

**PELAKSANAAN PERJANJIAN PEMBIAYAAN MURABAHAH DI
BAITUL MAAL WATTAMWIL (BMT) JAMI'US SHOGHIR DESA
TERBIT KECAMATAN TAPUNG**

Oleh: Ulya Arif

Pembimbing I: Dr. Maryati Bachtiar, S.H.,M.Kn

Pembimbing II: Dasrol, S.H.,M.H

Alamat: Jl. Kembang Harapan, Gang Seliangguri No 15.A Pekanbaru.

Email / Telepon : Ulyaarif24@gmail.com / 0823-8814-6524

ABSTRACT

Islamic economic development in Indonesia, particularly in the banking world is increasingly progressing very rapidly and as has started glory. This can be seen at least from two aspects, namely the aspects of Islamic banking assets and regulation. Implementation of the jurisprudence muamalah murabahah financing which is to buy the first items to be purchased by the customer after prior agreement. Once the goods are purchased on behalf of the bank, then the goods are sold to customers with an acquisition cost plus a profit margin according to the agreement, the purchase can be made in cash or deferred, either in the form of installments or all at once at a particular time.

This research is a sociological juridical law, the definition of socio-juridical research is approach is to look at in terms of legislation and the fact that occur in the field, in accordance with the formulation problems expressed by the writer. While the population and samples are parties related to the issues examined in this study, the data source used, primary data, secondary data, and the data tersier. Data collection technique in this study with interviews and a review of the literature.

From the results of research by the author can be concluded that, first: implementation of murabaha financing agreement by using wakalah in Baitul Maal wat tamwil (BMT) Jami'us Shoghir not in accordance with Islamic principles, both: economic factors are the main factors which is an obstacle for customers to implement their obligations. The fall or drop in palm oil prices result in some customers' revenue shortfall that automatically make customers late or even not perform its obligations in paying installments.

Keywords: Implementation - Agreements - Murabahah - Baitul Maal Wat Tamwil (BMT) Jami'us Shoghir.

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Salah satu kegiatan penting yang senantiasa dilakukan dalam dunia bisnis (usaha) adalah membuat beraneka ragam perjanjian (kontrak). Untuk itulah, di dalam menjalankan bisnis betapa pentingnya kontrak yang harus dibuat sebelum bisnis itu sendiri berjalan di kemudian hari.¹ Eksistensi perjanjian atau kontrak bernilai urgen bagi kehidupan manusia karena dapat memfasilitasi pemenuhan kebutuhan hidup dan kepentingan manusia yang tidak mampu dipenuhi sendiri tanpa bantuan orang lain. Aturan main dalam pemenuhan kebutuhan dengan melibatkan orang lain haruslah jelas dan dewasa ini perlu dituangkan dalam suatu kontrak yang dapat melindungi kepentingan masing-masing pihak, sehingga dapatlah dipahami apabila kontrak dikatakan sebagai sarana sosial dalam peradaban manusia sebagai makhluk sosial.²

Melihat semakin luas dan beragamnya pola bisnis berbasis perekonomian syariah, maka aspek perlindungan hukum dan penerapan asas perjanjian dalam akad atau kontrak di Lembaga Keuangan Syari'ah khususnya Baitul Maal Wat Tamwil (BMT) menjadi penting diupayakan implementasinya. Dalam penerapan pola hubungan akad inilah sudah seharusnya tidak terdapat penyimpangan-penyimpangan dari kesepakatan yang telah dibuat oleh kedua belah pihak karena masing-

masing menyadari akan pertanggungjawaban dari akad tersebut. Tetapi dalam koridor masyarakat yang kurang sadar hukum, tidak dapat dihindari munculnya perilaku saling mengeksploitasi satu sama lain. Sehingga kuantitas dan kompleksitas perkara terutama perkara-perkara bisnis akan sangat tinggi dan beragam.

Secara definitif *Baitul Maal Wat Tamwil* (BMT) terdiri dari dua istilah yaitu, *baitul maal* dan *baitul tamwil*. *Baitul maal* lebih mengarah pada usaha pengumpulan dan penyaluran dana yang non profit, seperti, zakat, infaq, dan shadaqah, sedangkan *baitul tamwil* sebagai usaha pengumpulan dana dan penyaluran dana komersial. Usaha-usaha tersebut tidak bisa dipisahkan dari Baitul Maal Wat Tamwil (BMT) sebagai lembaga pendukung kegiatan ekonomi masyarakat kecil dengan berlandaskan syari'ah, sehingga keberadaan BMT diharapkan mampu mengatasi masalah ini lewat kebutuhan-kebutuhan masyarakat.³

Sikap saling percaya sangat dibutuhkan dalam pembiayaan, karena pembiayaan itu sama halnya dengan kredit yang digunakan dalam istilah perbankan, arti dari kredit itu sendiri adalah kepercayaan, sehingga hubungan yang terjalin dalam kegiatan perkreditan diantara para pihak sepenuhnya harus didasari oleh adanya sikap saling mempercayai, yaitu bahwa kreditur yang memberikan kredit percaya bahwa penerima kredit (debitur) akan sanggup memenuhi segala sesuatu yang telah diperjanjikan, baik

¹ Richard Burton Simatupang, *Aspek Hukum Dalam Bisnis*, Cet. II, PT. Rineka Cipta, Jakarta: 2003, hlm. 27.

² Irwanto, "Penerapan Asas Kebebasan Berkontrak dalam Perjanjian Pembiayaan Mudharabah Di Baitul Maal Wat Tamwil (BMT) Usaha Gabungan Terpadu (UGT) Sidogiri Kecamatan Klampis Bangkalan", *Skripsi*, Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang, Malang, 2013, hlm. 2.

³ Heri Sudarsono, *Bank dan Lembaga Keuangan Syariah; Deskripsi dan Ilustrasi*, Cet. I, Ed. 4, Ekonisia, Yogyakarta: 2008, hlm. 103.

menyangkut jangka waktunya, maupun prestasi dan kontra prestasi.⁴

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian di atas, maka pokok masalah dalam penelitian ini dapat dirumuskan sebagai berikut:

1. Bagaimana pelaksanaan perjanjian pembiayaan murabahah di Baitul Maal Wat Tamwil(BMT) Jami'us Shoghir Desa Air Terbit?
2. Apa saja kendala dalam pelaksanaan perjanjian pembiayaan murabahah di Baitul Maal Wat Tamwil (BMT) Jami'us Shoghir Desa Air Terbit?

C. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui pelaksanaan perjanjian pembiayaan murabahah di Baitul Maal Wat Tamwil (BMT) Jami'us shoghir di Desa Air Terbit Kecamatan Tapung.
2. Untuk mengetahui kendala-kendala dalam pelaksanaan perjanjian pembiayaan murabahah di Baitul Maal Wat Tamwil (BMT) Jami'us Shoghir di Desa Air Terbit Kecamatan Tapung.

D. Manfaat Penelitian

Adapun manfaat dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Manfaat Teoritis

- a. Sebagai bahan perbandingan informasi lebih lanjut bagi peneliti lainnya yang melakukan atau berminat untuk melakukan penelitian yang sejenis.

2. Manfaat Praktis

- b. Penelitian ini diharapkan dapat memberikan pemahaman baru bagi praktisi maupun masyarakat

⁴ Muhammad Djumhana, *Hukum Perbankan Di Indonesia*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung: 2000, hlm. 365-366.

pada umumnya tentang asas itikad baik dalam setiap melakukan perjanjian, khususnya dalam melakukan pembiayaan di Baitul Maal Wat Tamwil (BMT).

E. Kerangka Teori

Kerangka teori memuat pemikiran-pemikiran yang bersifat teoritis yang menjadi landasan pemikiran dalam penelitian. Landasan teori digunakan juga sebagai alat bantu untuk menganalisis hasil temuan riset yang akan disajikan kepada pembaca sehingga analisis dan interpretasi tidak menyimpang dari teori yang berlaku. Berikut teori yang digunakan:

1. Teori Perjanjian

a. Perjanjian Menurut Hukum Positif

Pasal 1313 KUH Perdata menyebutkan bahwa suatu perjanjian adalah "suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih". Perjanjian adalah persetujuan yang dirumuskan secara tertulis yang melahirkan bukti tentang adanya hak dan kewajiban.⁵ Perjanjian adalah perbuatan yang dilakukan dua orang atau lebih yang isi perjanjian tersebut didasarkan atas kesepakatan atau persetujuan bersama.⁶ Perjanjian adalah suatu hubungan hukum antara dua pihak, yang isinya adalah hak dan kewajiban, suatu hak untuk menuntut dan di sebelah lain suatu kewajiban

⁵Kusumohamidjojo Budiono, *Dasar-dasar Merancang Kontrak*, Gramedia Widhiarsana, Jakarta: 1998, hlm. 6.

⁶ Muhammad Abdulkadir, *Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung: 1989, hlm. 5.

untuk memenuhi tuntutan tersebut.⁷ Pendapat lain menyatakan bahwa perjanjian diartikan sebagai suatu perhubungan hukum mengenai harta benda antar dua pihak, dimana suatu pihak berjanji atau dianggap berjanji untuk melakukan sesuatu hal, sedangkan suatu pihak yang lain berhak menuntut pelaksanaan janji itu.⁸

2. Konsep Wanprestasi

Pengertian mengenai wanprestasi belum mendapat keseragaman, masih terdapat bermacam-macam istilah yang dipakai untuk wanprestasi, sehingga tidak terdapat kata sepakat untuk menentukan istilah mana yang hendak dipergunakan. Istilah mengenai wanprestasi ini terdapat di berbagai istilah yaitu: “ingkar janji, cedera janji, melanggar janji, dan lain sebagainya”. Wirjono Prodjodikoro mengatakan bahwa wanprestasi adalah ketiadaan suatu prestasi di dalam hukum perjanjian, berarti suatu hal yang harus dilaksanakan sebagai isi dari suatu perjanjian. Barangkali dalam bahasa Indonesia dapat dipakai istilah “pelaksanaan janji untuk prestasi dan ketiadaan pelaksanaannya janji untuk wanprestasi”.⁹

F. Kerangka Konseptual

Dalam proposal skripsi ini terdapat beberapa definisi yang digunakan dalam pembahasan selanjutnya, yang mencakup:

⁷ R. Subekti, *Aspek-Aspek Hukum Nasional*, Citra Aditya Bakti, Bandung: 1993, hlm. 2.

⁸ R. Wirjono Prodjodikoro, *Asas-asas Hukum Perjanjian*, CV. Mandar Maju, Bandung: 2011, hlm. 5.

⁹ Wirjono Prodjodikoro, *Asas-asas Hukum Perjanjian*, Bandung: Sumur, 1981, hlm. 17.

1. Tinjauan Yuridis adalah mempelajari dengan cermat, memeriksa (untuk memahami), suatu pandangan atau pendapat dari segi hukum.¹⁰

Pelaksanaan adalah proses, cara, perbuatan melaksanakan keputusan, rancangan dan sebagainya.¹¹

G. Metode Penelitian

Metode penelitian merupakan salah satu faktor terpenting dalam pelaksanaan penelitian. Karena metodeologi merupakan salah satu penunjang keberhasilan suatu penelitian. Metodologi adalah suatu cara yang digunakan untuk melaksanakan suatu penelitian sehingga nantinya penelitian dapat berjalan sesuai dengan mengutamakan ketelitian dan data-data yang akurat. Dalam penelitian ini, penulis menggunakan jenis penelitian sebagai berikut:

1. Jenis Penelitian

Mengacu pada apa yang telah dijelaskan dalam rumusan masalah, maka jenis penelitian yang akan digunakan adalah jenis penelitian yuridis empiris, penelitian yuridis empiris adalah wujud atau penguasaan hasil penelitian mengenai hukum yang nyata atau sesuai kenyataan yang hidup didalam masyarakat. Penelitian hukum empiris adalah penelitian hukum positif mengenai perilaku (behavior) anggota masyarakat dalam hubungan hidup bermasyarakat.¹²

¹⁰ [HTTP://www.suduthukum.com](http://www.suduthukum.com), diakses pada tanggal 20 Oktober 2018, Pukul 12.30 WIB.

¹¹ Depdiknas, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Balai Pustaka, Jakarta: 2001, hlm. 627.

¹² Muhammad Abdulkadir, *Hukum dan Penelitian Hukum*, Citra Aditya, Bandung: 2004, hlm. 155.

2. Analisis Data

Penelitian ini dianalisis dengan menggunakan analisis kualitatif yaitu data yang berdasarkan uraian kalimat atau data tidak dianalisis dengan menggunakan statistik atau matematika ataupun sejenisnya, yaitu apa yang dinyatakan responden secara tertulis atau lisan dan perilaku nyata yang diteliti dan dipelajari sebagai sesuatu yang utuh.¹³Selanjutnya penulis menarik suatu kesimpulan secara deduktif, yaitu menarik kesimpulan dari hal-hal yang bersifat umum kepada hal-hal yang bersifat khusus. Dalam mendapatkan suatu kesimpulan dimulai dengan melihat faktor-faktor nyata dan diakhiri dengan penarikan suatu kesimpulan yang juga merupakan fakta dimana kedua fakta tersebut dijabatani oleh teori-teori.¹⁴

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian

1. Perjanjian Menurut Hukum Positif

a. Pengertian Perjanjian dan Dasar Hukum

Istilah kontrak berasal dari bahasa Inggris yaitu *contract*, sedangkan dalam bahasa Belanda disebut dengan *overeenkomst* (perjanjian).

Suatu perjanjian adalah semata-mata untuk suatu persetujuan yang diakui oleh hukum. Persetujuan ini merupakan kepentingan yang pokok di dalam dunia usaha

dan menjadi dasar bagi kebanyakan transaksi dagang seperti jual beli barang, tanah, pemberian kredit, asuransi, pengangkutan barang, pembentkan organisasi usaha dan termasuk juga menyangkut tenaga kerja.¹⁵

Perjanjian atau perikatan secara etimologi perjanjian atau perikatan adalah ikatan, sedangkan menurut terminology perjanjian atau perikatan adalah suatu perbuatan dimana seseorang mengikatkan dirinya kepada seseorang atau beberapa lain.¹⁶ Menurut Abdulkadir Muhammad “perjanjian adalah suatu persetujuan dengan dua orang atau lebih saling mengikatkan diri untuk melaksanakan sesuatu hal dalam lapangan harta kekayaan”.¹⁷

Menurut pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, “suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih”. Menurut Subekti, “perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seseorang berjanji pada orang lain atau dua orang itu saling berjanji untuk melakukan suatu hal”,¹⁸ sedangkan menurut R. Setiawan, “perjanjian adalah suatu perbuatan hukum, dimana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya atau saling

¹³ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta, 1990, hlm. 32.

¹⁴ Aslim Rasyad, *Metode Ilmiah, Persiapan Bagi Penelitian*, Unri Press, Pekanbaru: 2005, hlm. 2.

¹⁵ Muhammad Abdulkadir, *Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung: 1980, hlm. 93.

¹⁶ Titik Triwulan Tutik, *Hukum Perdata Dalam Sistem Hukum Nasional*, Kencana, Jakarta: 2008, hlm. 221.

¹⁷ Muhammad Abdulkadir, *Hukum Perikatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung: 1990, hlm. 78.

¹⁸ Subekti, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta: 2007, hlm. 1.

mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih”.¹⁹Jadi pengertian perjanjian adalah suatu perbuatan hukum dengan mana dua orang atau lebih saling mengikatkan dirinya guna kepentingan bersama.

2. Perjanjian Menurut Hukum Islam

a. Pengertian Perjanjian

Kata akad berasal dari Bahasa Arab *al-aqd* yang secara etimologi berarti perikatan, perjanjian dan pemufakatan, (*al-ittifaq*).²⁰ Secara terminology fiqih, akad didefinisikan dengan pertalian *ijab* (pernyataan melakukan ikatan) dan *kabul*(pernyataan penerimaan ikatan) sesuai dengan kehendak syariat yang berpengaruh pada objek perikatan. Menurut Hasby Ash-Shiddieqy yang mengutip definisi yang dikemukakan Al-sanhury, akad ialah perikatan *ijab* dan *kabul* yang dibenarkan syara⁷ yang menetapkan kerelaan kedua belah pihak.²¹

Akad adalah suatu perikatan antara *ijab* dan *kabu* dengan cara yang dibenarkan syara, yang menetapkan adanya akibat-akibat hukum pada objeknya

3. Wanprestasi

a. Pengertian Wanprestasi

Menurut J Satrio, wanprestasi terjadi ketika kreditur tidak memperoleh apa yang diperjanjikan oleh pihak lawan. Debitur tidak melaksanakannya kewajiban prestasinya atau tidak melaksanakannya sebagaimana

mestinya.²²Pada debitur terletak kewajiban untuk memenuhi prestasi. Jika ia tidak melaksanakan kewajibannya tersebut bukan karena keadaan memaksa maka debitur dianggap melakukan ingkar janji.²³

B. Tinjauan Umum Tentang Baitul Maal Wat Tamwil (BMT)

1. Pengertian

Baitul maal wat tamwil (BMT) merupakan suatu lembaga keuangan yang terdiri dari dua istilah, yaitu *baitul maal* dan *baitul tamwil*. Baitul maal lebih mengarah kepada usaha pengumpulan dan penyaluran dana yang non profit, seperti zakat, infaq, dan sedekah. Adapun baitul tamwil adalah usaha pengumpulan dan penyaluran dana komersial. Usaha-usaha tersebut menjadi bagian yang tidak terpisah dari BMT sebagai lembaga pendukung kegiatan ekonomi masyarakat kecil dengan berlandaskan Islam.²⁴

Lembaga ini didirikan dengan maksud untuk memfasilitasi masyarakat bawah yang tidak terjangkau oleh pelayanan bank Islam dan BPR Islam. Prinsip operasinya didasarkan atas prinsip bagi hasil, jual beli dan titipan. Oleh karena itu, meskipun mirip dengan bank Islam, bahkan boleh dikatakan sebagai cikal bakal dari bank Islam, BMT memiliki pangsa pasar tersendiri, yaitu masyarakat kecil yang tidak terjangkau oleh layanan perbankan serta pelaku

¹⁹ R. Setiawan, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Bina Cipta, Bandung: 2007, hlm. 49.

²⁰ Abdul Rahman Ghazaly, *Fiqh Muamalat*, Kencana, Jakarta: 2008, hlm. 50.

²¹ Gemala Dewi, *Aspek-Aspek Hukum Dan Perasuransian Syari'ah Di Indonesia*, Cet. 4, Kencana. Jakarta: 2007, hlm. 11.

²² J Satrio, “*perikatan Pada Umumnya*”, alumni, Bandung: 2001, hlm. 314.

²³ R setiawan, *Op. cit.* hlm. 17.

²⁴ Nurul Huda dan Muhammad Heykal, *Lembaga Keuangan Islam Tinjauan Teoritis dan Praktis*, kencana, Jakarta: 2010, hlm. 363.

usaha kecil yang mengalami hambatan “psikologis” bila berhubungan dengan pihak bank.²⁵

C. Tinjauan Umum Tentang Pembiayaan Murabahah

1. Pembiayaan

Dalam arti sempit, pembiayaan dipakai untuk mendefinisikan pendanaan yang dilakukan oleh lembaga pembiayaan seperti bank syariah kepada nasabah. Pembiayaan secara luas berarti *financing* atau pembelanjaan yaitu pendanaan yang dikeluarkan untuk mendukung investasi yang telah direncanakan, baik dilakukan sendiri maupun dikerjakan oleh orang lain.²⁶

Menurut Hendry pembiayaan adalah kerjasama antara lembaga dan nasabah dimana lembaga sebagai pemilik modal (*shahibul maal*) dan nasabah sebagai fungsi untuk menghasilkan usahanya. Menurut M. Syafi’I Antonio, pembiayaan merupakan salah satu tugas pokok bank, yaitu memberikan fasilitas dana untuk memenuhi kebutuhan pihak-pihak yang merupakan *deficit unit*.²⁷ Menurut Undang-Undang Perbankan No. 7 tahun 1992 kemudian direvisi menjadi Undang-Undang No. 10 tahun 1998 pembiayaan adalah penyediaan dana atau tagihan yang dipersamakan dengan itu.²⁸

²⁵ M. Rianto Nur Al Arif, *Lembaga Keuangan Syariah*, CV. Pustaka Setia, Bandung: 2012, hlm. 329.

²⁶ Muhammad, *Manajemen Bank Syariah*, UPP AMP YKPN, Yogyakarta: 2005, hlm. 17.

²⁷ Muhammad Syafi’I Antonio, *Bank Syariah dan Teori ke Praktek*, Gema Insani Press, Jakarta: 2001, hlm. 160.

²⁸ Arisson Hendry, *Perbankan Syariah*, Muamalah Institute, Jakarta: 1999, hlm. 25.

Menurut Muhammad pembiayaan atau *financing* adalah pendanaan yang diberikan oleh suatu pihak untuk mendukung investasi yang telah direncanakan, baik dilakukan sendiri maupun lembaga.²⁹ Dalam UU No. 10 tahun 1998 tentang perbankan menyatakan “pembiayaan berdasarkan prinsip syariah adalah penyediaan uang atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil.”³⁰

BAB III

GAMBARAN UMUM LOKASI PENELITIAN

A. Gambaran Umum Kecamatan Tapung

1. Sejarah Kecamatan Tapung

Pada mulanya, kecamatan Tapung termasuk dalam wilayah kecamatan Siak Hulu, pada tahun 1994/1995 dimekarkan menjadi perwakilan kecamatan Siak Hulu dengan ibukotanya Petapahan. Selanjutnya berdasarkan peraturan pemerintah no 33 tahun 1995 tentang pembentukan 13 kecamatan di wilayah kabupaten Kampar menjadi kecamatan Tapung yang didefinisi serta jumlah desa pasca pemekaran adalah 39 desa.

Kecamatan Tapung adalah salah satu kecamatan yang terletak dikabupaten Kampar provinsi Riau dengan jumlah penduduk 63.386 jiwa, serta luas

²⁹*Ibid*, hlm. 17.

³⁰Undang-Undang No. 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan.

wilayahnya sebesar 3.272 km². Bentuk wilayah 20% berombak sampai berbukit. Tinggi daerah pusat pemerintahan kecamatan dari laut adalah 2,7 meter dengan suhu maksimum 33⁰C-35⁰C dan suhu minimum adalah 28⁰C dengan kelembaban berkisar antara 19%-22%.

B. Gambaran Umum Desa Air Terbit

1. Profil Desa Air Terbit

Desa Air Terbit merupakan bagian dari Kecamatan Tapung, Kabupaten Kampar, Provinsi Riau. Desa Air Terbit merupakan salah satu desa tertua di Kecamatan Tapung. Desa Air Terbit memiliki 4 dusun, 8 RW dan 18 RT.

C. Gambaran Umum Baitul Maal Wattamwil (BMT) Jami'us Shoghir

1. Sejarah berdirinya Baitul Maal Wat Tamwil (BMT) Jami'us Shoghir

Balai usaha mandiri terpadu Baitul Maal Wat Tamwil (BMT) Jami'us Shoghir adalah badan usaha berbentuk Koperasi Jasa Keuangan Syariah yang mulai dirintis pada tahun 1998 oleh Bapak Yuslim dan Bapak Warsono. Tepat didirikan pada tanggal 16 September 1998 dengan izin operasional No.074/PINBUK/RIAU/V/2002 dan disahkan oleh pemerintah dengan Badan Hukum No.357/BH/DISKOP/2.1/III/2004. BMT Jami'us Shoghir terletak di Jl. Kenanga II No. 74 Desa Air Terbit Kecamatan Tapung Kabupaten Kampar.

2. Visi dan Misi

a. Visi

Menjadi lembaga keuangan syari'ah yang amanah, jujur dan sehat sebagai solusi pemberdayaan umat.

b. Misi

- 1) Mengemban amanah anggota dan masyarakat
- 2) Mengutamakan aspek-aspek keamanan usaha, kesinambungan, perputaran, dan tingkat keuntungan.
- 3) Menyelesaikan seluruh permasalahan lembaga dengan mengedepankan norma-norma syari'ah.

3. Tujuan

- a. Menghimpun dana secara optimal dari masyarakat melalui berbagai macam produk perhimpunan yang menarik.
- b. Menjaga dan membina keberlangsungan usaha produktif anggota melalui berbagai produk penyaluran dana.
- c. Membina ikatan silaturahmi dengan para anggota
- d. Mengembangkan kualitas sumber daya insane pengelola sehingga pelayanan terhadap anggota menjadi semakin baik.

BAB IV

HASIL DAN PEMBAHASAN PENELITIAN

A. Pelaksanaan Perjanjian Pembiayaan Murabahah di Baitul Maal Wattamwil (BMT) Desa Air Terbit Kecamatan Tapung

Perkembangan ekonomi syariah di Indonesia khususnya dalam dunia perbankan semakin hari semakin mengalami kemajuan yang sangat pesat dan seperti telah memulai kejayaannya. Hal ini terlihat setidaknya dari dua aspek, yakni aspek aset perbankan syariah dan regulasi. Dilihat dari segi aset perbankan syariah, saat ini industri perbankan syariah terus menggeliat sedangkan berdasarkan dari aspek regulasi, dengan disahkannya UU No. 21

Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah, hal ini menjadi bukti bahwa perbankan syariah telah diakui oleh hukum positif di Indonesia.³¹

Salah satu konsep *fiqh muamalah* yang banyak dipraktekkan oleh perbankan syariah adalah akad jual beli *murabahah*. Akad ini banyak diminati oleh perbankan syariah dikarenakan faktor keamanan dan minimnya resiko bagi bank syariah dibandingkan dengan akad *mudharabah* dan *musyarakah*. Pembiayaan *murabahah* adalah jenis pembiayaan yang paling populer digunakan lembaga keuangan baik bank maupun non bank di Indonesia. Bank-bank syariah pada umumnya mengadopsi *murabahah* untuk memberikan pembiayaan jangka pendek kepada para nasabah guna pembelian barang meskipun nasabah tidak memiliki uang untuk membayar secara langsung. Dalam rangka mencukupi kebutuhan modal kerja bagi para nasabahnya bank dapat menyediakan fasilitas modal kerja dengan akad pembiayaan *murabahah* untuk pembelian suatu barang yang diinginkan.

Murabahah yang dilaksanakan pada Lembaga Keuangan Syariah (LKS) biasanya dikenal dengan *murabahah li al-amir bi sh-shira* yaitu transaksi jual beli dimana seorang nasabah datang kepada pihak bank untuk membelikan sebuah barang atau komoditas secara *murabahah*, yakni sesuai harga pokok pembelian ditambah dengan margin keuntungan yang telah disepakati oleh kedua belah pihak dan nasabah akan melakukan pembayaran secara *installment* (cicilan berkala) sesuai dengan

kemampuan financial yang dimiliki nasabah. Menurut Lukman Hakim, *murabahah* merupakan akad jual beli atas barang tertentu, dimana penjual menyebutkan harga jual yang terdiri atas harga pokok barang dan tingkat keuntungan tertentu atas barang, dimana harga jual tersebut disetujui pembeli.³² Istilah yang hampir sama juga diberikan oleh Hulwati yang menyatakan bahwa *murabahah* secara istilah adalah menjual suatu barang dengan harga modal ditambah dengan keuntungan.³³

B. Kendala Dalam Pelaksanaan Perjanjian Pembiayaan Murabahah Di Baitul Maal Wattamwil (BMT) Jami'us Shoghir Desa Air Terbit Kecamatan Tapung

Perjanjian dalam pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan bahwa suatu perbuatan dengan mana seseorang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lainnya atau lebih. Suatu kontrak atau perjanjian harus memenuhi syarat sahnya perjanjian, yaitu kata sepakat, kecakapan, hal tertentu dan suatu sebab yang halal, sebagaimana ditentukan dalam pasal 1320 Kitab Undang-undang Hukum Perdata. Dengan dipenuhinya empat syarat sahnya perjanjian tersebut, maka suatu perjanjian menjadi sah dan mengikat secara hukum bagi para pihak yang membuatnya (Suharnoko, 2004:1).³⁴ Dalam banyak sistem hukum perdata, prinsip utama dalam membuat dan melaksanakan kontrak adalah harus bertindak dengan itikad baik, ini berarti bahwa mereka tidak boleh saling menipu dan merugikan.³⁵

³¹ Nurma Khusna Khanifa, Jaminan Akad Murabahah di Lembaga Keuangan Syariah Kajian Hukum Perdata, *Jurnal Dosen Fakultas Syariah dan Hukum Jurusan Muamalah*, Universitas Sains Al-Qur'an Wonosobo, Vol. 7, No. 2 Desember 2015.

³² Lukman Hakim, *Prinsip-Prinsip Ekonomi Islam*, Erlangga, Yogyakarta: 2012, hlm. 116-117.

³³ Hulwati, *Ekonomi Islam Teori dan Praktiknya dalam Perdagangan Obligasi Syariah di Pasar Modal Indonesia dan Malaysia*, Ciputat Press, Jakarta: 2009, hlm. 76.

³⁴ Bella Katrinasari, *Loc. Cit.*, hlm. 87-88.

³⁵ Michael Bridge, "Doubting Good Faith", University Collage London, New Zealand Business

Ada kalanya dalam pelaksanaan perjanjian mungkin saja akan menghadapi hal-hal yang menghambat bahkan menyebabkan tidak terpenuhinya perjanjian tersebut. Apabila dalam suatu perjanjian pihak yang mempunyai kewajiban tidak melaksanakan kewajibannya, tentu saja akan menimbulkan kerugian bagi kreditur. Hal inilah yang disebut sebagai *wanprestasi*. *Wanprestasi* adalah tidak memenuhi kewajiban yang telah disepakati dalam perikatan.³⁶

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Pelaksanaan perjanjian pembiayaan murabahah di Baitul Maal Wattamwil (BMT) Jami'us Shoghir di desa Air Terbit dengan menggunakan akad wakalah belum sesuai dengan prinsip syariah dikarenakan dalam BMT Jami'us Shoghir akad *murabahah* dilakukan sebelum adanya pembelian barang atau produk yang diinginkan oleh nasabah, sehingga skema yang terjadi di BMT Jami'us Shoghir adalah *wakalah-murabahah-pembelian*. Hal tersebut jelas tidak sesuai dengan prinsip jual beli sesuai syari'ah.
2. Faktor ekonomi merupakan faktor utama yang menjadi kendala bagi nasabah untuk melaksanakan kewajibannya. Jatuhnya atau turunnya harga kelapa sawit menyebabkan sebagian nasabah kekurangan penghasilan sehingga secara otomatis membuat nasabah telat untuk melaksanakan

Law Quarterly, November, 2005, Jurnal Westlaw, Thomson Reuters, diakses melalui <https://1.next.westlaw.com/Document/>, pada tanggal 5 desember 2018 dan diterjemahkan oleh Google Translate Document.

³⁶*Ibid*, hlm. 89.

kewajibannya dalam membayar angsuran

B. Saran

1. Hendaknya pihak BMT selaku kreditur harus memperhatikan aspek-aspek yang sesuai dengan prinsip syariah dalam melaksanakan akad pembiayaan. Jangan karena faktor praktis pembiayaan yang seharusnya berlandaskan prinsip syariah malah bertentangan dengan ketentuan yang telah diatur dalam prinsip syariah sesuai dengan fatwa DSN-MUI No. 4 tahun 2000 tentang murabahah.
2. Nasabah selaku debitur harus meningkatkan kesadaran akan pentingnya itikad baik dalam melaksanakan kewajiban sesuai dengan yang diperjanjikan. Pihak BMT selaku kreditur harus tegas dalam menindak dan memberikan sanksi kepada nasabah yang lalai baik sengaja atau tidak dalam melaksanakan kewajibannya.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

Abdulkadir, Muhammad, *Hukum dan Penelitian Hukum*, Citra Aditya, Bandung: 2004.

Abdulkadir, Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*, Citra Aditya bakti, Bandung: 2000.

Abdulkadir, Muhammad, *Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung: 1980.

Abdulkadir, Muhammad, *Hukum Perikatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung: 1990.

- Abdulkadir, Muhammad, *Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung: 1989.
- Anwar, Syamsul, *Hukum Perjanjian Syariah*, Raja Grafindo persada, Jakarta: 2007
- Arifin, Zainul, *Dasar-Dasar Manajemen Bank Syariah*, Azkia Plubiser, Jakarta: 2009.
- Aslim Rasyad, *Metode Ilmiah, Persiapan Bagi Penelitian*, Unri Press, Pekanbaru: 2005.
- Azhar, Ahmad Basyir, *Asas-Asas Hukum Muamalat*, UII Press, Yogyakarta: 2000.
- Budiono Kusumohamidjojo, *Dasar-dasar Merancang Kontrak*, Gramedia Widiarsana, Jakarta: 1998.
- Budiono Kusumohamidjojo, *Dasar-dasar Merancang Kontrak*, PT. Gramedia, Jakarta: 2008.
- David Stack, *The Two Standart of Good Faith in Canadian Contact Law*, dalam Ridwan Khairandy, *Itikad Baik dalam Kontrak di Berbagai Sistem Hukum*, FH UII Press, Yogyakarta: 2017.
- Dasrol, *Hukum Ekonomi*, Alaf Riau, Pekanbaru: 2017.
- Depdiknas, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Balai Pustaka, Jakarta: 2001.
- Dewi, Gemala, *Aspek-Aspek Hukum dan Perasuransian syari'ah di Indonesia*, Cet. IV, Kencana, Jakarta: 2007.
- Djumhana, Muhammad, *Hukum Perbankan Di Indonesia*, PT. Citra Adiffa Bakti, Bandung: 2000.
- Djuwaini, Dimyauddin, *Pengantar Fiqih Muamalah*, Celeban Timur UH III, Yogyakarta: 2008.
- Erwin, Muhammad dan Firman Freaddy Busroh, *Pengantar Ilmu Hukum*, Refika Aditama, Bandung: 2012.
- Fuad, Fokky Wasitaatmadja, *Filsafat Hukum: Akar Religiositas Hukum*, Kharisma Putra Utama, Jakarta: 2015.
- Hakim, Lukman, *Prinsip-Prinsip Ekonomi Islam*, Yogyakarta: Erlangga, 2012.
- HS, Salim, *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*, Sinar Grafika, Jakarta: 2011
- Hendry, Arisson, *Perbankan Syariah, Muamalah Institute*, Jakarta: 1999
- Heri Sudarsono, *Bank dan Lembaga Keuangan Syariah; Deskripsi dan Ilustrasi*, Cet. I, Ed. 4, Yogyakarta: Ekonisia, 2008.
- Huda, Nurul dan Muhammad Heykal, *Lembaga Keuangan Islam Tinjauan Teoritis dan Praktis*, kencana, Jakarta: 2010.
- Hulwati, *Ekonomi Islam Teori dan Praktiknya dalam Perdagangan Oblligasi Syari'ah di Pasar Modal Indonesia dan Malaysia*, Ciputat press Group, Jakarta: 2009..

- James Gordley, *Good Faith in Contract Law in the Medieval Ius Commune*, dalam Ridwan Khairandy, *Itikad Baik dalam Kontrak di Berbagai Sistem Hukum*, FH UII Press, Yogyakarta: 2017.
- Karim, Adiwarmarman, *Bank Islam: Analisis Fiqh dan Keuangan*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta: 2004.
- Khairandy, Ridwan, *Itikad Baik Dalam Kebebasan Berkontrak*, Pascasarjana UI, Jakarta: 2004.
- Laksana, Yusak, *Panduan Praktis Account Officer Bank Syariah*, PT. Elex Media Komputindo, Jakarta: 2009.
- Mardani, *Hukum Perikatan Islam Di Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta: 2013.
- Marsoo, Sony Bin Handono, *Akutansi Transaksi Syari'ah Akad Jual Beli di Lembaga Bukan Bank*, Asgard Chapter, Yogyakarta: 2011.
- Maru, Sophar Hutagalung, *Hukum Kontrak Di Asean Pengaruh Sistem Common Law Dan Sistem Civil Law*, Sinar Grafika, Jakarta: 2013.
- Miru, Ahmadi, Sakka Pati, *Hukum Perikatan*, Rajawali Pers, Jakarta: 2008
- Miru, Ahmadi, Sakka Pati, *Hukum Perikatan*, Cet. 6, Raja Grafindo Persada, Jakarta: 2014.
- Miru, Ahmadi, *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*, Rajawali Pers, Jakarta: 2007.
- Muhammad, *Sistem dan Prosedur Operasional Bank Syari'ah*, UII Press, Yogyakarta: 2008.
- Muhammad, *Manajemen Bank Syari'ah*, (UPP) AMP YKPN, Yogyakarta: 2005.
- Muthaher, Osmad, *Akuntansi Perbankan Syari'ah, Graha Ilmu*, Yogyakarta: 2001.
- P. van Warmelo, *An Introduction to the Principles of Roman Law*, dalam Ridwan Khairandy, *Itikad Baik dalam Kontrak di Berbagai Sistem Hukum*, FH UII Press, Yogyakarta: 2017.
- Qirom, A Syamsuddin Meliala, *Pokok-pokok Hukum Perjanjian*, Liberty, Yogyakarta: 1985
- Rahman, Abdul Ghazaly, *Figh Muamalat*, Kencana, Jakarta:2008.
- Remi, Sjahdeini Sutan, *Perbankan Syariah Produk-Produk dan Aspek –Aspek Hukumnya*, Kencana, Jakarta 2014.
- Rianto, M Nur Al Arif, *Lembaga Keuangan Syariah*, CV. Pustaka Setia, Bandung: 2012.
- Richard Burton Simatupang, *Aspek Hukum Dalam Bisnis*, Cet. II, PT. Rineka Cipta, Jakarta: 2003.
- R Subekti, *Aspek-Aspek Hukum Nasional*, Citra Aditya Bakti, Bandung: 1993.
- R. Subekti, *Hukum Perjanjian Cet.ke-II*, Pembimbing Masa, Jakarta: 1970.
- R Subekti, *Hukum Perjanjian*, Citra Aditya Bakti, Jakarta, 1983.

- R. Wirjono Projudikoro, *Asas-asas Hukum Perjanjian*, CV. Mandar Maju, Bandung: 2011.
- Salim, *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Sinar Grafika, Jakarta: 2013.
- Salim, “*Perkembangan Hukum Kontrak Innominat di Indonesia*”, Sinar Grafika, Jakarta: 2003.
- Satrio, J, *perikatan Pada Umumnya*, Alumni, Bandung: 2001
- Setiawan, *Aneka Masalah Hukum dan Hukum Acara Perdata*, Cet I, Alumni, Bandung: 1992.
- Setiawan, R, *Pokok-pokok Hukum Perikatan*, Bina Cipta, Bandung: 1987.
- Soekanto, Soerjono, *Pengantar Penelitian Hukum*, Univeritas Indonesia Press, Jakarta, 1990.
- Soekanto, Soerjono, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta: 2007.
- Subekti, R, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, PT. Arga Printing, Jakarta: 2007
- Subekti,R, *Hukum Perjanjian*, Intermedia, Jakarta: 2010
- Subekti, R dan R. Tjitrosbio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Cet. 31, PT Pradnya Paramita, Jakarta: 2001.
- Sudarsono, *Bank dan Lembaga Keuangan Syariah; Deskripsi dan Ilustrasi*, Ekonisia, Yogyakarta: 2003.
- Sunggono, Bambang, *Metode Penelitian Hukum*, Rajawali Press, Jakarta, 2011.
- Syafi’I, M Anwar, *Alternatif Terhadap Sistem Bunga*, Jurnal Ulumul Qur’an, edisi 9 Oktober 1991.
- Syafi’I, Muhammad Antonio, *Bank Syari’ah; Dari Teori ke Praktik*, Gema Insani, Jakarta: 2001.
- Syafi’I, Muhammad Antonio, *Bank Syari’ah Dan Teori ke Praktek*, Cet. 1, Gema Insani Press, Jakarta: 2001.
- Triwulan, Titik Tutik, *Hukum Perdata Dalam Sistem Hukum Nasional*, Kencana, Jakarta: 2008.
- Veithzal, Rivai dan Arfan Arifin, *Islamic Banking: Sebuah Teori, Konsep, dan Aplikasi*, Ed. I, Cet. I, Bumi Aksara, Jakarta: 2010
- Zulkifli, Sunaryo, *Panduan Praktis Transaksi Perbankan Syari’ah*, Zikrul Halim, Jakarta: 2003

B. Jurnal / westlaw / skripsi

- Bella Katrinasari, “Tinjauan Hukum Terhadap Wanprestasi Royalti Rahasia Dagang Dalam Pejanjian Waralaba”, Jurnal Privat Law, Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret, Vol. V, No. 1 Januari-Juni 2017.
- Evi Djuniarti, Perlindungan Yang Seimbang Para Pihak Dalam Pembuatan Akad Murabahah, *Jurnal Penelitian De Jure*, Badan Penelitian dan Pengembangan Hukum dan Hak Asasi Manusia. Vol. 19, 2 Juni 2019

EW Thomas, "Good Faith In Contract: A Non-Sceptical Commentary", Faculty of Law, University Of Auckland, Acting Judge Of the Supreme Court of New Zealand, November , 2005, jurnal Westlaw, Thomson Reuters, diakses melalui <https://1.next.westlaw.com/Document/>, pada tanggal 5 Desember 2018 dan diterjemahkan oleh Google Translate Document.

Irwanto, 2013, " Penerapan Asas Kebebasan Berkontrak dalam Perjanjian Pembiayaan Mudharabah Di Baitul Maal Wat Tamwil (BMT) Usaha Gabungan Terpadu (UGT) Sidogiri Kecamatan Klampis Bangkalan", *Skripsi*, Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang, Malang.

Manufactures' Finance Co, "equality", *Jurnal West Law*, Supreme Court Of the United States, 1935, diakses melalui <https://lib.unri.ac.id/e-journal-e-book/>, Tanggal 20 November 2018, diterjemahkan dengan <https://googletranslate.com>.

Michael Bridge, "Doubting Good Faith", University Collage London, New Zealand Business Law Quarterly, November, 2005, Jurnal Westlaw, Thomson Reuters, diakses melalui <https://1.next.westlaw.com/Document/>, pada tanggal 5 desember 2018 dan diterjemahkan oleh Google Translate Document.

Nurma Khusna Khanifa, Jaminan Akad Murabahah di Lembaga Keuangan Syariah Kajian Hukum Perdata, *Jurnal Dosen*

Fakultas Syariah dan Hukum Jurusan Muamalah, Universitas Sains Al-Qur'an Wonosobo, Vol. 7, No. 2 Desember 2015.

Vincentius Maxmillian Laisina, "Pembuatan Kontrak Bisnis dan Akibat Hukumnya Menurut KUHPerdata", *Jurnal Ilmu Hukum*, Fakultas Hukum Universitas sam Ratulangi, Vol. III, No. 10 November 2015.

C. Peraturan Perundang-undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan. Undang-Undang No. 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan.

Undang-Undang No. 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah.

D. Website

[HTTP://www.suduthukum.com](http://www.suduthukum.com), diakses pada tanggal 20 Oktober 2018, Pukul 12.30 WIB.

<http://mui.or.id/index.php/2010/03/26/fatwa-dsn-mui-no-04dsn-muiiv2000-tentang-murabahah/> diakses pada tanggal 20 Agustus 2019, pukul 20.00 WIB.

[Http://dasar-hukum-muamalat.blogspot.com/2012/09/dasar-hukum-murabahah.html](http://dasar-hukum-muamalat.blogspot.com/2012/09/dasar-hukum-murabahah.html), di akses pada Tanggal 10 Oktober 2019, Pukul 14.30 WIB