilarnya yaitu adil, transparan dan maslahat, Bank dengan system Syariah mampu menjawab kebutuhan masyarakat terhadap sistem perbankan yang lebih adil. Dengan berlandaskan pada Undang-undang No.10 Tahun 1998, pada tanggal tanggal 29 April 2000 didirikan Unit Usaha Syariah (UUS) BNI dengan 5 kantor cabang di Yogyakarta, Malang, Pekalongan, Jepara dan Banjarmasin. Selanjutnya UUS BNI terus berkembang menjadi 28 Kantor Cabang dan 31 Kantor Cabang Pembantu.

Bersama dengan semakin meningkatnya komitmen Pemerintah terhadap pengembangan perbankan syariah melalui penguatan legislasi perbankan syariah dengan diterbitkannya UU No.19 tahun 2008 tentang Surat Berharga Syariah Negara (SBSN) dan UU No.21 tahun 2008 tentang Perbankan Syariah, semakin meningkat pula kesadaran masyarakat terhadap keunggulan produk perbankan syariah tersebut. Maka sejak 19 Juni 2010 status BNI Syariah yang mulanya hanya berupa UUS yang bersifat temporer, ditingkatkan menjadi BUS.

Hingga Juni 2014, jumlah cabang BNI Syariah mencapai 65 Kantor Cabang, 161 Kantor Cabang Pembantu, 17 Kantor Kas, 22 Mobil Layanan Gerak dan 20 Payment Point.

Di dalam pelaksanaan operasional perbankan, BNI Syariah tetap memperhatikan kepatuhan terhadap aspek syariah. Dengan Dewan Pengawas Syariah (DPS) yang saat ini diketuai oleh KH. Ma'ruf Amin, semua produk BNI Syariah telah melalui pengujian dari DPS sehingga telah memenuhi aturan syariah.¹³

Salah satu produk unggulan BNI Syariah adalah KPR Syariah. Produk ini merupakan fasilitas pembiayaan konsumtif yang diberikan kepada anggota masyarakat untuk membeli, membangun, merenovasi rumah (termasuk ruko, rusun, rukan, apartemen dan sejenisnya), dan membeli tanah kavling serta

¹³ Sejarah BNI Syariah, <http://www.bnisyariah.co.id/sejarah-bni-syariah>, diakses tanggal 30 Agustus 2014

rumah indent, yang besarnya disesuaikan dengan kebutuhan pembiayaan dan kemampuan membayar kembali masing-masing nasabah.¹⁴

Dalam pelaksanaannya, KPR Syariah ini menggunakan akad *Murabahah*. Berdasarkan data yang berhasil didapatkan oleh penulis, komposisi akad *Murabahah* yang diterbitkan oleh BNI Syariah yaitu sebagai berikut:

1. Judul akad. Dimulai dengan basmalah dan kutipan al-Qur'an surah al-Ma'idah ayat 1: "*Hai orang-orang yang beriman, penuhilah Akad itu*".
2. Bagian pendahuluan. Isinya berupa data tempat dan waktu pembuatan akad, komparasi atau identitas para pihak (nama, alamat, nomor KTP), serta konsideran yang merupakan pernyataan maksud atau tujuan masing-masing pihak untuk mengadakan akad tersebut.
3. Bagian penjelasan, yaitu definisi dari istilah-istilah penting yang digunakan dalam akad.
4. Isi akad yang merupakan bagian terpanjang dalam suatu akad, dimana pada isi akad tersebut dicatumkan secara detail segala kesepakatan para pihak mengenai objek akad dan hak dan kewajiban masing-masing pihak tersebut, serta berbagai ketentuan yang dianggap perlu untuk dicantumkan, yaitu sebagai berikut:
 - a. Pembiayaan (jumlah hutang yang harus dibayarkan nasabah)

¹⁴ BNI Syariah KPR Syariah, <http://www.bnisyariah.co.id/produk/bni-syariah-kpr-syariah>, diakses tanggal 30 Agustus 2014

- b. Tujuan pembiayaan
- c. Jangka waktu pembayaran
- d. Realisasi pembiayaan (persyaratan yang harus dipenuhi nasabah sebelum pembiayaan direalisasikan)
- e. Pembayaran angsuran pembiayaan (teknis pembayaran angsuran)
- f. Denda dan ganti rugi
- g. Penyelenggaraan rekening pembiayaan (pembuatan rekening khusus untuk pembiayaan)
- h. Kuasa Bank atas rekening nasabah
- i. Agunan
- j. Asuransi
- k. Beban biaya-biaya
- l. Hak Bank untuk mengakhiri jangka waktu pembiayaan
- m. Peristiwa cidera janji (wanprestasi)
- n. Kewenangan Bank dalam rangka penyelamatan dan penyelesaian pembiayaan
- o. Korespondensi
- p. Keadaan memaksa (*Force Majeure*)
- q. Penyelesaian perselisihan

- r. Domisili hukum
 - s. Adendum
5. Bagian penutup dan penandatanganan akad.

Khusus untuk bagian *Force Majeure*, isi pasalnya yaitu sebagai berikut:

PASAL 17

KEADAAN MEMAKSA (*FORCE MAJEURE*)

- (1) Para pihak dibebaskan dari kewajiban untuk melaksanakan isi Akad ini, baik sebagian maupun keseluruhan apabila kegagalan atau keterlambatan melaksanakan kewajiban tersebut disebabkan keadaan memaksa (*force majeure*)
- (2) Yang dimaksud dengan keadaan memaksa (*force majeure*) adalah sesuatu peristiwa atau keadaan yang terjadi diluar kekuasaan atau kemampuan salah satu atau Para Pihak, yang mengakibatkan salah satu atau Para Pihak tidak dapat melaksanakan hak-hak dan atau kewajiban-kewajiban sesuai dengan ketentuan dalam perjanjian ini, termasuk namun tidak terbatas pada kebakaran, bencana alam, peperangan, aksi militer, huru-hara, malapetaka, pemogokan, epidemi, dan kebijaksanaan maupun peraturan Pemerintah atau penguasa setempat yang secara langsung dapat mempengaruhi pemenuhan pelaksanaan Perjanjian.
- (3) Dalam terjadi keadaan memaksa (*force majeure*), pihak yang mengalami peristiwa yang dikategorikan sebagai keadaan memaksa (*force majeure*) wajib memberitahukan secara tertulis tentang hal tersebut kepada Pihak yang lainnya, dengan melampirkan bukti secukupnya dari kepolisian atau instansi yang berwenang mengenai terjadinya keadaan memaksa (*force majeure*) tersebut selambat-lambatnya 14 (empat belas) Hari Kerja terhitung sejak terjadinya keadaan memaksa (*force majeure*) tersebut.
- (4) Bilamana dalam waktu 30 (tiga puluh) hari kalender sejak diterimanya pemberitahuan dimaksud, belum atau tidak ada tanggapan dari pihak yang menerima pemberitahuan, maka adanya peristiwa tersebut dianggap telah disetujui oleh pihak tersebut.

- (5) Setelah berakhir atau dapat diatasinya keadaan memaksa (*force majeure*), pihak yang mengalami keadaan memaksa (*force majeure*) wajib segera melaksanakan kewajiban-kewajibannya yang tertunda.

Berdasarkan klausul poin kelima diatas, maka dapat dipahami bahwa BNI Syariah dalam hal apabila terjadi keadaan memaksa yang menyebabkan nasabah tidak mampu melaksanakan kewajibannya, memberikan keringanan berupa penundaan pembayaran angsuran hingga keadaan tersebut telah berakhir dan atau dapat diatasi oleh nasabah.

H. Klausul *Force Majeure* dalam Akad *Murabahah* di Bank Muamalah

PT Bank Muamalat Indonesia Tbk adalah bank pertama di Indonesia yang menerapkan prinsip syariat dalam menjalankan operasionalnya. Berdiri pada 24 Rabiul Tsani 1412 H atau 1 Nopember 1991, dengan diprakarsai oleh Majelis Ulama Indonesia (MUI) dan Pemerintah Indonesia, dan memulai kegiatan operasinya pada 27 Syawwal 1412 H atau 1 Mei 1992.

Pada tanggal 27 Oktober 1994, hanya dua tahun setelah didirikan, Bank Muamalat berhasil menyanggah predikat sebagai Bank Devisa. Pengakuan ini semakin memperkokoh posisi Perseroan sebagai bank syariah pertama dan terkemuka di Indonesia dengan beragam jasa maupun produk yang terus dikembangkan.¹⁵

¹⁵ Profil Muamalat, <http://www.bankmuamalat.co.id/tentang/profil-muamalat> diakses tanggal 15 Oktober 2014

Salah satu produk Bank Muamalat yang dalam pelaksanaannya menggunakan akad *Murabahah* adalah KPR Muamalat iB. KPR Muamalat iB adalah produk pembiayaan untuk kepemilikan rumah (ready stock/bekas), apartemen, ruko, rukan, kios maupun pengalihan take-over KPR dari bank lain. Pembiayaan Rumah Indent, Pembangunan dan Renovasi.¹⁶

Berdasarkan data yang berhasil didapatkan oleh penulis, komposisi akad *Murabahah* yang diterbitkan oleh Bank Muamalat yaitu sebagai berikut:

1. Judul akad. Dimulai dengan basmalah dan kutipan al-Qur'an surah al-Baqarah ayat 275 dan an-Nisa ayat 29.
2. Bagian pendahuluan. Isinya berupa data tempat dan waktu pembuatan akad, komparasi atau identitas para pihak (nama, alamat, nomor KTP), serta konsideran yang merupakan pernyataan maksud atau tujuan masing-masing pihak untuk mengadakan akad tersebut.
3. Bagian penjelasan, yaitu definisi dari istilah-istilah penting yang digunakan dalam akad.
4. Isi akad yang merupakan bagian terpanjang dalam suatu akad, dimana pada isi akad tersebut dicatumkan secara detail segala kesepakatan para pihak mengenai objek akad dan hak dan kewajiban masing-masing pihak

¹⁶ KPR Muamalat IB, http://www.bankmuamalat.co.id/produk/kpr-muamalat-ib#.VD8_WddV1E diakses tanggal 15 Oktober 2014

tersebut, serta berbagai ketentuan yang dianggap perlu untuk dicantumkan, yaitu sebagai berikut:

- a. Pokok Perjanjian
- b. Properti/tanah dan bahan material bangunan
- c. Harga
- d. Syarat Realisasi (persyaratan yang harus dipenuhi nasabah sebelum pembiayaan direalisasikan)
- e. Penyerahan property/tanah dan bahan material bangunan
- f. Jangka Waktu dan Tata Cara Pembayaran (teknis pembayaran angsuran)
- g. Diskon dari Developer
- h. Uang Muka (Urbun)
- i. Pelaksanaan sebagian dan pelunasan dipercepat
- j. Biaya, potongan, dan pajak-pajak
- k. Pengakuan utang dan penyerahan agunan
- l. Agunan
- m. Denda
- n. Peristiwa dan akibat cidera janji

- o. Pernyataan dan jaminan nasabah
 - p. Pembatasan terhadap tindakan nasabah
 - q. Risiko
 - r. Agunan
 - s. Asuransi
 - t. Keadaan kahar (*Force Majeure*)
 - u. Pengawasan dan pemeriksaan
 - v. Hukum yang berlaku
 - w. Penyelesaian perselisihan
 - x. Surat Menyurat
 - y. Lain-lain (Adendum)
5. Bagian penutup dan penandatanganan akad.

Khusus untuk bagian *Force Majeure*, isi pasalnya yaitu sebagai berikut:

Pasal 22

FORCE MAJEURE

1. Keadaan Kahar (*Force Majeure*) yaitu peristiwa-peristiwa yang disebabkan oleh bencana alam, kerusakan, huru-hara, pemberontakan, epidemi, sabotase, peperangan, pemogokan, kebijakan pemerintah atau sebab lain diluar kekuasaan NASABAH dan BANK.
2. Dalam hal terjadi Keadaan Kahar (*Force Majeure*), maka Pihak yang terkena akibat langsung dari Keadaan Kahar (*Force Majeure*) tersebut wajib memberitahukan secara tertulis dengan melampirkan bukti-bukti dari Kepolisian/Instansi yang berwenang kepada Pihak lainnya mengenai

peristiwa Keadaan Kahar (*Force Majeure*) tersebut dalam waktu selambat-lambatnya 14 (empat belas) hari Kerja terhitung sejak tanggal Keadaan Kahar (*Force Majeure*) ditetapkan.

3. Keterlambatan atau kelalaian Para Pihak untuk memberitahukan adanya Keadaan Kahar (*Force Majeure*) tersebut mengakibatkan tidak diakuinya peristiwa tersebut sebagai Keadaan Kahar (*Force Majeure*) oleh Pihak lain
4. Segala dan tiap-tiap permasalahan yang timbul akibat terjadinya Keadaan Kahar (*Force Majeure*) akan diselesaikan oleh NASABAH dan BANK secara musyawarah untuk mufakat. Hal tersebut tanpa mengurangi hak-hak BANK sebagaimana diatur dalam Akad ini.

I. Klausul *Force Majeure* dalam Akad *Murabahah* di Bank Syariah Mandiri

Bank Syariah Mandiri lahir pada tahun 1999 pasca krisis ekonomi dan moneter 1997-1998 serta setelah diberlakukannya *dual banking system* melalui UU No. 10 tahun 1998, PT Bank Syariah Mandiri secara resmi mulai beroperasi sejak Senin tanggal 25 Rajab 1420 H atau tanggal 1 November 1999.¹⁷

Bank Syariah Mandiri menawarkan berbagai macam produk bernuansa syariah. Salah satunya yang menggunakan akad *Murabahah* adalah pembiayaan multiguna. Berdasarkan data yang berhasil didapatkan oleh penulis, komposisi akad *Murabahah* yang diterbitkan oleh Bank Mandiri Syariah yaitu sebagai berikut:

1. Judul akad. Dimulai dengan basmalah dan kutipan al-Qur'an surah al-Baqarah ayat 275 dan an-Nisa ayat 29.

¹⁷ Sejarah, <http://www.syariahmandiri.co.id/category/info-perusahaan/profil-perusahaan/sejarah/>, diakses pada tanggal 14 September 2014

2. Bagian pendahuluan. Isinya berupa data tempat dan waktu pembuatan akad, komparasi atau identitas para pihak (nama, alamat, nomor KTP), serta konsideran yang merupakan pernyataan maksud atau tujuan masing-masing pihak untuk mengadakan akad tersebut.
3. Bagian penjelasan, yaitu definisi dari istilah-istilah penting yang digunakan dalam akad.
4. Isi akad yang merupakan bagian terpanjang dalam suatu akad, dimana pada isi akad tersebut dicatumkan secara detail segala kesepakatan para pihak mengenai objek akad dan hak dan kewajiban masing-masing pihak tersebut, serta berbagai ketentuan yang dianggap perlu untuk dicantumkan, yaitu sebagai berikut:
 - a. Pembiayaan dan penggunaannya (pokok perjanjian)
 - b. Penarikan pembiayaan
 - c. Jangka waktu dan cara pembayaran
 - d. Tempat pembayaran
 - e. Biaya, potongan, dan pajak
 - f. Jaminan
 - g. Cidera janji
 - h. Akibat cedera janji

- i. Pengakuan dan jaminan
 - j. Pembatasan terhadap tindakan nasabah
 - k. Risiko
 - l. Asuransi
 - m. Pengawasan
 - n. Penyelesaian perselisihan
 - o. Lain-lain (Adendum)
 - p. Pemberitahuan
5. Bagian penutup dan penandatanganan akad

Berdasarkan detail mengenai komposisi akad *Murabahah* diatas, dapat diketahui bahwa, berbeda dengan dua bank syariah sebelumnya yang mencantumkan klausul *force majeure* di dalam akadnya, pada akad *Murabahah* yang diterbitkan oleh Bank Mandiri Syariah ini tidak terdapat satu pasal pun yang menyinggung tentang *force majeure* tersebut.

J. Klausul *Force Majeure* dalam Akad *Murabahah* di Bank Kalsel Syariah

Tak jauh berbeda dengan bank syariah lainnya, terjadinya krisis ekonomi dan moneter di Indonesia pada kurun waktu 1997-1998 serta pemberlakuan *dual banking system* menjadi salah satu latar belakang utama terbentuknya

Bank Kalsel Syariah. Dimulai pada tanggal 13 Agustus 2004, Bank BPD Kalsel Syariah secara resmi hadir dalam rangka memberikan alternatif pelayanan perbankan kepada masyarakat Kalimantan Selatan yang mayoritas beragama Islam.¹⁸

Salah satu produk yang ditawarkan oleh Bank Kalsel Syariah adalah *Murabahah* yang merupakan pembiayaan kepada nasabah dengan prinsip jual beli suatu barang dengan harga perolehan barang ditambah margin yang disepakati oleh Bank dan Nasabah, dimana penjual (Bank) menginformasikan terlebih dahulu harga perolehan kepada pembeli (Nasabah).¹⁹ Adapun komposisi akad *Murabahah* yang diterbitkan oleh Bank Kalsel Syariah tersebut yaitu:

1. Judul akad. Dimulai dengan basmalah dan kutipan al-Qur'an surah al-Ma'idah ayat 5 dan an-Nisa ayat 29.
2. Bagian pendahuluan. Isinya berupa data tempat dan waktu pembuatan akad, komparasi atau identitas para pihak (nama, alamat, nomor KTP), serta konsideran yang merupakan pernyataan maksud atau tujuan masing-masing pihak untuk mengadakan akad tersebut.

¹⁸ Profil Sejarah Singkat Bank Kalsel Syariah, http://www.bankkalsel.co.id/index.php?option=com_content&view=article&id=86&Itemid=270, diakses pada tanggal 14 September 2014

¹⁹ *Murabahah*, <http://www.bankkalsel.co.id/index.php/produk-dan-layanan/pembiayaan/Murabahah>, diakses tanggal 14 September 2014

3. Bagian penjelasan di dalam Pasal 1, yaitu definisi dari istilah-istilah penting yang digunakan dalam akad.
4. Isi akad yang merupakan bagian terpanjang dalam suatu akad, dimana pada isi akad tersebut dicatumkan secara detail segala kesepakatan para pihak mengenai objek akad dan hak dan kewajiban masing-masing pihak tersebut, serta berbagai ketentuan yang dianggap perlu untuk dicantumkan, yaitu sebagai berikut:
 - a. Struktur *Murabahah*, yaitu pokok perjanjian yang berisi detail barang yang dibeli melalui *Murabahah*, serta jumlah piutang yang diberikan bank
 - b. Tujuan piutang
 - c. Uang muka dan realisasi
 - d. Bentuk piutang, jangka waktu, dan tempat pembayaran angsuran
 - e. Beban biaya-biaya yang ditanggung oleh penerima piutang
 - f. Jaminan atau agunan
 - g. Cidera janji atau wanprestasi dan akibatnya
 - h. Pengakuan hutang
 - i. Pembatasan terhadap tindakan penerima piutang
 - j. Risiko

- k. Asuransi
 - l. Pengawasan
 - m. Penyelesaian perselisihan
 - n. Pernyataan dan jaminan penerima piutang
 - o. Hukum yang mengatur dan domisili hukum
 - p. Adendum
5. Bagian penutup dan penandatanganan akad

Satu hal yang menarik dari akad *Murabahah* terbitan Bank Kalsel Syariah ini dibandingkan dengan bank lain adalah adanya pencantuman ayat-ayat al-Qur'an yang memiliki hubungan dengan akad hampir pada setiap pasalnya. Namun sayangnya pada akad *Murabahah* ini tidak terdapat pasal tentang *Force Majeure*.