

## **BAB I**

### **PENDAHULUAN**

#### **A. Latar Belakang Masalah**

Pasal 1 angka (7) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah menyatakan bahwa bank syariah adalah bank yang menjalankan kegiatan usahanya berdasarkan prinsip syariah dan menurut jenisnya terdiri atas Bank Umum Syariah dan Bank Pembiayaan Rakyat Syariah.<sup>1</sup>

Sedangkan pengertian bank syariah dalam Peraturan Bank Indonesia Nomor 5/7/PB1/2003 tentang Kualitas Aktiva Produktif bagi Bank Syariah menyebutkan bahwa Bank Syariah adalah Bank Umum sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 yang melakukan kegiatan usaha berdasarkan prinsip syariah, termasuk unit usaha syariah dan kantor cabang bank asing yang melakukan kegiatan usaha berdasarkan prinsip syariah.<sup>2</sup>

Adapun pengertian dari prinsip syariah sebagaimana disebut dalam Pasal 1 angka 13 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang perubahan Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan menyebutkan sebagai berikut: Prinsip Syariah adalah aturan perjanjian berdasarkan hukum Islam antara bank

---

<sup>1</sup> Pasal 1 angka (7) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah.

<sup>2</sup> Ahmad Kamil dan M. Fauzan, *Kitab Undang-Undang Hukum Perbankan dan Ekonomi Syariah* (Jakarta: Kencana, 2007), h. 210.

dengan pihak lain untuk penyimpanan dana dan/atau pembiayaan kegiatan usaha, atau kegiatan lainnya yang dinyatakan sesuai dengan syariah, antara lain pembiayaan berdasarkan prinsip bagi hasil (*mudharabah*), Pembiayaan berdasarkan prinsip penyertaan modal (*musyarakah*), prinsip jual beli barang dengan memperoleh keuntungan (*murabahah*), atau pembiayaan barang modal berdasarkan prinsip sewa murni tanpa pilihan (*ijarah*), atau dengan adanya pilihan pemindahan kepemilikan atas barang yang disewa dari pihak bank oleh pihak lain (*ijarah wa iqtina*).<sup>3</sup>

Di antara sekian banyak akad perbankan yang dikembangkan dalam sistem perbankan syariah, salah satunya adalah akad *murabahah*, di mana akad ini adalah akad jual beli barang pada harga asal dengan tambahan keuntungan yang disepakati.<sup>4</sup> *Murabahah* adalah jual beli barang sebesar harga pokok barang ditambah dengan margin keuntungan yang disepakati. Dalam *murabahah*, penjual menyebutkan harga pembelian barang kepada pembeli, kemudian ia mensyaratkan atas laba dalam jumlah tertentu. Pada perjanjian *Murabahah*, bank membiayai pembelian barang yang dibutuhkan oleh nasabahnya dengan membeli barang tersebut dari pemasok dan kemudian menjualnya kepada nasabah dengan harga yang ditambah keuntungan atau di mark-up. Dengan kata lain, penjualan barang kepada nasabah dilakukan atas dasar *cost-plus profit*.<sup>5</sup>

Adapun dasar hukumnya ada dalam Q.S. al-Baqarah/2: 275 yang berbunyi:

---

<sup>3</sup>*Ibid*, h. 32.

<sup>4</sup>Abdul Ghofur Anshori, *Hukum Perbankan Syariah (UU No. 21 Tahun 2008)* (Bandung: Refika Aditama, 2009), h. 9-10.

<sup>5</sup>Heri Sudarsono, *Bank dan Lembaga Keuangan Syariah* (Ekonosia:Yogyakarta, 2007) h.28.

الَّذِينَ يَأْكُلُونَ الرِّبَا لَا يَقُومُونَ إِلَّا كَمَا يَقُومُ الَّذِي يَتَخَبَّطُهُ الشَّيْطَانُ مِنَ الْمَسِّ<sup>٦</sup>  
 ذَلِكَ بِأَنَّهُمْ قَالُوا إِنَّمَا الْبَيْعُ مِثْلُ الرِّبَا<sup>٧</sup> وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا<sup>٨</sup> فَمَنْ جَاءَهُ<sup>٩</sup>  
 مَوْعِظَةٌ مِنْ رَبِّهِ فَانْتَهَى فَلَهُ مَا سَلَفَ وَأَمْرُهُ إِلَى اللَّهِ<sup>١٠</sup> وَمَنْ عَادَ فَأُولَئِكَ أَصْحَابُ النَّارِ<sup>١١</sup>  
 هُمْ فِيهَا خَالِدُونَ<sup>١٢</sup>

Orang-orang yang Makan (mengambil) riba tidak dapat berdiri melainkan seperti berdirinya orang yang kemasukan syaitan lantaran (tekanan) penyakit gila. Keadaan mereka yang demikian itu, adalah disebabkan mereka berkata (berpendapat). Sesungguhnya jual beli itu sama dengan riba, Padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba. orang-orang yang telah sampai kepadanya larangan dari Tuhannya, lalu terus berhenti (dari mengambil riba), Maka baginya apa yang telah diambilnya dahulu (sebelum datang larangan); dan urusannya (terserah) kepada Allah. orang yang kembali (mengambil riba), Maka orang itu adalah penghuni-penghuni neraka; mereka kekal di dalamnya.<sup>6</sup>

Dan Q.S. an-Nisa: 29

يَأْتِيهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبِطَالِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِنْكُمْ<sup>٦</sup>  
 وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ<sup>٧</sup> إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا

Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang Berlaku dengan suka sama-suka di antara kamu. dan janganlah kamu membunuh dirimu; Sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu.<sup>7</sup>

Jual beli *murabahah* sebagai bagian dari jual beli yang bersifat amanah, harga pembelian awal atau modal dan keuntungannya, harus disebutkan dalam transaksi sehingga jual beli *murabahah* itu sah. Sedangkan jual beli *murabahah* secara kredit adalah jual beli menggunakan harga pembelian awal ditambah keuntungan yang disepakati dan harga ditambah keuntungan itu dibayar setelah tempo tertentu baik sekaligus ataupun

<sup>6</sup> Departemen Agama RI, *Al-Qur'an Dan Terjemahnya* (Bandung : Diponegoro, 2008) h. 69.

<sup>7</sup> *Ibid*, h. 122.

dengan diangsur. Dalam jual beli *murabahah* secara kredit harga pembelian dan keuntungan yang disepakati itu harus disebutkan. Inilah yang membedakannya jual beli secara kredit dengan jual beli secara tunai. Karena dalam jual beli secara kredit, harga pembelian awal atau modal tidak disebutkan dalam transaksi. Dalam jual beli *murabahah* secara kredit yang harus dalam transaksi adalah harga awal, keuntungan yang disepakati, tempo dan cara pembayaran.

Jual beli *murabahah* secara kredit seperti yang dideskripsikan diatas berbeda dengan pembiayaan *murabahah*<sup>8</sup>. Hal itu karena dalam jual beli *murabahah* secara kredit yang dideskripsikan di atas yang disebutkan adalah harga pembelian awal, keuntungan yang disepakati, tempo dan cara pembayaran. Adapun uang muka adalah bagian dari cara pembayaran. Yaitu sebagian harga yang dibayar pada saat transaksi. Sedangkan dalam pembiayaan *murabahah* yang disebutkan adalah pokok pembiayaan dan margin keuntungan yang disepakati. Adapun harga pembelian/ perolehan barang adalah pokok pembiayaan ditambah uang muka. Yang menjadi ke vajiban penerima pembiayaan adalah membayar pokok pembiayaan ditambah margin keuntungan, dengan cara mengangsurnya dalam tempo tertentu. Maka dalam pembiayaan *murabahah* seperti ini, seakan sama saja dengan pemberi pembiayaan meminjamkan sejumlah uang yang disebut pokok pembiayaan dan akan dikembalikan dengan cara diangsur dalam tempo tertentu dengan sejumlah tambahan yang bersifat fix yang disebut margin keuntungan.

Jual beli secara kredit dan jual beli *murabahah* secara kredit itu sah maka barang yang dijual haruslah secara sempurna milik penjual. Karena jika barang itu bukan atau belum sempurna menjadi milik si penjual, lalu ia menjualnya baik secara kredit ataupun

---

<sup>8</sup>Yang dijadikan pembanding adalah pembiayaan *murabahah* yang disediakan oleh FIF Syaiah didasarkan pada perjanjian pembiayaannya.

dengan murabahah secara kredit, jelas jual beli yang ia lakukan adalah haram. Jual beli yang terjadi secara tidak *syar'i* adalah batil. Oleh karena itu, sebelum melakukan transaksi jual beli ini, hendaknya jelas terlebih dahulu bahwa barang yang dijual itu adalah milik si penjual atau bahwa si penjual memang memiliki hak dan wewenang untuk menjual barang itu. Apalagi jika pembelian itu dilakukan kepada bank atau lembaga pembiayaan. Dan barang yang dibeli secara kredit atau *murabahah* secara kredit diagunkan sebagai jaminan untuk kredit pembelian barang itu sendiri. Dalam fakta transaksi yang ada, hal itu terjadi pada sebagian besar keadaan. Karena umumnya dalam perjanjian jual beli secara kredit atau perjanjian pembiayaan *murabahah* disebutkan bahwa Barang (barang yang dibeli) diserahkan oleh pembeli kepada penjual sebagai barang jaminan. Sebagai contoh dalam perjanjian pembiayaan syariah (pembiayaan *murabahah*) yang diberikan oleh Bank Syariah pada bagian tertentu umum disebutkan “Barang jaminan adalah barang dan/atau barang lain yang dijamin kepada pihak pertama (maksudnya pemberi pembiayaan) sehubungan dengan kewajiban pihak kedua (penerima pembiayaan). Yang dimaksud dengan barang dalam kalimat tersebut adalah barang yang dibeli dengan pembiayaan itu. Kemudian pada pasal 4 ; hak dan kewajiban atas Barang jaminan ayat 1.a disebutkan: “Dengan diterimanya barang oleh pihak kedua, pihak kedua/pemberi jaminan setuju untuk menyerahkan barang sebagai barang jaminan”. Selanjutnya sebagai bagian tak terpisahkan dari perjanjian pembiayaan itu dibuat Surat Kuasa Pembebanan Jaminan Fidusia yang intinya penerima pembiayaan memberikan kekuasaan kepada pemberi pembiayaan untuk membuat dan menandatangani Akta Jaminan Fidusia dimana barang yang dijadikan jaminan (agunan) adalah barang-barang yang dibeli dengan pembiayaan itu sendiri. Lalu jika ada barang jaminan tambahan dibuat lagi Perjanjian Pemberi Jaminan Tambahan

secara Fidusia. Tentang arti *Fidusia* sendiri di dalam UU No. 42/1999 tentang jaminan Fidusia dinyatakan :<sup>9</sup> “ *Fidusia* adalah pengalihan hak kepemilikan suatu benda atas dasar kepercayaan dengan ketentuan bahwa benda yang hak kepemilikannya dialihkan tersebut tetap dalam penguasaan pemilik benda”. Juga dinyatakan : “Jaminan *Fidusia* adalah hak jaminan atas benda bergerak baik yang berwujud maupun yang tidak berwujud dan benda tidak bergerak khususnya bangunan yang tidak dapat dibebani hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yang tetap berada dalam penguasaan Pemberi *Fidusia*, sebagai agunan bagi pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada Penerima *Fidusia* terhadap kreditor lainnya. “Jadi jika dikatakan barang dijadikan barang jaminan secara *Fidusia* maksudnya barang itu dijadikan jaminan tetapi barang tetap dikuasai atau berada di tangan pemberi jaminan. Yang dialihkan sendiri adalah hak atas kepemilikan terhadap barang. Dengan begitu ketika barang dijadikan jaminan, barang tidak diserahkan kepada penerima jaminan dan tetap ditangan pemberi jaminan. Akan tetapi kekuasaan kepemilikan atas barang dialihkan kepada penerima jaminan, yang ditandai dengan penyerahan bukti kepemilikan atas barang oleh pemberi jaminan kepada penerima jaminan. Klausul perjanjian pembiayaan syariah dengan model *murabahah* yang diberikan Bank Syariah ini hanya sekedar contoh. Mayoritas perjanjian pembiayaan baik yang konvensional maupun yang syariah biasanya mengandung ketentuan mengagunkan barang (barang yang dibeli/dibiayai) untuk transaksi itu sendiri.<sup>10</sup>

---

<sup>9</sup> Undang-undang No. 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia.

<sup>10</sup> Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yang tetap berada dalam penguasaan Pemberi *Fidusia*

Ketentuan syariat Islam akad agunan bukanlah akad yang terpisah sama sekali dari akad lainnya. Akan tetapi akad agunan itu ada terkait dengan adanya akad *mu'awadhah* yang dilakukan tidak secara tunai. Allah SWT berfirman :

وَإِنْ كُنْتُمْ عَلَىٰ سَفَرٍ وَلَمْ تَجِدُوا كَاتِبًا فَرِهَانٌ مَّقْبُوضَةٌ ۖ فَإِنْ أَمِنَ بَعْضُكُم بَعْضًا فَلْيُؤَدِّ الَّذِي أُؤْتِمِنَ أَمْنَتَهُ ۚ وَلِيَتَّقِ اللَّهَ رَبَّهُ ۗ وَلَا تَكْتُمُوا الشَّهَادَةَ ۗ وَمَنْ يَكْتُمْهَا فَإِنَّهُ آثِمٌ قَلْبُهُ ۗ وَاللَّهُ بِمَا تَعْمَلُونَ عَلِيمٌ ﴿٢٨٣﴾

Jika kamu dalam perjalanan (dan bermu'amalah tidak secara tunai) sedang kamu tidak memperoleh seorang penulis, Maka hendaklah ada barang tanggungan yang dipegang (oleh yang berpiutang). akan tetapi jika sebagian kamu mempercayai sebagian yang lain, Maka hendaklah yang dipercayai itu menunaikan amanatnya (hutangnya) dan hendaklah ia bertakwa kepada Allah Tuhannya; dan janganlah kamu (para saksi) menyembunyikan persaksian. dan Barangsiapa yang menyembunyikannya, Maka sesungguhnya ia adalah orang yang berdosa hatinya; dan Allah Maha mengetahui apa yang kamu kerjakan. (QS. Al-Baqarah 283)<sup>11</sup>

Huruf *athaf al wawu* dalam ayat ini kembali kepada ayat sebelumnya. Yaitu kembali kepada lafal

يَأْتِيهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا إِذَا نَادَيْتُمْ بِدِينِ إِلَىٰ أَجَلٍ مُّسَمًّى فَاكْتُبُوهُ ۚ وَلْيَكْتُب بَيْنَكُمْ كَاتِبٌ بِالْعَدْلِ ۚ وَلَا يَأْب كَاتِبٌ أَنْ يَكْتُبَ كَمَا عَلَّمَهُ اللَّهُ ۚ فَلْيَكْتُبْ وَلْيَمْلِكِ الَّذِي عَلَيْهِ الْحَقُّ وَلْيَتَّقِ اللَّهَ رَبَّهُ وَلَا يَبْخَسْ مِنْهُ شَيْئًا ۚ فَإِنْ كَانَ الَّذِي عَلَيْهِ الْحَقُّ سَفِيهًا أَوْ ضَعِيفًا أَوْ لَا يَسْتَطِيعُ أَنْ يُمِلَّ هُوَ فَلْيَمْلِكْ وَلِيُّهُ بِالْعَدْلِ ۚ وَأَسْتَشْهِدُوا شَهِدَيْنِ مِنْ رَجَالِكُمْ ۖ فَإِنْ لَمْ يَكُونَا رَجُلَيْنِ فَرَجُلٌ وَامْرَأَتَانِ مِمَّن

<sup>11</sup> Departemen Agama RI, *Al-Qur'an ... Op. Cit.*, h. 71.

تَرَضُّونَ مِنَ الشُّهَدَاءِ أَنْ تَضِلَّ إِحْدَاهُمَا فَتُذَكِّرَ إِحْدَاهُمَا الْأُخْرَى ۚ وَلَا يَأْبَ  
 الشُّهَدَاءُ إِذَا مَا دُعُوا ۚ وَلَا تَسْعَمُوا أَنْ تَكْتُبُوهُ صَغِيرًا أَوْ كَبِيرًا إِلَىٰ أَجَلِهِ ۚ ذَٰلِكُمْ  
 أَقْسَطُ عِنْدَ اللَّهِ وَأَقْوَمٌ لِلشَّهَادَةِ وَأَدْنَىٰ أَلَّا تَرْتَابُوا ۗ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً حَاضِرَةً  
 تُدِيرُونَهَا بَيْنَكُمْ فَلَيْسَ عَلَيْكُمْ جُنَاحٌ أَلَّا تَكْتُبُوهَا ۗ وَأَشْهَدُوا ۗ إِذَا تَبَايَعْتُمْ ۚ وَلَا  
 يُضَارَّ كَاتِبٌ وَلَا شَهِيدٌ ۚ وَإِنْ تَفَعَّلُوا فَإِنَّهُ فَسُوقٌ بِكُمْ ۗ وَاتَّقُوا اللَّهَ ۗ وَيُعَلِّمُكُمُ  
 اللَّهُ ۗ وَاللَّهُ بِكُلِّ شَيْءٍ عَلِيمٌ ﴿٢٨٢﴾

Hai orang-orang yang beriman, apabila kamu bermu'amalah tidak secara tunai untuk waktu yang ditentukan, hendaklah kamu menuliskannya. dan hendaklah seorang penulis di antara kamu menuliskannya dengan benar. dan janganlah penulis enggan menuliskannya sebagaimana Allah mengajarkannya, meka hendaklah ia menulis, dan hendaklah orang yang berhutang itu mengimlakkan (apa yang akan ditulis itu), dan hendaklah ia bertakwa kepada Allah Tuhannya, dan janganlah ia mengurangi sedikitpun daripada hutangnya. jika yang berhutang itu orang yang lemah akalnya atau lemah (keadaannya) atau Dia sendiri tidak mampu mengimlakkan, Maka hendaklah walinya mengimlakkan dengan jujur. dan persaksikanlah dengan dua orang saksi dari orang-orang lelaki (di antaramu). jika tak ada dua oang lelaki, Maka (boleh) seorang lelaki dan dua orang perempuan dari saksi-saksi yang kamu ridhai, supaya jika seorang lupa Maka yang seorang mengingatkannya. janganlah saksi-saksi itu enggan (memberi keterangan) apabila mereka dipanggil; dan janganlah kamu jemu menulis hutang itu, baik kecil maupun besar sampai batas waktu membayarnya. yang demikian itu, lebih adil di sisi Allah dan lebih menguatkan persaksian dan lebih dekat kepada tidak (menimbulkan) keraguanmu. (Tulislah mu'amalahmu itu), kecuali jika mu'amalah itu perdagangan tunai yang kamu jalankan di antara kamu, Maka tidak ada dosa bagi kamu, (jika) kamu tidak menulisnya. dan persaksikanlah apabila kamu berjual beli; dan janganlah penulis dan saksi saling sulit menyulitkan. jika kamu lakukan (yang demikian), Maka Sesungguhnya hal itu adalah suatu kefasikan pada dirimu. dan bertakwalah kepada Allah; Allah mengajarmu; dan Allah Maha mengetahui segala sesuatu. (QS. Al-Baqarah 282)<sup>12</sup>

<sup>12</sup> Ibid

Sehingga makna ayat 283 diatas adalah, “ jika kalian bermuamalah dengan *dayn* (tidak secara tunai) dan kalian dalam perjalanan sementara kalian tidak memperoleh seorang penulis maka hendaklah ada barang tanggungan yang dipegang (oleh yang berpiutang)”. Dalam ayat tersebut Allah menggunakan kalimat syarat “*idza* (jika). Konsekuensi dari kalimat syarat adalah jika syarat itu terpenuhi atau ada maka yang dipersyaratkan akan ada. Suatu hukum jika dikaitkan dengan kalimat syarat maka itu menunjukkan bahwa jika syarat itu tidak terpenuhi maka hukum tersebut tidak ada. Pemahaman seperti ini termasuk dalam *mafhum al-mukhalafah*. Ayat diatas menunjukkan ketentuan hukum yaitu jika ada *dayn* maka disyariatkan adanya *ar-rahn*. *Mafhum al-mukhalafahnya* adalah jika tidak ada *dayn* maka tidak disyariatkan adanya *ar-rahn*. Dengan demikian, adanya *ar-rahn* (agunan) itu disyaratkan harus ada *dayn*. Maka jika tidak ada *dayn*, tentu saja tidak boleh ada *ar-rahn* (agunan).

Jual beli secara kredit ataupun *murabahah* secara kredit. Kebolehan adanya *rahn* dalam hal ini mengharuskan kepastian adanya *dayn*. Artinya kepastian bahwa *dayn* (utang) itu telah menjadi hak penjual dan sebaliknya menjadi kewajiban atau tanggung jawab pembeli. Hal itu berarti bahwa jual beli secara kredit atau *murabahah* secara kredit itu telah sempurna. Yaitu telah berlangsung akadnya dan terjadi serah terima barang yang dibeli dari penjual kepada pembeli. Jadi pemilikan atas barang itu telah sempurna berpindah dari penjual kepada pembeli sehingga barang yang dibeli itu sudah sempurna menjadi milik si pembeli. Itu artinya *tasharruf* atas barang itu sepenuhnya berada di tangan pembeli dan penjual tidak punya hak apapun untuk membatasi *tasharruf* pembeli terhadap barang

tersebut. Penjual tidak boleh membatasi bahwa si pembeli hanya boleh memanfaatkan barang itu dan tidak boleh mengalihkan pemilikannya kepada pihak lain melalui jual beli, hibah atau hadiah. Jadi kebolehan adanya rahn dalam jual beli secara kredit itu disyaratkan adanya : pertama, kepastian harga barang yang dijual itu telah menjadi hak penjual ; dan kedua, kepastian bahwa barang yang dijual itu telah sempurna menjadi milik pembeli.

Pemberian pembiayaan *Murabahah* dapat diberikan oleh bank syariah apabila akad pembiayaan *Murabahah* memenuhi rukun dan syarat-syarat sebagaimana kaidah-kaidah hukum yang berlaku dalam muamalat Islam. Di samping itu juga harus memenuhi syarat-syarat umum yang diatur oleh perbankan syariah. Ketentuan umum *Murabahah* dalam bank syariah tertuang dalam Fatwan Dewan Syariah Nasional No. 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *Murabahah*.<sup>13</sup> Ketentuan tersebut diantaranya : bank dengan nasabah harus melakukan akad *Murabahah* yang bebas riba ; barang yang perjualbelikan tidak diharamkan oleh syariat Islam ; bank membiayai sebagian atau seluruh harga pembelian barang yang telah disepakati kualifikasinya ; dan bank membeli barang yang diperlukan nasabah atas nama bank sendiri dan pembelian ini harus bebas riba.

Dasar hukum pelaksanaan akad *murabahah* sebagai salah satu kegiatan usaha di Bank Syariah juga diatur dalam pasal 19 ayat (1) dan (2) Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah.

Pelaksanaan penyaluran dana pembiayaan *murabahah*, salah satunya pada pembelian sepeda motor atau mobil, Bank Syariah menerapkan penggunaan jaminan *Fidusia* kepada nasabahnya. Jaminan ini adalah jaminan utang sedangkan *murabahah*

---

<sup>13</sup> Fatwan Dewan Syariah Nasional No. 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *Murabahah*.

adalah jual beli bukan hutang piutang. Beranjak dari permasalahan diatas penulis ingin melakukan penelitian tesis dengan judul **“Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Penggunaan Jaminan Fidusia Pada Akad Murabahah Perbankan Syariah”**.

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang yang telah dijelaskan diatas maka rumusan masalah dari penelitian ini adalah:

1. Bagaimana penggunaan jaminan *Fidusia* sebagai jaminan pada akad pembiayaan murabahah ?
2. Bagaimana tinjauan hukum ekonomi syariah terhadap jaminan *Fidusia* sebagai jaminan pada akad pembiayaan *murabahah* ?

## **C. Tujuan Penelitian**

Adapun tujuan penelitian tesis ini adalah :

1. Untuk mengetahui bagaimana penggunaan jaminan *Fidusia* pada akad pembiayaan murabahah.
2. Mengetahui bagaimana tinjauan hukum ekonomi syariah terhadap jaminan *Fidusia* pada akad pembiayaan *murabahah*.

## **D. Signifikansi Penelitian**

Adapun signifikansi dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Memperkaya khazanah tentang penggunaan jaminan *Fidusia* dalam akad *murabahah*.

2. Sebagai bahan masukan bagi dunia perbankan dalam hal penggunaan jaminan *Fidusia*.
3. Sebagai bahan pertimbangan dan gambaran bagi penelitian yang akan datang khususnya yang ingin melakukan penelitian tentang penggunaan jaminan *Fidusia* pada produk *murabahah*.

### **E. Definisi Operasional**

Definisi operasional merupakan penggambaran hubungan antara konsep khusus yang akan diteliti, dalam ilmu sosial, konsep diambil dari teori. Dengan demikian kerangka teori dan mencakup definisi operasional atau kerja. Adapun definisi operasional dalam penelitian ini adalah :

#### **1. Jaminan Fidusia**

Berasal dari bahasa Romawi *fidus* yang berarti kepercayaan secara terminologi bisa berarti penyerahan hak milik secara kepercayaan. Sedangkan pengertian *Fidusia* adalah pengalihan hak kepemilikan suatu benda atas dasar kepercayaan dengan ketentuan bahwa benda yang hak kepemilikannya dialihkan tetap dalam penguasaan pemilik benda.<sup>14</sup>

#### **2. Murabahah**

Murabahah adalah jual beli barang pada harga asal dengan tambahan keuntungan yang disepakati. Dalam murabahah penjual harus

---

<sup>14</sup> Undang-undang No. 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia

memberitahu harga produk yang ia beli dan menentukan suatu tingkat keuntungan sebagai imbalannya.<sup>15</sup>

### 3. Perbankan Syariah

Perbankan Syariah adalah segala sesuatu yang menyangkut tentang Bank Syariah dan Unit Usaha Syariah, mencakup kelembagaan, kegiatan usaha, serta cara dan proses dalam melaksanakan kegiatan usahanya.<sup>16</sup>

## F. Penelitian Terdahulu

Dari penelusuran yang penulis lakukan terdapat penelitian terdahulu yang topik pembahasannya terkait dengan jaminan yaitu :

Penelitian Tatang Sutardi NIM 07.0203.0384 Prodi Hukum Bisnis Syariah IAIN Antasari Banjarmasin menulis tesis yang berjudul “**Uang Muka dan Jaminan dalam Pembiayaan Murabahah dalam Perspektif Hukum Islam**”, dalam pembahasannya difokuskan pada fatwa DSN tentang jaminan uang muka dalam murabahah.

Penelitian yang lain oleh Antung Jumberi NIM 06.0203.0252 Prodi Hukum Bisnis Syariah IAIN Antasari Banjarmasin menulis tesis yang berjudul “**Status Hukum Jaminan Dalam Perjanjian Pembiayaan Mudharabah Pada Bank Syariah**”, yang dalam pembahasannya ingin

---

<sup>15</sup>Antonio, Muhammad Syafii, *Bank Syariah Dari Teori Ke Praktek* (Jakarta: Gema Insani Press, 2001), h. 101.

<sup>16</sup>Indonesia (c), Undang-Undang Perbankan Syariah, UU No.21 Tahun 2008, LN. No.94 Tahun 2008, TLN.No. 4867, Pasal 1 angka 1.

mengetahui status hukum dalam perjanjian pembiayaan mudharabah sehingga tercipta kepastian hukum.

## G. Kerangka Teori

Teori adalah merupakan suatu prinsip atau ajaran pokok yang dianut untuk mengambil suatu tindakan atau memecahkan suatu masalah. Kamus Bahasa Indonesia menyebutkan bahwa salah satu arti teori adalah “pendapat, cara-cara dan aturan-aturan untuk melakukan sesuatu”.<sup>17</sup>

Teori dipergunakan sebagai landasan atau alasan mengapa suatu variabel bebas tertentu dimasukkan dalam penelitian, karena berdasarkan teori tersebut variabel yang bersangkutan memang bisa memengaruhi variabel tak bebas atau merupakan salah satu penyebab.<sup>18</sup>

Realita yang terjadi di perbankan syariah menunjukkan bahwa jaminan fidusia pada akad pembiayaan murabahah tidak adanya sebagai bagian yang tak bisa dipisahkan dari perjanjian antara bank dan nasabah selaku mitranya. Meski dalam teorinya perbankan dimungkinkan adanya pinjaman tanpa jaminan, namun dalam realitas tidak dapat dilakukan, sehingga jaminan merupakan persyaratan bagi nasabah pengguna dana. Realitas ini dapat dipahami : (1) dalam dunia perbankan pada umumnya lembaga bank dan nasabah pengguna dana adalah hubungan pinjam-meminjam atau utang piutang, (2) untuk mengurangi resiko

---

<sup>17</sup>W.J.S. Purwadarminta, *Kamus Umum Bahasa Indonesia* (Jakarta: Balai Pustaka, 1985), h. 1055.

<sup>18</sup>Supranto, *Metode Penelitian Hukum dan Statistik* (Jakarta: Rineka Cipta, 2003), h. 192-193.

hilangnya dana yang telah dikeluarkan bank, (3) sebagai motivasi pengguna dana untuk bertanggung jawab, terhadap pengguna dana yang bukan miliknya sendiri.<sup>19</sup>

Jaminan dalam murabahah pada perbankan syariah pada pembiayaan murabahah dalam perbankan syariah tentu haruslah memenuhi unsur-unsur yang berada pada jalur koridor syariah. Agar penerapan pembiayaan murabahah tersebut tidak terdapat unsur kecacatan yang berimplikasi terhadap keabsahan akad oleh Bank syariah, sehingga DSN-MUI mengeluarkan Fatwa No. 4 Tahun 2000 mengenai ketentuan murabahah bagi perbankan syariah. Pembiayaan murabahah yang diberikan oleh bank ini mengandung risiko, maka dalam pelaksanaannya bank harus memerhatikan asas-asas pembiayaan berdasarkan prinsip syariah yang tertera dalam fatwa DSN-MUI. Untuk mengurangi risiko, jaminan pada murabahah dalam arti keyakinan atau kemampuan dan kesanggupan nasabah debitor untuk melunasi kewajibannya sesuai dengan yang diperjanjikan merupakan faktor penting yang harus diperhatikan oleh bank.

Menurut ketentuan Pasal 2 ayat (1) Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia No. 23/69/KEP/DIR tanggal 28 Februari 1991 tentang Jaminan Pemberian Kredit, bahwa yang dimaksud dengan jaminan adalah suatu keyakinan bank atas kesanggupan debitor untuk melunasi kredit sesuai dengan yang diperjanjikan. Sedangkan menurut ketentuan Pasal 1 butir 23 Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia di atas yang dimaksud dengan agunan adalah jaminan tambahan yang diserahkan nasabah debitor kepada bank dalam rangka pemberian

---

<sup>19</sup>Muhammad, *Manajemen Bank Syariah* (Yogyakarta: UPP AMP, YKPN, 2005), Cet. H.365-372

fasilitas kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah. Bank Syariah di Indonesia pada umumnya dalam memberikan pembiayaan murabahah, menetapkan syarat-syarat yang dibutuhkan dan prosedur yang harus ditempuh oleh pembeli yang hampir sama dengan syarat dan prosedur kredit sebagaimana lazimnya yang ditetapkan oleh bank konvensional. Syarat dan ketentuan umum pembiayaan murabahah yaitu:<sup>28</sup> Umum, tidak hanya diperuntukan untuk kaum muslim saja; harus cakap hukum, sesuai dengan KUH Perdata; memenuhi 5 C yaitu: Character (watak); Collateral (jaminan); Capital (modal); Condition of Economy (prospek usaha); Capability (kemampuan). Bank Syariah menerapkannya rahn sebagai perjanjian jaminan assessor untuk akad murabahah. Hal ini membawa konsekuensi hukum bahwa sekarang di Indonesia dikenal ada tiga jenis transaksi Jaminan, yaitu Pertama, Gadai (Pand) menurut KUH Perdata yang digunakan sebagai jaminan dalam kegiatan usaha Bank Konvensional; Kedua, Gadai (Verpanding) menurut Aturan Dasar Pegadaian/ADP (Pandhuis Reglement) sebagai kegiatan usaha pokok pada Peraturan Pegadaian; Ketiga, Gadai Syariah (Rahn) sebagai jaminan peminjaman uang pada kegiatan usaha Bank Syariah dan Pegadaian Syariah.<sup>20</sup>

## **H. Metode Penelitian**

### **1. Jenis Penelitian**

---

<sup>20</sup>Budiman Setyo Haryanto, *Kedudukan Gadai Syariah (Rahn) Dalam Sistem Hukum Jaminan Di Indonesia*(Jurnal Dinamika Hukum) Vol. 10 No. 1 hal. 24

Jenis penelitian ini adalah penelitian hukum normatif dan penelitian hukum empiris. Langkah pertama dilakukan penelitian normatif yang didasarkan pada bahan hukum primer dan sekunder yaitu inventarisasi peraturan-peraturan yang berkaitan dengan Fidusia sebagai lembaga jaminan dalam pembiayaan. Selain itu digunakan tulisan-tulisan yang berkaitan dengan penelitian ini.

Penelitian ini bertujuan menemukan landasan hukum yang jelas dalam meletakkan penelitian ini dalam perspektif hukum jaminan. Kemudian dikaitkan dengan penelitian hukum empiris di mana penelitian ini berupaya untuk melihat bagaimana persoalan ini dilaksanakan dalam praktik.

## 2. Subjek dan Objek penelitian

Subjek penelitian ini adalah Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Penggunaan Jaminan Fidusia Pada Akad Pembiayaan Murabahah Di Perbankan Syariah.

Objek penelitian adalah mengenai jual beli murabahah disertai jaminan Fidusia pada benda bergerak perbankan syariah.

## 3. Data dan Sumber Data

### a. Bahan Hukum Primer

Data primer penelitian ini adalah data-data yang diambil dari berbagai yakni Al-Qur'an dan Al-Hadist, Undang-Undang No. 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah, Peraturan Bank Indonesia No. 5/7/PBI/2003 Fatwa Dewan Syariah Nasional No. 4/DSN-MUI/XVI/ 2000 tentang Murabahah dan Peraturan Mahkamah

Agung Republik Indonesia No. 2 Tahun 2008 Tentang Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah Buku II dan UU No. 42/1999 Tentang Jaminan Fidusia.

b. Bahan Hukum Sekunder

Data sekunder yang digunakan dalam penelitian ini adalah buku-buku hukum ekonomi syariah yang membahas tentang jual beli dan jaminan (Fidusia), jurnal-jurnal, artikel, makalah dan bahan-bahan sekunder lainnya.

c. Bahan Hukum Tersier

Data tersier yang digunakan dalam penelitian ini adalah kamus besar Bahasa Indonesia dan kamus hukum.

Alat pengumpulan data dalam penelitian ini menggunakan studi dokumen, studi dokumen dilakukan dengan mempelajari bagaimana penerapan jual beli dengan jaminan Fidusia pada perbankan syariah kaitannya dengan tinjauan hukum ekonomi syariah terhadap permasalahan tersebut.

4. Teknik Pengumpulan Data

a. Observasi

Yaitu metode mengumpulkan data yang dilakukan secara sistematis dan sengaja melalui pengamatan terhadap gejala objek yang diteliti.

b. Kepustakaan

Yaitu mempelajari buku-buku literatur yang sesuai untuk mendapatkan dasar-dasar teoritis yang diperlukan sebagai landasan.

## 5. Teknik Pengolahan Data dan Analisa Data

### a. Teknik Pengolahan

Yaitu dari data yang terkumpul, kemudian data tersebut disusun dengan teknik pengolahan data melalui tahapan-tahapan sebagai berikut:

- 1) Editing, penulis meneliti dan memeriksa kembali kelengkapan, kejelasan dan kesempurnaan data yang diperoleh dilapangan.
- 2) Kategorisasi, yaitu pengelompokkan semua data yang terkumpul sesuai dengan jenis dan kronologis permasalahan yang diteliti.

### b. Analisa Data

Analisa data kuantitatif yaitu mengkaji secara mendalam hasil penelitian dan membahasnya mengacu pada landasan teoritis dan literatur yang berhubungan dengan masalah yang diteliti.

## I. Sistematika Pembahasan

Dalam penelitian tesis nanti, pembahasan dan penyajian hasil penelitian akan disusun dengan materi sebagai berikut :

Bab pertama akan diuraikan tentang latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, signifikansi penelitian, definisi operasional, penelitian terdahulu, kerangka teori, metode penelitian dan sistematika pembahasan.

Bab kedua merupakan deksripsi umum mengenai *fidusia* (sejarah *fidusia*, pengertian *fidusia*, fungsi jaminan *fidusia*, sifat jaminan *fidusia*, objek dan subjek *fidusia*, proses terjadinya jaminan *fidusia*, hapusnya jaminan *fidusia*, serta eksekusi jaminan *fidusia*, ekseuksi jaminan *fidusia* dengan parate eksekusi, eksekusi objek jaminan *fidusia* dengan penjualan di bawah tangan) *murabahah* (pengertian *murabahah*, jenis-jenis *murabahah*, syarat *murabahah*, pembiayaan *murabahah*, tujuan dan manfaat *murabahah*, fitur dan mekanisme *murabahah*, dasar hukum dan skema *murabahah*, resiko pembiayaan *murabahah*, *murabahah* dalam perspektif fiqh).

Bab ketiga membahas tentang penggunaan jaminan *fidusia* sebagai jaminan pada akad pembiayaan *murabahah* di perbankan syariah yakni jaminan *fidusia* di Indonesia, penggunaan jaminan *fidusia* pada pembiayaan *murabahah* di perbankan syariah, problema dalam penerapan jaminan *fidusia* pada akad pembiayaan *murabahah* di perbankan syariah. Membahas tentang tinjauan hukum ekonomi syariah terhadap jaminan fidusia pada akad pembiayaan *murabahah* di perbankan syariah yakni konsep jaminan pada system ekonomi syariah, konsep jaminan dalam hukum islam, penerapan jaminan fidusia sebagai akad pembiayaan *murabahah* di tinjau dari hukum ekonomi syariah.

Bab keempat adalah penutup yang terdiri dari simpulan dan saran yang secara keseluruhan merupakan penegasan atas permasalahan yang telah dipaparkan. Setelah itu penulis memberikan saran-saran berdasarkan simpulan tersebut sebagai bahan rekomendasi kepada pihak-pihak yang

terkait dengan permasalahan ini. Pada akhirnya penulisan tesis ini menyertakan daftar pustaka sebagai bahan rujukan.

UIN ANTASARI

## BAB II

### KONSEP JAMINAN FIDUSIA DAN MURABAHAH

#### A. Konsep Jaminan Dalam Hukum Islam

Secara umum, jaminan dalam hukum Islam (*fiqh*) dibagi menjadi dua, yaitu jaminan yang berupa orang (*personal guaranty*) dan jaminan yang berupa harta benda.

##### 1. *Kafalah*

*Kafalah* merupakan jaminan yang diberikan oleh penanggung (*kafil*) kepada pihak ketiga untuk memenuhi kewajiban pihak kedua atau yang ditanggung. Dalam pengertian lain, *kafalah* juga berarti mengalihkan tanggung jawab seseorang yang dijamin dengan berpegang pada tanggung jawab lain sebagai penjamin.<sup>21</sup>

##### a. Landasan Syariah

Al-Qu'ran

Dasar hukum untuk akad memberi kepercayaan ini dapat dipelajari dalam Al-Qur'an pada bagian yang mengisahkan Nabi Yusuf .

قَالُوا نَقْعُدُ صُورَاعَ الْمَلِكِ وَلِمَنْ جَاءَ بِهِ حِمْلُ بَعِيرٍ وَأَنَا بِهِ زَعِيمٌ

*“Penyeru-penyeru itu berkata: "Kami kehilangan piala raja, dan siapa yang dapat mengembalikannya akan memperoleh bahan makanan (seberat) beban unta, dan Aku menjamin terhadapnya".(QS. Yusuf : 72 ).<sup>22</sup>*

---

<sup>21</sup> Abu Bakar Ibnu Mas'ud al-Kasani, al-Bada'ih Wa al-Shana'i Fi Tartib ash-shara'i (Beirut: Darul Kitab Al-Arab), edisi ke-2 juz. 6 h. 2. Al-kamal Ibnul-Humami Fathul-Qadir (Pakistan: Maktabah ar Rashidiyyah), juz h. 389.

<sup>22</sup>Departemen Agama RI, *Al-Qur'an Dan Terjemahnya* (Bandung: Diponegoro, 2008 h. 360.

Kata za'im yang berarti penjamin dalam surah Yusuf tersebut adalah gharim, orang yang bertanggung jawab atas pembayaran.<sup>23</sup>

b. Jenis Kafalah<sup>24</sup>

1) *Kafalah bin nafs*

*Kafalah bin nafs* merupakan akad memberikan jaminan atas diri (*personal guarantee*). Sebagai contoh dalam praktek perbankan untuk bentuk *kafalah bin nafs* adalah seorang nasabah yang mendapat pembiayaan dengan jaminan nama baik dan ketokohan seseorang atau pemuka masyarakat. Walaupun bank secara fisik tidak memegang barang apapun, tetapi bank berharap token tersebut dapat mengusahakan pembayaran ketika nasabah yang dibiayai mengalami kesulitan.

2) *Kafalah bil-maal*

*Kafalah bil-maal* merupakan jaminan pembayaran barang atau pelunasan utang.

3) *Kafalah bil-talim*<sup>25</sup>

Jenis kafalah ini biasa dilakukan untuk menjamin pengembalian atas barang yang disewa, pada waktu masa sewa berakhir.

Jenis pemberian jaminan ini dapat dilaksanakan oleh bank untuk kepentingan nasabahnya dalam bentuk kerja sama dengan perusahaan

---

<sup>23</sup>Mengenai hal ini, Rasulullah SAW pernah bersabda "Az-Zaim Gharim (HR. Abu Dawud Hasan menurut Tirmidzi dan sahih menurut Ibnu Hiban)

<sup>24</sup>Untuk pembahasan lebih lanjut, lihat Dr. Ali As Salus, *al-Kafalah fi Dhau-i asy-syariah Islamiyah*. Lihat juga Ibn Taimiyah, *Majmu Al-FataWa shaikh al-IslamI* (Riyad : Matabi al Riyad, 1963)volume XXIX, hlm 549 dan seterusnya

<sup>25</sup>*Ibid*

penyewaan (*leasing company*). Jaminan pembayaran bagi bank dapat berupa deposito/tabungan dan bank dapat membebankan uang jasa (*fee*) kepada nasabah itu.

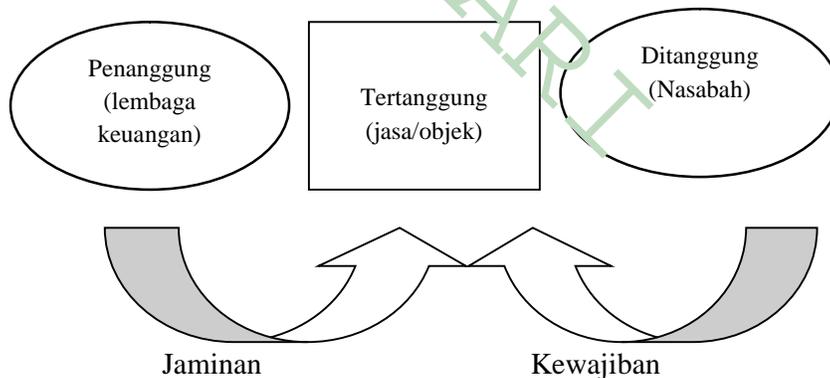
4) *Kafalah al-munjazah*

*Kafalah al-munjazah* adalah jaminan mutlak yang tidak dibatasi oleh jangka waktu dan untuk kepentingan/tujuan tertentu. Salah satu bentuk *kafalah al-munjazah* adalah pemberian jaminan dalam bentuk *performance bond* “jaminan prestasi” suatu hal yang lazim dikalangan perbankan dan hal ini sesuai dengan bentuk akad ini.

5) *Kafalah al-muallaqah*

Bentuk jaminan ini merupakan penyederhanaan dari *kafalah al-munjazah*, baik oleh industri perbankan maupun asuransi.

Secara umum, skema aplikasi al-kafalah dalam perbankan syariah dapat digambarkan sebagai berikut :



2. Rahn

Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata pasal 1150 disebutkan bahwa gadai adalah suatu hal yang diperoleh seorang yang berpiutang atas suatu

barang bergerak yang diserahkan kepadanya oleh seorang yang berutang atau oleh seorang lain atas namanya dan yang memberikan kekuasaan kepada orang yang berpiutang itu untuk mengambil pelunasan dari barang tersebut secara didahulukan daripada orang yang berpiutang lainnya, dengan pengecualian biaya untuk melelang barang tersebut dan biaya yang telah dikeluarkan untuk menyelamatkan setelah barang itu digadaikan. Biaya-biaya mana harus didahulukan.<sup>26</sup> Transaksi hukum gadaai dalam fiqih islam disebut *Al-Rahn*. Kata *Al-Rahn* berasal dari bahasa arab yang artinya menggadaikan.<sup>27</sup> Secara etimologi menurut Abu Zakariya Yahya bin Sharafa al-Nawawi, pengertian *Al-Rahn* adalah *al-subut wa al-dawam* yang berarti “tetap” dan “kekal”. Pengertian “tetap” dan “kekal” dimaksud merupakan makna yang tercakup dalam kata *al-hasbu a al-luzum* berarti “menahan dan menatapkan sesuatu”.<sup>28</sup> Jadi berdasarkan penjelasan tersebut, pengertian *Al-Rahn* secara bahasa adalah tetap, kekal dan menahan suatu barang sebagai pengikat utang.

Secara terminologi menurut Ibn Qudamah, pengertian *Rahn* adalah suatu benda yang dijadikan kepercayaan atas utang untuk dipenuhi dari harganya bila yang berutang tidak sanggup membayar utangnya. Menurut S. M. Hasanuzzaman, *Rahn* adalah suatu akad untuk keamanan pembayaran atas utang<sup>29</sup>. Berdasarkan Fatwa DNS Nomor 24/DN-MUI/III/2002 tentang *Rahn*,

---

<sup>26</sup>Kitab Undang-Undang Hukum Perdata pasal 1150

<sup>27</sup>Mahmud Yunus, *Kamus Arab Indonesia* (Jakarta: PT. Hidakarya Agung, 1990) h. 148

<sup>28</sup>Ade Sofyan Mufazid, *Kedudukan Sistem Pegadaian Syariah dalam Sistem Hukum Nasional Di Indonesia* (Jakarta: Kementerian Agama RI, 2012), h. 27

<sup>29</sup>*Ibid* h. 28 dan 30

bahwa *Rahn* adalah pinjaman dengan menggadaikan barang sebagai jaminan hutang<sup>30</sup>. Menurut Muhammad Syafi'i Antonio yang beliau ambil dari Fiqh As-Sunnah karya Sayyid Sabiq bahwa *Rahn* adalah menahan salah satu harta milik si peminjam sebagai jaminan atas pinjaman yang diterimanya. Barang yang ditahan tersebut memiliki nilai ekonomis. Dengan demikian, pihak yang menahan memperoleh jaminan untuk dapat mengambil kembali seluruh atau sebagian piutangnya. Secara sederhana dapat dijelaskan bahwa *Rahn* adalah semacam jaminan hutang atau gadai.<sup>31</sup> Jadi dapat kita simpulkan bahwa *Rahn* adalah perjanjian penyerahan barang sebagai jaminan sehingga orang yang bersangkutan boleh mengambil utang.

#### a. Landasan Syariah

##### 1) Al-Qu'ran

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا إِذَا تَدَايَنْتُمْ بِدِينٍ إِلَىٰ أَجَلٍ مُّسَمًّى فَاكْتُبُوهُ وَلْيَكْتُب بَيْنَكُمْ كَاتِبٌ بِالْعَدْلِ وَلَا يَأْب كَاتِبٌ أَنْ يَكْتُبَ كَمَا عَلَّمَهُ اللَّهُ فَلْيَكْتُبْ وَلْيُمْلِلِ الَّذِي عَلَيْهِ الْحَقُّ وَلْيَتَّقِ اللَّهَ رَبَّهُ وَلَا يَبْخَسْ مِنْهُ شَيْئًا فَإِنْ كَانَ الَّذِي عَلَيْهِ الْحَقُّ سَفِيهًا أَوْ ضَعِيفًا أَوْ لَا يَسْطِيعُ أَنْ يُمِلَّ هُوَ فَلْيُمْلِكْ وَلِيُّهُ بِالْعَدْلِ وَاسْتَشْهِدُوا شَهِيدَيْنِ مِنْ رَجَالِكُمْ فَإِنْ لَمْ يَكُونَا رَجُلَيْنِ فَرَجُلٌ وَامْرَأَتَانِ مِمَّنْ تَرْضَوْنَ مِنَ الشُّهَدَاءِ أَنْ تَضِلَّ إِحْدَاهُمَا فَتُذَكَّرَ أُخْرَىٰ وَلَا يَأْبَ الشُّهَدَاءُ إِذَا مَا دُعُوا وَلَا تَسْمُوا أَنْ تَكْتُبُوهُ صَغِيرًا أَوْ كَبِيرًا إِلَىٰ أَجَلٍ ذَلِكُمْ أَقْسَطُ عِنْدَ اللَّهِ وَأَقْوَمُ لِلشُّهَدَةِ وَأَدْنَىٰ أَلَّا تَرْتَابُوا إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً حَاضِرَةً تُدِيرُونَهَا بَيْنَكُمْ فَلَيْسَ عَلَيْكُمْ جُنَاحٌ أَلَّا تَكْتُبُوهَا وَأَشْهِدُوا إِذَا تَبَايَعْتُمْ وَلَا يُضَارَّ كَاتِبٌ وَلَا شَهِيدٌ وَإِنْ تَقَلُّوا فَإِنَّهُ فَسُوقٌ بِكُمْ وَأَنْفُوا اللَّهَ وَاعْلَمُوا أَنَّ اللَّهَ بِكُلِّ شَيْءٍ عَلِيمٌ وَإِنْ كُنْتُمْ عَلَىٰ سَفَرٍ وَمَا تَجِدُوا كَاتِبًا فَرِهْنَ مَقْبُوضَةً فَإِنْ مِنْكُمْ بَعْضٌ بِبَعْضٍ فَلْيُؤَدِّ الَّذِي أُؤْتِمِنَ أَمْنَتَهُ وَلْيَتَّقِ اللَّهَ رَبَّهُ وَلَا تَكْفُرُوا الشُّهَدَةُ وَمَنْ يَكْفُرْ فَإِنَّهُ عَائِمٌ قَلْبُهُ وَاللَّهُ بِمَا تَعْمَلُونَ عَلِيمٌ

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا إِذَا تَدَايَنْتُمْ بِدِينٍ إِلَىٰ أَجَلٍ مُّسَمًّى فَاكْتُبُوهُ وَلْيَكْتُب بَيْنَكُمْ كَاتِبٌ بِالْعَدْلِ وَلَا يَأْب كَاتِبٌ أَنْ يَكْتُبَ كَمَا عَلَّمَهُ اللَّهُ فَلْيَكْتُبْ وَلْيُمْلِلِ الَّذِي عَلَيْهِ الْحَقُّ وَلْيَتَّقِ اللَّهَ رَبَّهُ وَلَا يَبْخَسْ مِنْهُ شَيْئًا فَإِنْ كَانَ الَّذِي عَلَيْهِ الْحَقُّ سَفِيهًا أَوْ ضَعِيفًا أَوْ لَا يَسْطِيعُ أَنْ يُمِلَّ هُوَ فَلْيُمْلِكْ وَلِيُّهُ بِالْعَدْلِ وَاسْتَشْهِدُوا شَهِيدَيْنِ مِنْ رَجَالِكُمْ فَإِنْ لَمْ يَكُونَا رَجُلَيْنِ فَرَجُلٌ وَامْرَأَتَانِ مِمَّنْ تَرْضَوْنَ مِنَ

<sup>30</sup>Majelis Ulama Indonesia, *Himpunan Fatwa Keuangan Syariah*, Dewan Syariah Nasional MUI (Jakarta: Erlangga, 2014), h. 736

<sup>31</sup>Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syariah Dari Teori ke Praktek*, op.cit, h. 128

الشُّهَدَاءُ أَنْ تُضِلَّ إِحْدَاهُمَا فَتُذَكَّرَ إِحْدَاهُمَا الْأُخْرَىٰ وَلَا يَأْتِ الشُّهَدَاءُ إِذَا مَا دُعُوا وَلَا تَسْمَعُوا أَنْ تَكْتُبُوهُ صَغِيرًا أَوْ كَبِيرًا إِلَىٰ أَجَلٍ ذَلِكُمْ أَقْسَطُ عِنْدَ اللَّهِ وَأَقْوَمُ لِلشَّهَادَةِ وَأَدْنَىٰ أَلَّا تَرْتَابُوا إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً حَاضِرَةً تُدِيرُونَهَا بَيْنَكُمْ فَلَيْسَ عَلَيْكُمْ جُنَاحٌ أَلَّا تَكْتُبُوهَا وَأَشْهَدُوا إِذَا تَبَايَعْتُمْ يُضَارَّ كَاتِبٌ وَلَا شَهِيدٌ وَإِنْ تَقَلُّوا فَإِنَّهُ فَسُقٌ بِكُمْ وَأَنْفُوا اللَّهَ وَيُعَلِّمُكُمُ اللَّهُ وَاللَّهُ بِكُلِّ شَيْءٍ عَلِيمٌ

*“Hai orang-orang yang beriman, apabila kamu bermu’amalah tidak secara tunai untuk waktu yang ditentukan, hendaklah kamu menuliskannya. Dan hendaklah seorang penulis di antara kamu menuliskannya dengan benar. Dan janganlah penulis enggan menuliskannya sebagaimana Allah mengajarkannya, meka hendaklah ia menulis, dan hendaklah orang yang berhutang itu mengimlakkan (apa yang akan ditulis itu), dan hendaklah ia bertakwa kepada Allah Tuhannya, dan janganlah ia mengurangi sedikitpun daripada hutangnya. Jika yang berhutang itu orang yang lemah akalnya atau lemah (keadaannya) atau dia sendiri tidak mampu mengimlakkan, maka hendaklah walinya mengimlakkan dengan jujur. Dan persaksikanlah dengan dua orang saksi dari orang-orang lelaki (di antaramu). Jika tak ada dua orang lelaki, maka (boleh) seorang lelaki dan dua orang perempuan dari saksi-saksi yang kamu ridhai, supaya jika seorang lupa maka yang seorang mengingatkannya. Janganlah saksi-saksi itu enggan (memberi keterangan) apabila mereka dipanggil; dan janganlah kamu jemu menulis hutang itu, baik kecil maupun besar sampai batas waktu membayarnya. Yang demikian itu, lebih adil di sisi Allah dan lebih menguatkan persaksian dan lebih dekat kepada tidak (menimbulkan) keraguanmu. (Tulislah mu’amalahmu itu), kecuali jika mu’amalah itu perdagangan tunai yang kamu jalankan di antara kamu, maka tidak ada dosa bagi kamu, (jika) kamu tidak menulisnya. Dan persaksikanlah apabila kamu berjual beli; dan janganlah penulis dan saksi saling sulit menyulitkan. Jika kamu lakukan (yang demikian), maka sesungguhnya hal itu adalah suatu kefasikan pada dirimu. Dan bertakwalah kepada Allah; Allah mengajarmu; dan Allah Maha Mengetahui segala sesuatu.(QS. Al-baqarah: 282)*

*Jika kamu dalam perjalanan (dan bermu’amalah tidak secara tunai) sedang kamu tidak memperoleh seorang penulis, Maka hendaklah ada barang tanggungan yang dipegang (oleh yang berpiutang). akan tetapi jika sebagian kamu mempercayai sebagian yang lain, Maka hendaklah yang dipercayai itu menunaikan amanatnya (hutangnya) dan hendaklah ia bertakwa kepada Allah Tuhannya; dan janganlah kamu (para saksi) menyembunyikan persaksian. dan barangsiapa yang menyembunyikannya, Maka Sesungguhnya ia adalah orang yang berdosa hatinya; dan Allah Maha mengetahui apa yang kamu kerjakan.”.(Q.S. Al-Baqarah : 283)<sup>32</sup>.*

<sup>32</sup>Departemen Agama RI, *Al-Qur’an Dan Terjemahnya* (Bandung: Diponegoro, 2008), h. 49.

## 2) Ijma' Ulama

Berdasarkan Al-Qu'ran dan Al-Hadits di atas, menunjukkan bahwa transaksi gadai pada dasarnya dibolehkan dalam Islam, bahkan Nabi SAW pernah melakukannya. Demikian juga jumbuh ulama telah sepakat akan kebolehan gadai itu.<sup>33</sup>

Kaidah *rahn* dalam Islam tidak dapat dipisahkan dari firman Allah SWT. dalam Q.S. Al-Baqarah (2):282 tentang kewajiban pencatatan transaksi muamalah tangguh dan Q.S. Al-Baqarah (2):283 tentang sunnah menahan barang dalam transaksi tangguh dalam hal tidak terdapat juru tulis dan ketika keadaan safar (perjalanan). Firman Allah SWT. yang pertama menjadi dasar lahirnya asas *al-kitabah* (tertulis) yang diadopsi Pasal 21 Peraturan Mahkamah Agung Nomor 02 Tahun 2008 tentang Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (selanjutnya disebut KHES).<sup>34</sup>

Pemahaman komprehensif kedua ayat dalam Q.S. Al-Baqarah tersebut menunjukkan *rahn* timbul dalam hal terjadi transaksi tangguh dan tidak ada juru tulis serta tidak ada saling percaya antara para pihak. Dalam hal para pihak saling percaya, maka *rahn* dapat dikesampingkan dengan menitiktekan pada asas amanah seperti diatur Pasal 21 Huruf b KHES.

Uraian di atas menunjukkan secara substantif tidak ada kesalahan pada tim fatwa DSN-MUI dalam hal tidak mensyaratkan kewajiban pengikatan secara

---

<sup>33</sup>Sasli Rais, *Pegadaian Syariah, Konsep Dan Sistem Operasional (Suatu Kajian Kontemporer)*, Op. Cit, h. 41

<sup>34</sup>Pasal 21 Peraturan Mahkamah Agung Nomor 02 Tahun 2008 tentang Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah

formal *rahn tasjily*. Akan tetapi, patut dipahami tujuan pencatatan transaksi tangguh dan *rahn* sebagaimana difirmankan Allah SWT. Menurut Ismail Nawawi, pencatatan akad muamalah tidak lain untuk mencegah para pihak lupa akan kesepakatan yang dibuat. Selain itu, upaya tersebut untuk melindungi hak pemilik piutang demi kemaslahatannya.

Ada beberapa alasan perlunya pengikatan *rahn tasjily* secara formal. Pertama, *rahn tasjily* sebagai bagian dari muamalah. Muamalah disusun atas dasar kebolehan sebelum ada kaidah yang melarangnya secara tegas. Hal ini menjadi landasan bahwa persyaratan *rahn tasjily* diikat secara formal tidak bertentangan dengan syariah. Pengikatan secara formal pun sejalan dengan asas muamalah, antara lain asas *mutah*, asas menolak mudharat dan mengambil manfaat, asas *ikhtiyati* (kehati-hatian) dan asas tertulis dan/atau diucapkan di depan saksi.<sup>35</sup>

Kedua, *rahn tasjily* berkenaan dengan bagian hak para pihak. *Marhun* dalam *rahn tasjily* berada di tangan *rahin*, sedangkan bukti kepemilikannya (selanjutnya disebut dokumen *marhun*) berada dalam penguasaan *mar'amin*. *Murtahin* memiliki kepentingan atas nilai *marhun* selama dalam penguasaan *rahin* dan *rahin* pun berkepentingan atas dokumen *marhun* sebagai legalitas formal atas *marhun* yang dimilikinya. Dengan dibuatnya pengikatan secara formal, masing-masing pihak dapat menyadari batas-batas kewenangan satu sama lain terhadap *marhun* maupun dokumen *marhun* yang berada dalam kekuasaannya.

---

<sup>35</sup>Ahmad Wardi Muslich, *Fiqh Muamalat Edisi Pertama* (Jakarta: Amzah, 2010) Cetakan Pertama, h. 4

Ketiga, *rahn tasjily* adalah akad yang riskan. Manusia tidak lain adalah makhluk yang zalim dan bodoh. Manusia pilihan semisal Nabi Musa A.S.27 dan Nabi Muhammad SAW. dapat jatuh dalam kealpaan sehingga manusia pada umumnya sudah barang tentu lebih banyak melakukan kealpaan dibandingkan kedua nabi *Ulul Azmi* tersebut. Berangkat dari logika inilah ada sejumlah persoalan yang rentan timbul dalam hal *rahn tasjily* tidak diikat secara formal. Ada tiga hal yang setidaknya berpotensi terjadi akibat pengabaian pengikatan *rahn tasjily*. Pertama, potensi sengketa kewenangan para pihak. Pengikatan *rahn tasjily* memberikan penegasan hal-hal yang dibolehkan dan dilarang untuk dilakukan para pihak terhadap *marhun* dan dokumen *marhun* yang dikuasainya. Pengikatan *rahn tasjily* memberikan kekuatan mengikat terhadap Penetapan Kedua Fatwa *Rahn Tasjily* kepada para pihak yang terlibat dalam akad *rahn tasjily*. Kedua, potensi dampak buruk akibat itikad tidak baik para pihak. Penguasaan *marhun* oleh *rahin* memberikan peluang bagi *rahin* untuk mengalihkan *marhun* tersebut kepada pihak ketiga. Hal ini dapat disimak dalam beberapa penelitian terdahulu. Salah satunya diuraikan skripsi karya Danan Tyas Wicaksono.<sup>36</sup> Dalam penelitian tersebut debitur menjual obyek jaminan fidusia kepada orang lain atau obyek jaminan fidusia pada realitasnya bukan milik debitur, melainkan milik pihak lain. Di sisi lain, *murtahin* yang memiliki hak penguasaan dokumen *marhun* tidak mustahil menyalahgunakan dokumen *marhun* tersebut untuk kepentingan sendiri tanpa seijin dari *rahin*. Pengikatan secara

---

<sup>36</sup>Danan Tiyas Wisaksono, *Pelaksanaan dan Hambatan Kredit Jaminan Fidusia Yang Tidak Didaftarkan Kepada Kantor Pendaftaran Fidusia (Studi di Koperasi Serba Usaha Surya Kencana Malang)*, Skripsi tidak diterbitkan, Malang, Fakultas Hukum Universitas Brawijaya, 2009, h. 87.

formal memberikan kekuatan pembuktian yang sempurna dan menentukan sehingga perbuatan yang merugikan pihak lain dalam *rahn tasjily* dapat diminimalisir. Terakhir, potensi hambatan eksekusi *marhun*. Fatwa *Rahn Tasjily* menegaskan tindakan *rahin* untuk memberikan kewenangan bagi *murtahin* dalam mengeksekusi *marhun* dalam hal terjadi wanprestasi atau ketidakmampuan pembayaran utang. Pemahaman lengkap ketentuan Penetapan Kedua Huruf a jo. Huruf b Fatwa *Rahn Tasjily* menunjukkan dokumen *marhun* melekat pada *marhun* dan eksekusi *marhun* memerlukan ijin atau otoritas dari *rahin*. Tanpa diikatnya *rahn tasjily* dalam perjanjian tertulis, hal ini berpotensi menimbulkan masalah. Dalam UU Jaminan Fidusia, penerapan jaminan fidusia harus dibuat dengan akta notaris sebelum didaftarkan kepada lembaga yang berwenang. Dari kegiatan ini akan diterbitkan sertifikat jaminan fidusia atas obyek jaminan yang difidusiakan. Hal ini menjadi alas hak kreditur untuk melakukan eksekusi. *Rahn tasjily* tidak memungkinkan melakukan hal serupa karena fatwa yang ada tidak mensyaratkan demikian. Artinya, eksekusi *rahn tasjily* sama dengan eksekusi jaminan fidusia yang tidak dibuat di hadapan notaris dan tidak didaftarkan yang pembebanan jaminannya dipandang nihil dan tidak diakomodasi perlindungan hukum sebagaimana diatur dalam UU Jaminan Fidusia.<sup>37</sup>

Di samping alasan yang berasal dari kedua produk hukum tersebut, sinkronisasi Fatwa *Rahn Tasjily* dan UU Jaminan Fidusia patut segera dilakukan

---

<sup>37</sup>Rochandy Yusuf, *Akibat Hukum Perjanjian Fidusia Dengan Tidak Dilaksanakannya Pasal 11 Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 (Studi di PT. Indomobil Finance Indonesia Cabang Tuban)*, Skripsi tidak diterbitkan, Malang, Fakultas Hukum Universitas Brawijaya, 2009, H. 69

dengan tiga alasan. Pertama, kedudukan hukum Islam dalam konstelasi hukum nasional. Kedua, sistem hukum jaminan. Ketiga, asas hukum jaminan.

Kaidah hukum Islam berlaku sebagai hukum dalam konteks hukum nasional jika dilegitimasi dalam perangkat aturan yang ada. Tidak atau belum dilegitimasinya ketentuan hukum Islam tertentu, secara formal, menyebabkan implementasi hukum Islam bersifat relatif dan persuasif dengan penundukan dan pelaksanaannya diserahkan kepada setiap individu. Kaidah Pasal 29 Ayat (2) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (selanjutnya disebut UUD NRI 1945) dan Aturan Peralihan Pasal 1 UUD NRI 1945 memberi ruang bagi penerapan kaidah Islam. Penerapan kaidah Islam lazim dilakukan terhadap kaidah yang secara substantif berbeda, semisal hukum pernikahan dan hukum waris.<sup>38</sup> Untuk hal lainnya diterapkan sistem unifikasi dalam pembentukan hukum nasional dalam rangka akomodasi kepentingan umum.<sup>39</sup>

Hukum muamalah dalam Islam memiliki titik temu dengan hukum perdata Indonesia warisan kolonial. Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (selanjutnya disebut KUHPerdata) sejalan dengan asas kebebasan ber-muamalah dalam Islam. KUHPerdata dalam kaidah tentang perikatan dan perjanjian memungkinkan para pihak menentukan substansi perjanjian yang dibuat sepenuh dan seutuh kehendak pihak-pihak itu sendiri. Demikian pula dalam prinsip muamalah. Akan tetapi, keduanya dibatasi pada hal-hal yang secara tegas

---

<sup>38</sup>Gemala Dewi, Wirdyaningsih dan Yeni Salma Barlinti, *Hukum Perikatan Islam di Indonesia* (Jakarta: Kencana Prenada Group Media, 2005), h. 16.

<sup>39</sup>*Ibid*, h. 15

dilarang. Hal-hal terlarang tersebut tidak dapat dilanggar dengan asas kebebasan berkontrak atau kebebasan bermuamalah.<sup>40</sup>

Sistem hukum jaminan merupakan sistem tertutup (*closed system*). Tidak seperti sistem terbuka (*opened system*) yang memungkinkan para pihak mengadakan hal-hal baru atau menghilangkan ketentuan tertentu yang belum ada atau telah diatur dalam peraturan perundang-undangan, sistem tertutup menutup pintu kreatifitas atas ketentuan baru di luar kaidah peraturan perundang-undangan.<sup>41</sup> *Rahn tasjily* sebagai jaminan kebendaan yang “baru” dilihat dari momentum kelahirannya, lembaga jaminan tersebut harus disahkan dalam produk hukum tertentu. Terhadap *rahn tasjily* yang penerapannya memiliki kesamaan sifat dengan jaminan fidusia, Fatwa *Rahn Tasjily* harus tunduk pada UU Jaminan Fidusia sepanjang tidak bertentangan dengan *syar’i*. Ketertundukan dimaksud adalah pengikatan *rahn tasjily*, meliputi pembuatan akta pembebanan *rahn tasjily* oleh notaris dan pendaftarannya kepada lembaga yang ditunjuk oleh negara.

Sementara itu, asas hukum jaminan antara lain *publicitet* dan asas *specialitet*. Merujuk pada argumentasi sebelumnya, *rahn tasjily* sebagai lembaga jaminan patut tunduk pada asas yang ada. Asas *publicitet* menuntut adanya pendaftaran terhadap obyek jaminan untuk menyediakan informasi bagi pihak ketiga. Sementara itu, asas *specialitet* mewajibkan pembebanan jaminan dilakukan terhadap obyek yang sudah terdaftar atas nama orang tertentu. Asas *specialitet* menekankan obyek *rahn tasjily* dilakukan pada benda terdaftar karena

---

<sup>40</sup>*Ibid*, h. 19

<sup>41</sup>Salim H.S., *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia* (Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2012), h. 12-13

“... kepemilikannya ditentukan berdasarkan warkat yang dikeluarkan oleh instansi yang berwenang.” Warkat tersebut tidak lain adalah dokumen *marhun*. Untuk melindungi kepentingan para pihak, terlebih pihak ketiga, pengikatan *rahn tasjily* secara formal tidak dapat dipungkiri lagi.<sup>42</sup>

Ketiga alasan tersebut menjadi argumentasi dilakukannya sinkronisasi Fatwa *Rahn Tasjily* dan UU Jaminan Fidusia. Sinkronisasi dilakukan dengan perubahan terhadap masing-masing produk hukum. Perubahan Fatwa *Rahn Tasjily* perlu dilakukan terhadap pengertian utang dalam Islam meliputi *qardh* dan *dayn*. *Dayn* seyogyanya hanya dibatasi pada utang transaksi konsumtif a-tau utang jual beli dalam istilah lazim.

Perubahan Fatwa *Rahn Tasjily* dilakukan pula terhadap jenis utang yang dapat dibebani *rahn tasjily* meliputi utang yang telah ada dan utang yang akan ada di kemudian hari sepanjang sudah ditentukan jumlahnya. Biaya lainlain saat eksekusi dapat diadopsi sebagai *marhun bih* sepanjang ditegaskan jenis-jenis biaya yang dapat dibebani dan nominal dari biaya tersebut.

Perubahan terakhir harus dilakukan dengan mensyaratkan kewajiban pengikatan *rahn tasjily* di hadapan notaris dan lembaga pendaftaran jaminan yang sah. Hal ini memang tidak diatur dalam Al-Qur'an dan hadist. Akan tetapi, mengacu pada prinsip menghilangkan segala bentuk kemudharatan, pengikatan *rahn tasjily* tentu dapat dilakukan dengan pertimbangan seperti terurai di atas. Selain itu, melalui *ijtihad* dengan metode *istishlah* hal demikian dimungkinkan terjadi. Realitas dan kebutuhan hukum masyarakat menuntut adanya

---

<sup>42</sup>*Ibid*

pengikatan *rahn tasjily* sehingga kaidah Fatwa *Rahn Tasjily* yang akomodatif terhadap hajat tersebut dapat dilakukan. Pengabaian metode *istishlah* berakibat pada stagnasi perkembangan hukum Islam, terutama di bidang hukum jaminan Islam.<sup>43</sup>

Sementara itu, perubahan UU Jaminan Fidusia dilakukan dengan legitimasi *rahn tasjily* dalam produk legislatif tersebut. Bab VII Pasal 37 jo. Pasal 38 UU Jaminan Fidusia memuat ketentuan peralihan. Ketentuan di antara ke-dua pasal tersebut dapat ditambahkan bahwa jaminan fidusia berlaku untuk transaksi berdasarkan prinsip Islam sepanjang tidak bertentangan dengan kaidah *syar'i*. Selain itu, ketentuan seputar jaminan fidusia dalam muamalah harus tunduk pada UU Jaminan Fidusia, kecuali nomenklatur jaminan dan kaidah tertentu yang bertentangan dengan hukum muamalah.

c. Ruang Lingkup Pembebanan *Rahn Tasjily*

Fatwa *Rahn Tasjily* secara tegas memberikan konsep jaminan tersebut sebagai berikut :*Rahn Tasjily* adalah jaminan dalam bentuk barang atas utang, tetapi barang jaminan tersebut (*marhun*) tetap berada dalam penguasaan (pemanfaatan) *rahin* dan bukti kepemilikannya di-serahkan kepada *murtahin*.

Definisi *rahn tasjily* tersebut menunjukkan tiga hal penting, yaitu: (1) tujuan pembebanan *rahn tasjily*, (2) kedudukan *marhun*, dan (3) dokumen *marhun*.

---

<sup>43</sup>Abdul Wahhab Khallaf, *Ilmu Ushulul Fiqh, Kaidah-Kaidah hukum Islam (Ilmu Ushul Fiqh)*, Noer Iskandar Al-Barsyany, Moch. Tolchah Mansoer (Jakarta: P.T. RajaGrafindo Persada, 1993), h. 133

Selain itu, *rahn tasjily* tidak dapat dilepaskan dari ruang lingkup keberlakuaannya yang meliputi keadaan dan jenis kegiatan yang memerlukan akad jaminan tersebut.

Pada dasarnya *rahn* timbul akibat muamalah tangguh dan tidak dijum-painya juru tulis untuk mencatat muamalah tersebut. Hal demikian berlaku pula terhadap *rahn tasjily*. Sebagai akad yang lahir akibat muamalah tangguh, maka pembebanan *rahn tasjily* dimungkinkan sebatas muamalah tangguh atau transaksi yang mengandung unsur utang-piutang. Pasal 1 Angka 25 Huruf c jo. Huruf d UU Perbankan Syariah memberi penegasan pembiayaan bersifat piutang terdapat pada pembiayaan jual beli dan pembiayaan pinjam meminjam. Kedua pembiayaan inilah yang menjadi ruang lingkup *rahn tasjily* sehingga akad jaminan tersebut dapat dibebankan pada utang murni dan utang jual beli.<sup>44</sup>

Utang murni atau utang uang adalah utang yang lahir dari akad pinjam-meminjam (*qardh*). Utang jenis ini disebut *qardh*. Definisi yuridis *qardh* di-pahami sebagai penyediaan dana atau tagihan antara lembaga keuangan syariah, khususnya bank syariah, dan nasabahnya dengan kewajiban pihak nasa-bah mengembalikan dana tersebut secara tunai atau mencicil untuk jangka waktu tertentu. Unsur bentuk pemberian, kemampuan untuk ditagih kembali, dan kewajiban pelunasan memperkuat argumentasi *qardh* sebagai akad yang dapat dibebani *rahn tasjily*.<sup>45</sup>

---

<sup>44</sup>Pasal 1 Angka 25 Huruf c jo. Huruf d UU Perbankan Syariah no 21 tahun 2008.

<sup>45</sup>Fatwa DSN-MUI No:19/DSN-MUI/IV/2001 tentang *Al-Qardh*.

Utang jual beli atau utang barang adalah utang yang timbul selain aki-bat akad pinjam-meminjam, yaitu akad jual beli. Utang jual beli disebut juga *dayn*. Akad jual beli dibedakan menjadi *murabahah*, *salam*, dan *istishna'*,

*Murabahah* adalah pembiayaan oleh lembaga keuangan syariah, khususnya bank syariah, atas pengadaan barang tertentu kepada nasabah dengan harga jual diperoleh dari nilai pembelian ditambah margin keuntungan yang disepakati. DSN-MUI memfatwakan akad ini dalam Fatwa DSN-MUI No: 40/DSN-MUI/IV/2000 tentang *Murabahah* (selanjutnya disebut Fatwa *Murabahah*). Utang *murabahah* timbul dalam hal nasabah setuju melakukan pembelian atas barang yang dimintakan pembiayaannya. Utang terjadi dalam hal pembayaran dilakukan secara tangguh atau dapat disebut *murabahah bitsaman 'ajil*. Dalam hal pembayaran harga *murabahah* dilakukan secara tangguh tersebut, bank syariah diperbolehkan meminta jaminan kepada nasabah.<sup>46</sup>

Patut digarisbawahi dokumen *marhun* atas *rahn tasjily* terhadap utang *murabahah bitsaman 'ajil*. Pasal 84 Ayat (1) KHES menggugurkan hak menahan barang penjual dalam hal disepakati pembayaran harga jual dilakukan secara mencicil. KHES tidak menegaskan konsep “barang” yang dimaksud pasal tersebut, namun jika dipahami dari ketentuan Pasal 20 Angka 20 KHES tentang pengertian *mabi'* (barang dagangan), Pasal 58 KHES jo. Pasal 77 KHES tentang jenis benda yang dapat diperjualbelikan, dan Pasal 78 KHES tentang perluasan obyek jual beli dapat ditarik kesimpulan bahwa dokumen *marhun* atas barang yang dibiayai dengan akad *murabahah* termasuk dalam konteks barang menurut

---

<sup>46</sup>DSN-MUI memfatwakan akad ini dalam Fatwa DSN-MUI No: 40/DSN-MUI/IV/2000 tentang *Murabahah*

Pasal 84 Ayat (1) KHES. Sebagai contoh, *murabahah* atas kendaraan bermotor menggugurkan hak menahan bukti kepemilikan kendaraan bermotor (selanjutnya disebut BPKB) obyek *murabahah* tersebut sebagai dokumen *marhun* akad *rahn tasjily*. Akan tetapi, bank syariah dapat mensyaratkan kendaraan bermotor lain sebagai *marhun* dan BPKB kendaraan tersebut sebagai dokumen *marhunnya*.<sup>47</sup>

Berikutnya utang jual beli lahir dari akad *salam*. *Salam* adalah pembiayaan jual beli atas komoditas tertentu dengan pembayaran dilakukan secara penuh dan seketika saat terjadinya pemesanan. *Salam* dikategorikan sebagai akad yang mengandung utang disebabkan ketidakseimbangan hak dan kewajiban para pihak. Dalam hal ini, hak dari bank syariah (*al-muslim*) belum dipenuhi oleh nasabah (*al-muslim ilaih*). Hak tersebut berupa penyerahan barang yang dipesan. Hal inilah menjadikan *salam* sebagai *dayn*.

Terakhirnya, utang jual beli timbul akibat akad *istishna'*. *Istishna'* adalah jual beli barang dan/atau jasa berupa pemesanan dengan kriteria dan persyaratan tertentu yang disepakati pihak pemesan dan penjual.<sup>48</sup>

d. Rukun dan Syarat Rahn

Adapun *Rahn* ada empat, yaitu :

- 1) *Shigat*, yaitu ucapan ijab dan kabul
- 2) Orang yang berakad, yaitu orang yang menggadaikan (*rahin*) dan yang menerima gadai (*murtahin*)
- 3) Harta/barang yang dijadikan jaminan (*marhun*)

---

<sup>47</sup>Lebih lanjut lihat: Adrian Sutedi, *Loc.cit.*, h. 29

<sup>48</sup>Pasal 20 Angka 10 KHES

#### 4) Utang (*marhu bih*)<sup>49</sup>

Adapun syarat sah *rahn* adalah

- 1) Syarat *shigat* adalah tidak boleh terikat dengan syarat tertentu dan dengan masa yang akan datang. Misalnya *Rahin* mensyaratkan apabila tenggang waktu *marhun bih* habis dan *marhun bih* belum terbayar maka *rahn* dapat diperpanjang 1 bulan.
- 2) Orang yang berakad harus cakap dalam melakukan tindakan hukum, baligh dan berakal, sehat serta mampu melakukan akad.
- 3) *Marhum bih* harus merupakan hak yang wajib dikembalikan kepada *murtahin*, merupakan barang yang dapat dimanfaatkan, barang tersebut dapat dihitung jumlahnya.
- 4) *Marhun* harus harta yang dapat dijual dan nilainya seimbang dengan *marhun bih*, harus mempunyai nilai dan dapat dimanfaatkan, jelas dan spesifik secara sah dimiliki oleh *rahin* merupakan harta yang utuh dan tidak bertebaran dalam beberapa tempat.<sup>50</sup>

#### e. Implementasi Rahn

*Rahn* dalam implementasi dilembaga keuangan syariah ada dua jenis yaitu :

- 1) Akad *rahn* sebagai produk turunan pelengkap (jaminan pembiayaan)  
*Rahn* dipakai sebagai produk pelengkap, artinya sebagai akad tambahan (jaminan/collateral) terhadap produk lain seperti dalam pembiayaan *ba'i al-murabahah*, bank dapat menahan barang nasabah sebagai konsekuensi akad

---

<sup>49</sup>Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah* (Jakarta : Rajawali Press, 2010), h. 107-108

<sup>50</sup>Siti Nor Fatoni, *Pengantar Ilmu Ekonomi Dilengkapi Dasar-Dasar Ekonomi Islam* (Bandung: Pustaka Setia, 2014), h. 231-239

tersebut.<sup>51</sup> Setelah serah terima barang, agunan berada di bawah kekuasaan murtahin namun bukan berarti murtahin boleh memanfaatkan harta agunan tersebut, sebab agunan hanyalah tausiq sedangkan manfaatnya tetap menjadi hak pemiliknya (*rahin*).

## 2) Akad *Rahn* sebagai produk utama (Gadai Syariah)

Akad *Rahn* sebagai alternatif dari pegadaian konvensional. Bedanya dengan pegadaian, dalam *rahn* nasabah tidak dikenakan bunga, yang dipungut dari nasabah adalah biaya penitipan, pemeliharaan, penjagaan serta penaksiran. Perbedaan utama antara biaya *rahn* dan bunga pegadaian adalah sifat bunga yang bisa berakumulasi dan berlipat ganda sedangkan biaya *rahn* hanya sekali dan ditetapkan dimuka.

Adapun pada prakteknya di pegadaian syariah, pada dasarnya gadai berjalan diatas dua akad transaksi syariah yaitu:<sup>52</sup>

### 1) Akad *rahn*

Yaitu akad yang dimaksud adalah menahan harta milik si peminjam sebagai jaminan atas pinjaman yang diterimanya, pihak yang menahan memperoleh jaminan untuk mengambil kembali seluruh atau sebagian piutangnya. Dengan akad ini, pegadaian menahan barang bergerak sebagai jaminan atas utang nasabah.

### 2) Akad *Ijarah*

Yaitu akad pemindahan hak guna atas barang dan atau jasa melalui pembayaran upah sewa, tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan atas

---

<sup>51</sup>Muhammad Syafiqi Antonio, *Bank Syariah Dari Teori ke Praktek*, op.cit, h. 130

<sup>52</sup>Andri Soemitra, *Bank Dan Lembaga Keuangan Syariah* (Jakarta: Kencana, 2009), h. 387

barangya sendiri. Melalui akad ini dimungkinkan bagi pegadaian untuk menarik sewa atas penyimpanan barang bergerak milik nasabah yang telah melakukan akad.

Melalui akad-akad tersebut sehingga mekanisme operasionalnya ketika nasabah menyerahkan barang bergerak maka pihak pegadaian harus menyimpan dan merawat barang tersebut. Akibat yang timbul dari proses penyimpanan ini menimbulkan biaya-biaya. Biaya tersebut berupa biaya sewa dari biaya sewa itulah pegadaian syariah memperoleh keuntungan.

Aplikasi dalam Perbankan

Kontrak *rahn* dipakai dalam perbankan dalam dua hal berikut:<sup>53</sup>

1) Sebagai Produk Pelengkap

*Rahn* dipakai sebagai produk pelengkap, artinya sebagai akad tambah (jaminan/collateral) terhadap produk lain seperti dalam pembiayaan bai'al murabahah. Bank dapat menahan barang nasabah sebagai konsekuensi akad tersebut.

2) Sebagai Produk Tersendiri

Di beberapa negara Islam termasuk di antaranya adalah Malaysia, akad *rahn* telah dipakai sebagai alternatif dan pegadaian konvensional. Bedanya dengan pegadaian biasa, dalam *rahn*, nasabah tidak dikenakan bunga, yang dipungut dan nasabah adalah biaya penitipan, pemeliharaan, penjagaan serta penaksiran.

---

<sup>53</sup>*Ibid*

Perbedaan utama antara biaya *rahn* dan bunga pegadaian adalah dari sifat bunga yang bisa berakumulasi dan berlipat ganda, sedangkan biaya *rahn* hanya sekali dan ditetapkan di muka.

#### Manfaat *Ar-Rahn*

Manfaat yang dapat diambil oleh bank dan prinsip *ar-rahn* adalah sebagai berikut:<sup>54</sup>

- 1) Menjaga kemungkinan nasabah untuk lalai atau bermain dengan fasilitas pembiayaan yang diberikan bank.
- 2) Memberikan keamanan bagi semua penabung dan pemegang deposite bahwa dananya tidak akan hilang begitu saja jika nasabah peminjam ingkar janji karena ada suatu aset atau barang (*marhun*) yang dipegang oleh bank.
- 3) Jika *rahn* diterapkan dalam mekanisme pegadaian, sudahakan sangat tentu akan sangat membantu saudara kita yang kesulitan dana, terutama di daerah-daerah.

Adapun manfaat yang langsung didapat bank adalah biaya-biaya konkret yang harus dibayar oleh nasabah untuk pemeliharaan dan keamanan aset tersebut. Jika penahanan aset berdasarkan Fidusia (penahanan barang bergerak sebagai jaminan pembayaran), nasabah juga harus membayar biaya asuransi yang besarnya sesuai dengan yang berlaku secara umum.

#### h. Resiko *Ar-Rahn*

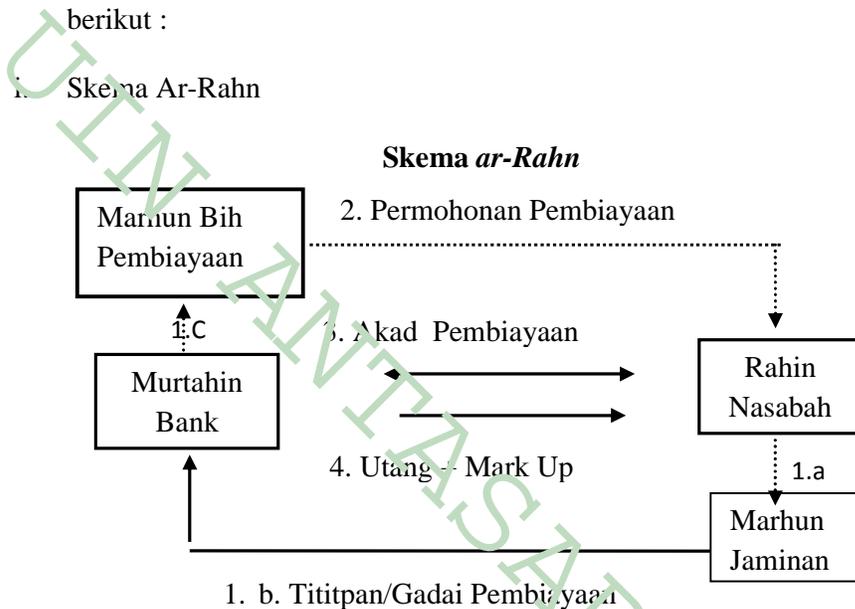
---

<sup>54</sup> *Ibid*

Adapun resiko yang mungkin terdapat pada *rahn* apabila diterapkanebagai produk adalah :

- 1) Resiko tak terbayarnya utang nasabah (wanprestasi)
- 2) Resiko penurunan nilai aset yang ditahan atau rusak

Secara umum, penerapan gadai yang dikombinasikan dengan pembiayaan diperbankan syariah, dapat digambarkan sebagai berikut :



j. *Rahn Tasjily*

*Rahn Tasjily* adalah jaminan dalam bentuk barang atas utang, tetapi barang jaminan tersebut (*marhun*) tetap berada dalam penguasaan (pemanfaatan) *rahin* dan bukti kepemilikannya diserahkan kepada murtahin.

Definisi *rahn tasjily* tersebut menunjukkan tiga hal penting yakni :

- 1) Tujuan pembebanan *rahn tasjily*

- 2) Kedudukan marhun
- 3) Dokumen marhun

Selain itu *rahn tasjily* tidak dapat dilepaskan dari ruang lingkup keberlakuannya yang meliputi keadaan dan jenis kegiatan yang memerlukan akad jaminan tersebut.

Pada dasarnya *rahn* timbul akibat muamalah tangguh dan tidak dijumpainya juru tulis untuk mencatat muamalah tersebut. Hal demikian berlaku pula terhadap *rahn tasjily* sebagai akad yang lahir akibat muamalah tangguh atau transaksi yang mengandung unsur utang piutang. Pasal 1 Angka 25 Huruf e Jo huruf d UU Perbankan Syariah memberi penegasan pembiayaan bersifat piutang terdapat pada pembiayaan jual beli dan pembiayaan pinjam-meminjam. Kedua pembiayaan inilah yang menjadi ruang lingkup *rahn tasjily* sehingga akad jaminan tersebut dapat dibebankan pada utang murni dan utang jual beli.<sup>55</sup>

## **B. Mur bahah**

### **1. Pengertian Mur bahah**

*Murabahah* atau di sebut juga *bab'bitsmanil ajil*. Kata *mur bahah* berasal dari kata *ribhu* (keuntungan). Sehingga *mur bahah* berarti saling menguntungkan secara sedarhana *mur bahah* berarti jual beli barang ditambah keuntungan yang disepakati.<sup>56</sup>

---

<sup>55</sup>Pasal 1 Angka 25 Huruf e Jo huruf d UU Perbankan Syariah no 21 tahun 2008.

<sup>56</sup>DR. Mardani, *Fiqih Ekonomi Syariah* (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2012), h. 136-137.

Secara Bahasa, *mur bahah* berasal dari kata *ribhu* yang bermakna tumbuh dan berkembang dalam perniagaan. Sedangkan pengertian *mur bahah* secara istilah telah banyak didefinisikan oleh para fuqaha. Misalnya Hanafiah mengartikan *mur bahah* dengan menjual sesuatu yang dimiliki senilai harga barang itu dengan tambahan ongkos. Sedangkan Malikiyah mengartikan *mur bahah* dengan menjual barang sesuai dengan harga pembelian disertai dengan tambahan keuntungan yang diketahui oleh penjual dan pembeli.<sup>57</sup> *Mur bahah* yaitu jual beli barang pada harga asal dengan tambahan keuntungan yang disepakati. Dalam *mur bahah*, penjual harus memberi tahu harga produk yang ia beli dan menentukan suatu tingkat keuntungan sebagai tambahannya.<sup>58</sup>

Pembiayaan *mur bahah* merupakan pembiayaan berupa talangan dana yang dibutuhkan nasabah untuk membeli suatu barang dengan kewajiban mengembalikan talangan dana tersebut seluruhnya ditambah margin keuntungan bank pada waktu jatuh tempo.<sup>59</sup>

Adiwarman karing menjelaskan bahwa: "*mur bahah is a sale and purchase contract by stating the buying price of the transaction object, and the profit margin mutually agreed by both the seller and buyer. The contract is one of the*

---

<sup>57</sup>Ahmad Hasan Ridwan, *BMT Dan Bank Islam* (Bandung: Pustaka Bani Quraisy, 2004), h. 16

<sup>58</sup>*Ibid.*, h.101

<sup>59</sup>Wirnyaningsih dkk, *Bank dan Asuransi Islam di Indonesia* (Jakarta: Kencana.2012), h.106

*natural centrainty contracts, because in mur bahah the required rate of profit is state”*.<sup>60</sup>

Menurut Muhammad *mur bahah* adalah akad jual beli atas barang tertentu, dimana penjual menyebutkan dengan jelas barang yang diperjual belikan, termasuk harga pembelian barang kepada pembeli, kemudian ia mensyaratkan atas laba/ keuntungan dalam jumlah tertentu.<sup>61</sup> Sedangkan menurut Ascarya *mur bahah* adalah istilah fikih Islam yang berarti suatu bentuk jual beli tertentu ketika penjual menyatakan biaya perolehan barang, meliputi harga barang dan biaya-biaya lain yang dikeluarkan untuk memperoleh barang tersebut, dan tingkat keuntungan (margin) yang diinginkan.<sup>62</sup>

Menurut Sayyid Sabiq, *mur bahah* adalah menjual barang dengan harga pembelian barang ditambah dengan keuntungan yang diketahui.<sup>63</sup>

Prinsip jual beli dengan akad *mur bahah* dapat dilakukan oleh nasabah individu maupun badan usaha. Nasabah individu dapat menggunakan jasa bank syariah untuk membiayai semua keperluannya, seperti pembelian tanah, rumah, TV, kulkas, dan komputer. Demikian juga dengan pengusaha. Pengusaha apapun, baik pengusaha rental mobil, tambang, produsen rokok, sepatu, *developer*, maupun *krontraktor*, dapat menggunakan jasa bank syariah dengan skema

---

<sup>60</sup>Adiwarman A. Karim, *Islamic Banking Fiqh and Financial Analysis* (Jakarta: PT. RajaGrafindo Persada, 2005), h. 113

<sup>61</sup>Muhammad, *Model-Model Akad Pembiayaan Di Bank Syariah: Panduan Teknis Pembuatan Akad/ Perjanjian Pembiayaan Pada Bank Syariah* (Yogyakarta: UUI Press, 2009), h. 57

<sup>62</sup>*Ibid.*, hlm. 81

<sup>63</sup>Sayyid Sabiq, *Fikih Sunnah*, Penerjemah Abdurrahim & Masrukhin, Fikih Sunnah 5, (Jakarta: Cakrawala Publishing, 2009), Jilid 5, h. 190

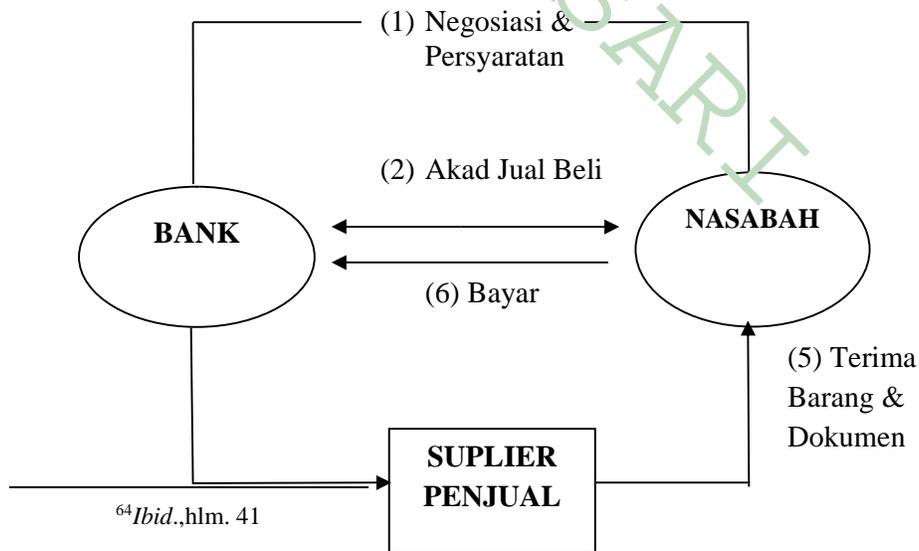
*mur bahah* untuk mendanai pengadaan bahan baku ataupun asetnya. Nilai transaksinya pun tidak dibatasi, dari jutaan sampai ratusan miliar sepanjang bank memiliki kemampuan untuk itu.<sup>64</sup>

*Mur bahah* pada awalnya merupakan konsep jual beli yang sama sekali tidak ada hubungannya dengan pembiayaan. Namun demikian bentuk jual beli ini kemudian digunakan oleh perbankan syariah dengan menambah beberapa konsep lain sehingga menjadi bentuk pembiayaan. Akan tetapi, validitas transaksi seperti ini tergantung pada beberapa syarat yang benar-benar harus diperhatikan agar transaksi tersebut diterima secara Syariah.<sup>65</sup>

Secara umum, aplikasi perbankan dari *Bai' al-Mur bahah* dapat digambarkan dalam skema berikut ini:

**Skema 1.1**<sup>66</sup>

***Bai' Al-Mur bahah***



<sup>64</sup>*Ibid.*, hlm. 41

<sup>65</sup>*Ibid.*, hm. 56

<sup>66</sup>Muhammad Syafi'i Antonio, *Op. Cit.*, h. 102

(3) Beli Barang

(4) Kirim

Dari gambar di atas dapat dijelaskan proses pembiayaan *mur bahah* sebagai berikut:<sup>67</sup>

- 1) Negosiasi dan persyaratan, pada tahap ini melakukan dengan pihak bank yang bersangkutan dengan spesifikasi produk yang diinginkan oleh nasabah, harga beli dan harga jual, jangka waktu pembayaran atau pelunasan, serta persyaratan-persyaratan lainnya yang harus dipenuhi oleh nasabah sesuai dengan ketentuan yang berlaku pada bank syariah.
- 2) Bank membeli produk/barang yang sudah disepakati dengan nasabah tersebut ke *supplier*. Setelah bank membelikan produk sesuai dengan spesifikasi yang diinginkan nasabah, maka selanjutnya bank menjualnya kepada nasabah disertai dengan penandatanganan akad jual beli antara bank dan nasabah. Pada akad tersebut dijelaskan hal-hal yang berhubungan dengan jual beli *mur bahah*.
- 3) *Supplier* mengirim produk/barang yang dibeli oleh bank ke alamat nasabah atau sesuai dengan akad perjanjian yang telah disepakati antara bank dan nasabah. Tanda terima barang dan dokumen, ketika barang sudah sampai ke alamat nasabah, maka nasabah harus menandatangani surat tanda terima barang dan mengecek kembali kelengkapan dokumen-dokumen produk/barang tersebut.

---

<sup>67</sup>*Ibid*

- 4) Proses selanjutnya adalah nasabah membayar harga produk/barang yang dibeli dari bank, pembayaran dilakukan secara angsuran/cicilan dalam jangka waktu tertentu yang telah disepakati sebelumnya.

## 2. Landasan Hukum *Mur bahah*

### a. Al- Qur'an

Dalam fatwa Nomor 04/ DSN-MUI/IV/2000 tanggal 1 April 2000 tentang *mur bahah*, dasar hukum jual beli *mur bahah* telah ditetapkan dalam Q.S. Al-Baqarah/2: 275, sebagai berikut:

...الرِّبَا أَوْ حَرَّمَ الْبَيْعَ الَّذِي أُوْحِلَ

“Dan Allah Telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba.”<sup>68</sup>

Dan firman Allah SWT dalam Q.S. An-Nisa/4: 29, sebagai berikut:

تَرَاضٍ عَنِ تِجْرَةٍ تَكُونُ أَنْ إِلَّا بِالْبَاطِلِ بَيْنَكُمْ أَمْوَالِكُمْ تَأْكُلُوا أَمْوَالِ الَّذِينَ يَتَأْتِيهَا  
رَحِيمًا بِكُمْ كَانَ اللَّهُ إِنْ أُنْسِكُمْ تَقْتُلُوا وَلَا مِنْكُمْ

“Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang bathil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama-suka di antara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu, sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu.”<sup>69</sup>

Firman Allah SWT dalam Q.S. Al-Maidah/5: 1, sebagai berikut:

---

<sup>68</sup>Departemen Agama RI, *Al-Quran Dan Terjemahnya* (Jakarta: Yayasan Penerjemahan/penafsiran Al-Qur'an, 1971), h. 69

<sup>69</sup>*Ibid.*, h. 45

“Hai orang-orang yang beriman, penuhilah akad-akad itu.”<sup>70</sup>

b. *Al-Hadit*

Hadis Nabi Saw Riwayat Ibnu Majah

عَنْ صُهَيْبِ بْنِ رَافِعٍ أَنَّ النَّبِيَّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ قَالَ: ثَلَاثٌ فِيهِنَّ الْبِرْكَةُ: الْبَيْعُ لِي أَجَلٍ وَالْمَقَارَضَةُ وَخَلْطُ الْبُرِّ بِالشَّعِيرِ لِلنَّبِيْتِ لَا لِلْبَيْعِ. (رواه ابن ماجه ياسنادضعيف)<sup>71</sup>

“Dari Shuhaib Radhiyallahu anhu bahwa Nabi Saw bersabda, “Tiga hal yang didalamnya ada berkah : Jual beli tempo, beqiradh, dan mencampur gandum dengan sya’ir untuk makanan dirumah, bukan untuk dijual.” (HR Ibnu Majah dengan sanad lemah)<sup>72</sup>

c. Fatwa Dewan Syariah Nasional NO: 04/DSN-MUI/IV/2000 Tentang *Mur bahah*.<sup>73</sup>

Menetapkan: Fatwa tentang *mur bahah*

**Pertama :** Ketentuan umum *mur bahah* dalam bank syariah

- 1) Bank dan Nasabah harus melakukan akad *mur bahah* yang bebas riba.
- 2) Barang yang diperjual belikan tidak diharamkan oleh syariah Islam.

---

<sup>70</sup>*Ibid.*, h. 156

<sup>71</sup>Muhammad bin Ismail Al-amir As-San’ani, *Subul Al-Salam Syarhu Al-Bulug Al-Maram* (Beirut: Dar Al-Fikr,t.t), h. Juz III

<sup>72</sup>Muhammad bin Ismail Al-amir As-San’ani, *Subul Al-Salam Syarhu Al-Bulug Al-Maram*, diterjemahkan oleh Muhammad Isnani, dkk., dengan judul *subulussalam syarah bulugul maram* (Jakarta: Darussunnah Press, 1998), Cet 1, Jilid II, h. 511

<sup>73</sup>Fatwa Dewan Syariah Nasional NO: 04/DSN-MUI/IV/2000 Tentang *Mur bahah*

- 3) Bank membiayai sebagai atau seluruh harga pembelian barang yang telah disepakati kualifikasinya.
- 4) Bank membeli barang yang diperlukan nasabah atas nama bank sendiri, dan pembelian harus sah dan bebas dari riba.
- 5) Bank harus menyaipakan semua hal yang berkaitan dengan pembelian, misalnya jika pembelian dilakukan dengan uang.
- 6) Bank kemudian menjual barang tersebut kepada nasabah (pemesan) dengan harga jual nilai harga beli plus keuntungannya, dalam kaitan ini bank harus memberikan secara jujur harga pokok barang kepada nasabah berikut biaya yang diperlukan.
- 7) Nasabah membayar harga barang yang telah disepakati tersebut pada jangka waktu tertentu yang telah disepakati.
- 8) Untuk mencegah terjadinya penyalahgunaan atau kerusakan akad tersebut, pihak bank dapat mengadakan perjanjian khusus dengan nasabah.
- 9) Jika bank hendak mewakilkan kepada nasabah untuk membeli barang dari pihak ketiga, akad jual beli *mur bahah* harus dilakukan setelah barang prinsip menjadi milik bank.

**Kedua :** Ketentuan *mur bahah* pada nasabah<sup>74</sup>

---

<sup>74</sup>Fatwa Dewan Syariah Nasional NO: 04/DSN-MUI/IV/2000 Tentang *Mur bahah*.

- 1) Nasabah mengajukan permohonan dan janji pembelian sesuatu barang atau aset kepada bank.
- 2) Jika bank menerima permohonan tersebut, ia harus membeli terjadinya dahulu asset yang dipesannya secara sah dengan pedagang.
- 3) Bank kemudian menawarkan aset tersebut kepada nasabah dan nasabah harus menerima (membeli)-nya sesuai janji yang telah disepakati, karena secara hukum yang mengikat, kemudian kedua belah pihak membuat kontrak jual beli.
- 4) Dalam jual beli ini bank diperbolehkan meminta nasabah untuk membayar uang muka saat menandatangani kesepakatan awal pemesan.
- 5) Jika kemudian nasabah menolak membeli barang tersebut. Biaya ril dan harus dibayar dengan uang muka tersebut.
- 6) Jika uang muka kurang dari kerugian yang harus dtanggung oleh bank, bank memnita keabaii sisa kerugian pada nasabah.
- 7) Jika uang muka memakai kontrak *orbun* sebagai alternative dari uang muka maka :
  - a. Jika nasabah memutuskan uang membeli barang tersebut ia tinggal membayar sisa harga.
  - b. Jika nasabah batal membeli, uang muka menjadi milik bank maksimal sebesar kerugian yang ditanggung oleh

bank akibat pembatalan tersebut, dan jika uang muka tidak mencukupi, nasabah wajib melunasi kekurangannya.

**Ketiga :** Jaminan pada *mur bahah*<sup>75</sup>

- 1) Jaminan dalam *murabahah* dibolehkan, agar nasabah serius dengan pesanan.
- 2) Bank dapat meminta nasabah untuk menyediakan jaminan yang dapat dipegang.

**Keempat :** Utang dalam *mur bahah*

- 1) Secara prinsip, penyesalan utang nasabah dalam transaksi *mur bahah* tidak ada kaitannya dengan transaksi lain yang dilakukan nasabah dengan pihak ketiga atas barang tersebut, jika nasabah menjual kembali barang tersebut dengan keuntungan kerugian, ia tetap berkewajiban untuk menyelesaikan utangnya kepada bank.
- 2) Jika nasabah menjual barang tersebut sebelum masa agunan berakhir, ia tidak wajib segera melunasi seluruh angsurannya.
- 3) Jika penjualan barang tersebut menyebabkan kerugian, nasabah tetap harus menyelesaikan utangnya sesuai kesepakatannya awal, ia tidak boleh memperlambat

---

<sup>75</sup>Fatwa Dewan Syariah Nasional NO: 04/DSN-MUI/IV/2000 Tentang *Mur bahah*.

pembayaran angsurannya atau meminta kerugian itu diperhitungkan.

**Kelima :** Penundaan pembayaran dalam akad *mur bahah*

- 1) Nasabah yang memiliki kemampuan tidak dibenarkan menunda penyelesaian itu diperhitungkan.
- 2) Jika nasabah menunda-nunda pembayaran dengan sengaja atau jika salah satu pihak menunaikan kewajibannya, maka penyelesaian dilakukan melalui badan *arbitrase* syariah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah.

**Keenam :** Bangkrut dalam *mur bahah*

Jika nasabah telah dinyatakan pailit dan gagal menyelesaikan utangnya, bank harus menunda tagihan utang sampai ia menjadi sanggup kembali, atau berdasarkan kesepakatan.

### 3. Rukun Akad *Mur bahah*

Rukun dari akad *mur bahah* yang harus dipenuhi dalam transaksi ada beberapa, yaitu:

- a. Pelaku akad, yaitu *ba'i* (penjual) adalah pihak yang memiliki barang untuk dijual, dan *musytari* (pembeli) adalah pihak yang memerlukan dan akan membeli barang.
- b. Objek akad, yaitu *mabi'i* (barang dagangan) dan *tsaman* (harga)
- c. *Shigah*, yaitu ijab dan qabul.<sup>76</sup>

---

<sup>76</sup>Muhammad Syafi'i Antonio, *loc.cit*

#### 4. Syarat Akad *Mur bahah*

Syarat akad *mur bahah* yaitu, sebagai berikut:

- a. Penjual memberi tahu biaya modal kepada nasabah
- b. Kontrak pertama harus sah sesuai dengan rukun yang ditetapkan.
- c. Kontrak harus bebas riba
- d. Penjual harus menjelaskan kepada pembeli bila terjadi cacat atas barang sesudah pembelian.
- e. Penjual harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian, misalnya jika pembelian dilakukan secara utang.

Secara prinsip, jika syarat dalam (a), (d), atau (e) tidak dipenuhi, pembeli memiliki pilihan:<sup>77</sup>

- 1) Melanjutkan pembelian seperti apa adanya
- 2) Kembali kepada penjual dan menyatakan ketidaksetujuan atas barang yang dijual,
- 3) Membatalkan kontrak.

#### 5. Jaminan Pembiayaan *Mur bahah*

Agunan adalah jaminan tambahan yang diserahkan nasabah debitur kepada bank dalam rangka pemberian fasilitas kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah.<sup>78</sup>Jaminan diperlukan untuk memeperkecil risiko-risiko yang

---

<sup>77</sup>*Ibid.*,

<sup>78</sup>Abdul Ghofur Anshori, *op. cit.*, h. 5

merugikan bank dan untuk melihat kemampuan nasabah dalam menanggung pembayaran kembali atas utang yang diterima dari bank.<sup>79</sup>

Menurut Fatwa Dewan Syariah Nasional NO: 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang Jaminan dalam *Murabahah* yaitu, antara lain:

- a. Jaminan dalam *murabahah* dibolehkan, agar nasabah serius dengan pesannya.
- b. Bank dapat meminta nasabah untuk menyediakan jaminan yang dapat dipegang.<sup>80</sup>

Kredit tanpa jaminan sangat membahayakan posisi bank, mengingat jika nasabah mengalami suatu kemacetan maka akan sulit untuk menutupi kerugian terhadap kredit yang disalurkan. Sebaliknya dengan jaminan kredit relatif lebih aman mengingat setiap kredit macet akan dapat ditutupi oleh jaminan tersebut, antara lain:

- a. Kredit dengan jaminan
  - 1) Jaminan benda berwujud.

Yaitu jaminan dengan barang-barang seperti: tanah, bangunan, kendaraan bermotor, mesin-mesin/peralatan, barang dagangan, tanaman/kebun/sawah, dan lainnya.

- 2) Jaminan benda tidak berwujud

---

<sup>79</sup>Muhammad, *Model-Model Akad Pembiayaan Di Bank Syariah: Panduan Teknis Pembuatan Akad/ Perjanjian Pembiayaan Pada Bank Syariah, op.cit.*, h. 60

<sup>80</sup>Abdul Ghofur Anshori, *op.cit.*, h. 175

Yaitu benda-benda yang dapat jaminan, seperti: sertifikat saham, sertifikat obligasi, sertifikat tanah, sertifikat deposito, rekening tabungan yang dibekukan, promes, wesel, dan surat tagihan lainnya.

3) Jaminan orang

Yaitu jaminan yang diberikan oleh seseorang yang menyatakan kesanggupan untuk menanggung segala risiko apabila kredit tersebut macet. Dengan kata lain orang yang memberikan jaminan itulah yang akan menggantikan kredit yang tidak mampu dibayar oleh nasabah.

b. Kredit tanpa jaminan

Kredit tanpa jaminan maksudnya adalah bahwa kredit yang diberikan bukan dengan jaminan barang tertentu. Biasanya kredit ini diberikan untuk perusahaan yang memang benar-benar bonafid dan profesional, sehingga kemungkinan kredit macet sangat kecil.<sup>81</sup>

**6. Praktik Akad Pembiayaan *Mur bahah***

- a. Pada setiap permohonan *mur bahah* baru, bank berketentuan internal diwajibkan untuk menerangkan esensi dari pembiayaan *mur bahah* serta kondisi penerapannya. Hal yang wajib dijelaskan antara lain meliputi: esensi pembiayaan *mur bahah* sebagai bentuk jual beli antara bank dan nasabah, definisi dan terminologi, *terms and conditions*, dan tata cara implementasinya.

---

<sup>81</sup>Kasmir, *Dasar-Dasar Perbankan* (Jakarta:PT RajaGrafindo Persada, 2007), h. 113

- b. Bank wajib meminta nasabah untuk mengisi formulir permohonan pembiayaan *mur bahah*, dan pada formulir tersebut wajib diinformasikan:
- 1) Jenis dan spesifikasi barang yang ingin dibeli
  - 2) Perkiraan harga barang dimaksud
  - 3) Uang muka yang dimiliki, dan
  - 4) Jangka waktu pembayaran
- c. Dalam memproses permohonan pembiayaan *mur bahah* dimaksud bank wajib melakukan analisis mengenai:
- 1) Kelengkapan administrasi yang disyaratkan
    - a) Aspek hukum
    - b) Aspek personal
    - c) Aspek barang yang akan dijualbelikan, dan
    - d) Aspek keuangan
  - 2) Bank menyampaikan tanggapan atas permohonan dimaksud sebagai tanda adanya kesepakatan pra akad.
  - 3) Bank meminta uang muka pembelian kepada nasabah sebagai tanda persetujuan kedua pihak untuk melakukan *mur bahah* .
  - 4) Bank harus melakukan pembelian barang kepada *supplier* terlebih dahulu sebelum akad jual beli dengan nasabah dilakukan.
  - 5) Bank melakukan pembayaran langsung kepada rekening *supplier*.
  - 6) Pada waktu penandatanganan akad *mur bahah* antara nasabah dan bank, pada kontrak akad tersebut wajib diinformasikan:

- a) Definisi dan esensi pembiayaan *murabahah*
- b) Posisi nasabah sebagai pembeli dan bank sebagai penjual
- c) Kepemilikan barang oleh bank yang dibuktikan oleh dokumen pendukung
- d) Hak dan kewajiban nasabah dan bank
- e) Barang yang diperjualbelikan harus merupakan objek nyata (*physical asset*)
- f) Harga pembelian dan margin yang disepakati dan tidak dapat berubah
- g) Jangka waktu pembayaran yang disepakati
- h) Jaminan
- i) Kondisi-kondisi tertentu yang mempengaruhi transaksi jual beli tersebut (*terms and conditions*) antara lain:
  - (1) Pelarangan penerapan *buy-back guarantee* dalam perjanjian jual beli
  - (2) Kontrak *murabahah* hanya dapat di-*rescheduling*, dan
  - (3) Keadaan ketika seorang akibat tidak ada keinginan untuk membayar atau ketidakmampuan untuk membayar.
- j) Definisi atas kondisi *force majeure* yang dapat dijadikan sebagai dasar acuan bahwa bank tidak akan mengalami kerugian (dirugikan) oleh faktor-faktor yang bersifat spesifik, dan

- k) Lembaga yang akan berfungsi untuk menyelesaikan persengketaan antara bank dengan nasabah apabila terjadi sengketa.
- 7) Bank menyerahkan atau mengirimkan barang ke nasabah.
- 8) Bank wajib memiliki standar prosedur untuk menetapkan tindakan yang diambil dalam rangka *reschedulling* kewajiban yang belum terselesaikan.<sup>82</sup>

#### **7. Proses Menuju Penandatanganan Akad Mur bahah**

Sebelum akad *mur bahah* ditandatangani, biasanya dilakukan proses sebagai berikut:

- a. Nasabah menentukan pilihan atas barang yang dibeli
- b. Setelah menentukan tujuan pembiayaan, nasabah kemudian mengajukan permohonan kepada bank untuk mendapatkan pembiayaan tersebut dengan melampirkan seluruh persyaratan yang diminta oleh bank.
- c. Bank menganalisis kemampuan nasabah dan menentukan skema pembiayaan mana yang digunakan dalam membiayai tujuan nasabah.
- d. Nasabah dapat bertindak selaku kuasa dari bank untuk melakukan pembelian langsung dari pemasok atau pemilik awal, setelah terlebih dahulu melakukan negosiasi mengenai harga barang, spesifikasi, cara, dan tempat pembayaran.

---

<sup>82</sup>*Ibid.*, h. 237

- e. Setelah negosiasi difinalisasi, calon nasabah akan mengajukan permohonan kepada bank untuk melakukan pengambilalihan aset dengan mengirim dokumen pemberitahuan pengikatan secara lengkap beserta surat permohonan nasabah.
- f. Bank melakukan pemeriksaan dokumen apakah sudah memenuhi persyaratan pendahuluan.
- g. Apabila persyaratan pendahuluan sudah terpenuhi bank akan menerbitkan surat persetujuan pengambilalihan aset atau dalam praktik disebut *offering letter*.
- h. Penandatanganan akad *mur bahah*  
Pada saat penandatanganan akad murabahah, ditanda tangani juga sebagai lampiran: Tanda Terima Barang dan Surat Permohonan Pencairan Pembiayaan (ST3).
- i. Pencairan uang *mur bahah*
- j. Pembayaran cicilan harga pembelian.<sup>83</sup>

## C. Fidusia

### 1. Sejarah Fidusia

Latar belakang timbulnya lembaga Fidusia, sebagaimana dipaparkan oleh para ahli adalah karena ketentuan undang-undang yang mengatur tentang lembaga *pand* (gadai) mengandung banyak kekurangan tidak memenuhi kebutuhan masyarakat dan tidak dapat mengikuti perkembangan masyarakat hambatan itu meliputi :

---

<sup>83</sup>*Ibid.*, h. 48

a. Adanya asas *inbezitstelling*

Asas ini, menyaratkan bahwa kekuasaan atas bendanya harus berada pada pemegang gadai, sebagaimana yang di atur dalam pasal 1152 KUH Perdata. Ini merupakan hambatan yang berat bagi gadai atas benda-benda bergerak berwujud, karena pemberi gadai tidak dapat menggunakan benda-benda tersebut untuk keperluannya. Terlebih jika benda anggunan tersebut kebetulan merupakan alat penting untuk mata pencaharian sehari-hari, misalnya bus, truk-truk bagi perusahaan angkutan, alat-alat rumah makan, sepeda bagi penarik rekening atau loper susu dan lain-lain. Mereka itu disamping memerlukan kredit, masih membutuhkan tetap dapat memakai benda yang dijaminakan untuk alat bekerja.<sup>84</sup>

b. Gadai atas surat-surat piutang

Kelemahan dalam pelaksanaan gadai atas surat-surat piutang ini karena :<sup>85</sup>

- 1) Tidak adanya ketentuan tentang cara penarikan dari piutang- piutang oleh si pemegang hak gadai.
- 2) Tidak adanya ketentuan mengenai bentuk tertentu bagaimana gadai itu harus di laksanakan, misalnya mengenai cara pemberitahuan tentang adanya gadai piutang-piutang tersebut kepada si debitur surat hutang, maka keadaan demikian tidak memuaskan bagi pemegang gadai. Dalam keadaan ini berat bagi financial si pemberi gadai menyerahkan diri sepenuhnya kepada debitur surat piutang tersebut, hal ini dianggap tidak baik dalam dunia perdagangan.

---

<sup>84</sup>*Ibid*

<sup>85</sup>*Ibid.*, h. 49

- c. Gadai kurang memuaskan, karena ketidakpastian berkedudukan sebagai kreditur terkuat, sebagai mana tampak dalam hal membagi hasil eksekusi, kreditur lain, yaitu pemegang hak privilege dapat berkedudukan lebih tinggi daripada pemegang gadai.

Di Indonesia, lembaga Fidusia lahir berdasarkan Arrest Hoggerechtshof 18 Agustus 1932 (BPM-Clignet Arrest). Lahirnya Arrest ini karena pengaruh asas konkordasi. Lahirnya arrest ini di pengaruhi oleh kebutuhan-kebutuhan yang mendesak dan pengusaha-pengusaha kecil, pengecer, pedagang menengah, pedagang grosir yang memerlukan fasilitas kredit untuk usaha-usahannya. Perkembangan undang-undang Fidusia sangat lambat, karena undang-undang yang mengatur tentang jaminan Fidusia baru di undangkan pada tahun 1999, berkenaan dengan bergulirnya era reformasi. Dengan berlakunya Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia, maka objek Fidusia diberikan secara luas. Berdasarkan Undang-Undang ini, objek Jaminan Fidusia dibagi dua macam, yaitu :<sup>86</sup>

- a. Benda bergerak, baik yang berwujud maupun yang tidak berwujud.  
Terdaftar maupun tidak terdaftar
- b. Benda tidak bergerak, khususnya bangunan yang tidak dapat dibebani hak tanggungan.

## 2. Pengertian Fidusia

***Fidusia* menurut asal katanya berasal dari bahasa Romawi *fides* yang berarti kepercayaan. *Fidusia* merupakan istilah yang sudah lama**

---

<sup>86</sup>*Ibid.*, h. 50

dikenal dalam bahasa Indonesia. Begitu pula istilah ini digunakan dalam Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan *Fidusia*.

Dalam terminology Belanda istilah ini sering disebut secara lengkap yaitu *Fiduciare Eigendom Overdracht* (FEO) yaitu penyerahan hak milik secara kepercayaan.

Sedangkan dalam istilah bahasa Inggris disebut *Fiduciary Transfer of Ownership*. Pengertian Fidusia adalah pengalihan hak kepemilikan suatu benda atas dasar kepercayaan dengan ketentuan bahwa benda yang hak kepemilikannya dialihkan tetap dalam penguasaan pemilik benda. Sebelum berlakunya Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia terdapat berbagai peraturan mengenai Fidusia diantaranya adalah Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1935 tentang Rumah susun telah memberikan kedudukan Fidusia sebagai lembaga jaminan yang diakui undang-undang.<sup>87</sup>

Menurut Undang-Undang nomor 42 Tahun 1999, pengertian Fidusia adalah: pengalihan hak kepemilikan suatu benda atas dasar kepercayaan dengan ketentuan bahwa benda yang hak kepemilikannya dialihkan tersebut tetap dalam penguasaan pemilik benda.<sup>88</sup>

Pengertian fidusia pasal 1 ayat 1 Fidusia adalah : “pengalihan hak kepemilikan suatu benda atas dasar kepercayaan dengan ketentuan bahwa benda yang hak kepemilikannya yang dialihkankan tersebut tetap dalam penguasaan pemilik benda itu” .<sup>89</sup>

---

<sup>87</sup>Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan *Fidusia*.

<sup>88</sup>Menurut Undang-Undang nomor 42 Tahun 1999.

<sup>89</sup>Pasal 1 ayat 1 undang-undang no 42 tahun 1999

Dr. A. Hamzah dan Senjun Manulang mengartikan *Fidusia* adalah :  
“Suatu cara pengoperan hak milik dari pemiliknya (debitur) berdasarkan adanya perjanjian pokok (perjanjian utang piutang) kepada kreditur, akan tetapi yang diserahkan hanya haknya saja secara *yuridise-levering* dan hanya dimiliki oleh kreditur secara kepercayaan saja (sebagai jaminan uang debitur), sedangkan barangnya tetap dikuasai oleh debitur, tetapi bukan lagi sebagai *eigenaar* maupun *bezitter*, melainkan hanya sebagai detentor atau houder dan atas nama kreditur-*eigenaar*”<sup>90</sup>

Pengertian lainnya : *Fidusia* menurut asal katanya berasal dari bahasa Romawi *fides* yang berarti kepercayaan. *Fidusia* merupakan istilah yang sudah lama dikenal dalam bahasa Indonesia. Begitu pula istilah ini digunakan dalam Undang-undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan *Fidusia*. Dalam terminologi Belanda istilah ini sering disebut secara lengkap yaitu *Fiduciare Eigendom Overdracht (F.E.O)* yaitu penyerahan hak milik secara kepercayaan.

Sebelum berlakunya Undang-undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan *Fidusia* terdapat berbagai peraturan mengenai *Fidusia* diantaranya adalah Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun telah memberikan kedudukan *Fidusia* sebagai lembaga jaminan yang diakui undang-undang. Pada Pasal 12 Undang-Undang tersebut dinyatakan bahwa, Rumah susun berikut tanah tempat bangunan itu berdiri serta benda lainnya yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut dapat dijadikan jaminan utang dengan :

---

<sup>90</sup>A. Hamzah dan Senjun Manulang, 1987.

- a. dibebani hipotik, jika tanahnya hak milik atau HGB.
- b. dibebani *Fidusia*, jika tanahnya hak pakai atas tanah negara.

Hipotik atau *Fidusia* dapat juga dibebankan atas tanah sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) beserta rumah susun yang akan dibangun sebagai jaminan pelunasan kredit yang dimaksudkan untuk membiayai pelaksanaan pembangunan rumah susun yang direncanakan di atas tanah yang bersangkutan dan yang pemberian kreditnya dilakukan secara bertahap sesuai dengan pelaksanaan pembangunan rumah susun tersebut.

Jaminan *Fidusia* adalah jaminan kebendaan atas benda bergerak baik yang berwujud maupun tidak berwujud sehubungan dengan hutang- piutang antara debitur dan kreditur. Jaminan *Fidusia* diberikan oleh debitur kepada kreditur untuk menjamin pelunasan hutangnya. Jaminan *Fidusia* diatur dalam Undang-undang. Jaminan *Fidusia* ini memberikan kedudukan yang diutamakan privilege kepada penerima *Fidusia* terhadap kreditor lainnya.<sup>91</sup>

Dari definisi yang diberikan jelas bagi kita bahwa *Fidusia* dibedakan dari Jaminan *Fidusia*, dimana *Fidusia* merupakan suatu proses pengalihan hak kepemilikan dan Jaminan *Fidusia* adalah jaminan yang diberikan dalam bentuk *Fidusia*. Sebelum keluar UU. No 42 tahun 1999 yang menjadi objek jaminan *Fidusia* adalah benda bergerak yang terdiri dari benda dalam persediaan, benda dagangan, piutang, peralatan mesin dan kendaraan

---

<sup>91</sup>Undang-undang No. 42 Tahun 1999 tentang Jaminan *Fidusia*.

bermotor dengan keluarnya UU No. 42 tahun 1999 maka objek jaminan Fidusia diberikan pengertian yang luas.

**Pengertian Fidusia sesuai UU No. 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia adalah :**

- a. Pengalihan hak kepemilikan suatu benda atas dasar kepercayaan dengan ketentuan bahwa benda yang hak kepemilikannya dialihkan tersebut tetap dalam penguasaan pemilik benda.
- b. **Jaminan Fidusia adalah hak jaminan atas benda bergerak baik yang berwujud maupun yang tidak berwujud dan benda tidak bergerak khususnya bangunan yang tidak dapat dibebani hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. Yang tetap berada dalam penguasaan Pemberi Fidusia, sebagai agunan bagi pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada Penerima Fidusia terhadap kreditor lainnya.**
- c. Jaminan Fidusia merupakan jaminan perseorangan, dimana antara Pemberi Fidusia dan Penerima Fidusia saling memberikan kepercayaan, Pemberi Fidusia menyerahkan hak kepemilikannya kepada Penerima Fidusia, namun Penerima Fidusia tidak langsung memiliki objek yang menjadi jaminan Fidusia tersebut yang diserahkan oleh Pemberi Fidusia, sehingga jaminan Fidusia merupakan suatu teori jaminan. Fidusia digunakan untuk benda bergerak maupun tidak bergerak. Jaminan Fidusia lahir karena pada prakteknya ada hal-hal

yang tidak dapat terakomodasi dengan “hipotik” dan “gadai”, misalnya saja dari bidang-bidang usaha seperti rumah makan, kafe, dan lain-lain. Sedangkan untuk benda tidak bergerak, yang menjadi objeknya adalah benda yang bukan merupakan objek hak tanggungan

### **3. Fungsi Jaminan Fidusia**

Jaminan atau yang lebih dikenal sebagai agunan adalah harta benda milik debitur atau pihak ketiga yang diikat sebagai alat pembayar jika terjadi wanprestasi terhadap pihak ketiga. Jaminan dalam pengertian yang lebih luas tidak hanya harta yang ditanggungkan saja, melainkan hal-hal lain seperti kemampuan hidup usaha yang dikelola oleh debitur. Untuk jaminan jenis ini, diperlukan kemampuan analisis dari officer pembiayaan untuk menganalisa *circle live* usaha debitur serta penambahan keyakinan atas kemampuan debitur untuk mengembalikan pembiayaan yang telah diberikan berdasarkan prinsip-prinsip syariah.<sup>92</sup>

Jaminan dalam pembiayaan memiliki dua fungsi yaitu Pertama, untuk pembayaran hutang seandainya terjadi wanprestasi atas pihak ketiga yaitu dengan jalan menguangkan atau menjual jaminan tersebut. Kedua, sebagai akibat dari fungsi pertama, atau sebagai indikator penentuan jumlah pembiayaan yang akan diberikan kepada pihak debitur. Pemberian jumlah pembiayaan tidak boleh melebihi nilai harta yang dijaminkan.

Jaminan secara umum berfungsi sebagai jaminan pelunasan kredit/pembiayaan. Jaminan pembiayaan berupa watak, kemampuan, modal, dan

---

<sup>92</sup>Rachmadi Usman, *Aspek-Aspek Hukum Perbankan di Indonesia* (Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama, 2003), h. 281

prospek usaha yang dimiliki debitur merupakan jaminan *immateriil* yang berfungsi sebagai *first way out*. Dengan jaminan *immateriil* tersebut dapat diharapkan debitur dapat mengelola perusahaannya dengan baik sehingga memperoleh pendapatan (*revenue*) bisnis guna melunasi pembiayaan sesuai yang diperjanjikan. Jaminan pembiayaan berupa agunan bersifat kebendaan (*materiil*) berfungsi sebagai *second way out*. Sebagai *second way out*, pelaksanaan penjualan/eksekusi agunan baru dapat dilakukan apabila debitur gagal memenuhi kewajibannya melalui *first way out*.<sup>93</sup>

Menurut Prof Soebekti jaminan yang baik dapat dilihat dari :<sup>94</sup>

- a. Dapat membantu memperoleh pembiayaan bagi pihak ketiga,
- b. Tidak melemahkan potensi pihak ketiga untuk menerima pembiayaan guna meneruskan usahanya,

Dalam hukum Islam berkaitan dengan jaminan utang dikenal dengan dua istilah yaitu *kafalah* dan *rahn*. *Kafalah* adalah jaminan yang diberikan oleh penanggung (*kafiiil*) kepada pihak ketiga untuk memenuhi kewajiban pihak kedua atau yang ditanggung (*makful'anhu*). Menurut bank Indonesia, *kafalah* adalah akad pemberian jaminan (*makful 'alaih*) yang diberikan satu pihak kepada pihak lain, dimana pemberi jaminan bertanggung jawab atas pembayaran kembali suatu utang yang menjadi hak penerima jaminan (*makful*).

---

<sup>93</sup>Prof Faturrahman Djamil, *Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah di Bank Syariah* (Jakarta: Sinar Grafika, 2011), h. 44.

<sup>94</sup>Prof Soebekti, *Jaminan-Jaminan untuk Pemberian Kredit Menurut Hukum Indonesia* (Bandung : Alumni, 2001), h. 29.

Sedangkan *rahn* menurut bahasa berarti *al-tsubut* dan *al-habs*, yaitu penetapan dan penahanan. Adapula yang menjelaskan bahwa *rahn* adalah terkurung atau terjerat.<sup>95</sup> Secara istilah yaitu, menjadikan barang yang mempunyai nilai harta menurut ajaran islam sebagai jaminan utang, sehingga orang yang bersangkutan dapat mengambil piutang atau mengambil sebagian manfaat barang itu. Menurut Dewan Syariah Nasional, *Rahn* yaitu menahan barang sebagai jaminan atas hutang.<sup>96</sup> Sedangkan menurut Bank Indonesia, *Rahn* adalah akad penyerahan barang/harta dari nasabah kepada bank sebagai jaminan sebagian atau seluruh utang.

Jaminan yang diberikan selanjutnya perlu dilakukan appraisal guna mengetahui seberapa besar nilai harta yang dijamin. Penilaian atau appraisal didefinisikan sebagai proses menghitung atau mengestimasi nilai harta jaminan. Proses dalam memberikan suatu estimasi didasarkan pada nilai ekonomis suatu harta jaminan baik dalam bentuk properti berdasarkan hasil analisa fakta-fakta objektif dan relevan dengan menggunakan metode yang berlaku.

Barang jaminan dapat dikategorikan menjadi tiga yaitu :

- a. Tangible ( berwujud) seperti tanah, kendaraan, mesin, bangunan dll
- b. intangible (tidak berwujud) seperti hak paten, Franchise, merk dagang, Hak cipta dll
- c. Surat-surat berharga.

Adapun dasar penilaian sebuah jaminan di dasarkan atas beberapa hal yaitu :

---

<sup>95</sup>Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah* (Jakarta: Rajawali Perss, 2010), h. 105.

<sup>96</sup>Fatwa DSN No. 25/DSN-MUI/III/2002.

- a. Nilai pasar (*Market Value*) yaitu perkiraan jumlah uang yang dapat diperoleh dari transaksi jual beli atau hasil penukaran suatu properti pada tanggal penilaian antara pembeli yang berminat membeli dan penjual yang berminat menjual dalam suatu transaksi bebas ikatan yang penawarannya dilakukan secara layak dimana kedua belah pihak masing-masing mengetahui dan bertindak hati-hati tanpa paksaan.
- b. Nilai baru (*Reproduction*) adalah nilai baru atau biaya penggantian baru adalah perkiraan jumlah uang yang dikeluarkan untuk pengadaan pembanguan/penggantian properti baru yang meliputi biaya, upah buruh dan biaya-biaya lain yang terkait.
- c. Nilai Wajar (*Depreciated Replacement Cost*) adalah perkiraan jumlah uang yang diperoleh dari perhitungan biaya reproduksi baru dikurangi biaya penyusutan yang terjadi karena kerusakan fisik, kemunduran ekonomis dan fungsional
- d. Nilai Asuransi adalah nilai perkiraan jumlah uang yang diperoleh dari perhitungan biaya pengganti baru dari bagian-bagian properti yang perlu diasuransikan dikurangi penyusutan karena kekurangan fisik
- e. Nilai Likuidasi adalah perkiraan jumlah uang yang diperoleh dari transaksi jual beli properti dipasar dalam waktu terbatas dimana penjual terpaksa menjual.
- f. Nilai buku adalah nilai aktiva yang dicatat dalam pembukuan yang dikurangi dengan akumulasi penyusutan atau pengembalian nilai-nilai aktiva.

Kedudukan jaminan atau *kolateral* bagi pembiayaan memiliki karakteristik khusus. Tidak semua properti atau harta dapat dijadikan jaminan pembiayaan, melainkan harus memenuhi unsur MAST yaitu:<sup>97</sup>

- a. *Marketability* yakni adanya pasar yang cukup luas bagi jaminan sehingga tidak sampai melakukan banting harga.
- b. *Ascertainably of value* yakni jaminan harus memiliki standar harga tertentu.
- c. *Stability of value* yakni harta yang dijadikan jaminan stabil dalam harga atau tidak menurun nilainya.
- d. *Transferability* yaitu harta yang dijaminakan mudah dipindah tangankan baik secara fisik maupun yuridis
- e. *Secured* yakni barang yang dijaminakan dapat diadakan pengikatan secara yuridis formal sesuai dengan hukum dan perundang-undangan yang berlaku apabila terjadi wanprestasi.

Selanjutnya Jaminan akan diikat dengan hukum pengikatan. Hal ini mengacu pada Surat Edaran Bank Indonesia (SEBI) No. 4/248/UPPK/PK tanggal 16 Maret 1972 disebutkan untuk benda-benda yang tidak bergerak memakai lembaga jaminan hipotik, Hak Tanggungan dan *Fidusia*.

Hipotik adalah hak kebendaan atas benda tetap tertentu milik orang lain yang secara khusus diperikatkan untuk memberikan suatu tagihan, hak untuk didahulukan di dalam mengambil pelunasan eksekusi atas barang tersebut. Dasar hukum pengikatan ini adalah kitab undang-Undang Hukum perdata pasal 1162.

---

<sup>97</sup>Budi Untung, *Kredit Perbankan Di Indonesia* (Yogyakarta: Andi, 2003), h. 58

Pengikatan/Hipotik akibat perikatan pokok dapat berakhir apabila, Pertama karena pembayaran, Kedua penawaran pembayaran tunai diikuti dengan penyimpanan dan penitipan, Ketiga pembaruan hutang, Keempat penjumlahan hutang atau kompensasi, Kelima pencampuran hutang, Keenam pembebasan hutang, Ketujuh musnahnya barang yang terhutang, Kedelapan pembatalan, Kesembilan berlakunya suatu syarat batal, Kesepuluh lewat batas waktu.

Hapusnya Hipotik akibat perikatan pokok dilakukan oleh kantor pertanahan atas permintaan debitur yang biasa disebut dengan Roya. Selain itu Hipotik dapat beralih bila penetapan hakim dan pelepasan hipotik oleh si penghutang.

Sedangkan hak tanggungan adalah jaminan atas tanah untuk pelunasan hutang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur terhadap kreditur-kreditur lain. Hak tanggungan memberikan hak preference pada pemegang terhadap krediturnya yang lain yaitu diutamakan dalam pengembalian hutangnya dari penjualan barang harta jaminan yang dilelang. Dasar hukum pengikatan ini adalah UU no 4 tahun 1996 tanggal 9 april 1996 mengenai hak tanggungan.

Hapusnya hak tanggungan sesuai dengan pasal 18 Undang-undang hak tanggungan yaitu :

- a. Hapusnya hutang yang dijamin dengan hak tanggungan
- b. Dilepasnya hak tanggungan oleh pemegang hak tanggungan
- c. Pembersihan Hak tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh ketua pengadilan negeri

d. Hapusnya hak tanah yang dibebani oleh hak tanggungan.

#### **4. Sifat Jaminan Fidusia**

Dalam Pasal 4 Undang-undang Jaminan *Fidusia* juga secara tegas menyatakan bahwa jaminan *Fidusia* merupakan perjanjian aksesoir dari suatu perjanjian pokok yang menimbulkan kewajiban bagi para pihak untuk memenuhi suatu prestasi yang berupa memberikan sesuatu, berbuat sesuatu, atau tidak berbuat sesuatu yang dapat dinilai dengan uang.<sup>98</sup> Sebagai suatu perjanjian aksesoir, perjanjian jaminan *Fidusia* memiliki sifat sebagai berikut:

- a. Sifat ketergantungan terhadap perjanjian pokok.
- b. Keabsahannya, semata-mata ditentukan oleh sah tidaknya perjanjian pokok.
- c. Sebagai perjanjian bersyarat, maka hanya dapat dilaksanakan jika ketentuan yang disyaratkan dalam perjanjian pokok telah atau tidak dipenuhi.

#### **5. Objek dan subjek Lembaga Jaminan Fidusia**

Sebelum berlakunya Undang-Undang Fidusia maka menjadi objek jaminan. Fidusia adalah benda bergerak yang terdiri dari benda dalam persediaan (*inventory*). Benda dagangan, piutang, peralatan mesin dan kendaraan bermotor. Tetapi dengan berlakunya undang-undang *Fidusia*, maka objek jaminan *Fidusia*

---

<sup>98</sup>Pasal 4 Undang-undang No 42 tentang Jaminan Fidusia

diberikan pengertian yang luas : berdasarkan Pasal 1 butir 2 Undang-undang *Fidusia*<sup>99</sup>, Objek jaminan *Fidusia* dapat dibagi menjadi 2 macam, yaitu :

- a. Benda bergerak ; baik yang berwujud maupun yang tidak berwujud;  
Semua benda bergerak dapat dijamin dengan jaminan. Kendaraan, bermotor, barang-barang persediaan, hasil tanaman dan lainnya. Sedangkan barang bergerak tidak berwujud contohnya adalah piutang/tagihan.
- b. Benda tidak bergerak, khususnya bangunan yang tidak dapat dibebani hak tanggungan. Bangunan yang tidak dibebani tanggungan disini maksudnya adalah bangunan yang berdiri di atas tanah yang bukan tanah hak milik hak guna bangunan atau hak pakai atas tanah negara. Sebagai contohnya yaitu bangunan seperti gedung yang berdiri di atas tanah milik orang lain, dimana gedung tersebut dijamin, akan tetapi tanahnya tidak, karena gadai, hipotik dan hak tanggungan tidak bisa menampung kebutuhan jaminan untuk itu, maka *Fidusia* bisa menjadi jalan keluarnya.

Salah satu syarat penting lainnya adalah bahwa benda yang menjadi objek jaminan *Fidusia* harus bisa dimiliki dan dapat dialihkan. Menurut Pasal 7 Undang-Undang *Fidusia*, jaminan *Fidusia* dapat digunakan untuk menjamin pelunasan utang baik yang sudah ada maupun yang akan ada, baik yang jumlahnya sudah ditentukan maupun yang pada saat eksekusi nantinya dapat ditentukan. Ketentuan dalam Pasal 7 Undang-Undang *Fidusia*, dimaksudkan untuk menampung praktek yang selama ini banyak muncul, yaitu kredit-kredit yang menggunakan rekening

---

<sup>99</sup>Pasal 1 angka 2 undang-undang No. 42 tentang Jaminan *Fidusia*

Koran.<sup>100</sup> Ketika pemberian jaminan Fidusia diberikan utang-utang tersebut belum ada, tetapi telah diperjanjikan. Jadi, induk yang akan melahirkan utang itu sudah ada, tetapi utangnya belum ada.

Pasal 9 Undang-undang Fidusia mengatakan bahwa : Jaminan *Fidusia* dapat diberikan terhadap 1 (satu) atau lebih satuan atau jenis benda, termasuk piutang, baik yang telah ada ada saat jaminan diberikan maupun yang diperoleh kemudian.

Dari ketentuan tersebut dapat diketahui, bahwa objek jaminan *Fidusia* bisa hanya berupa satu benda atau lebih dari satu benda, misalnya lima kendaraan bermotor. Benda jaminan itu bisa merupakan benda tertentu atau disebutkan berdasarkan jenis, seperti Kopi Robusia A, beras Cianjur. Objek jaminan *Fidusia* juga dapat berupa benda bergerak tidak berwujud seperti piutang/tagihan baik yang sudah ada maupun yang akan ada. Selain itu untuk rnenghindarkan kesulitan dan keruwetan dikemudian hari, dalam Pasal 10 Undang-undang *Fidusia* ditetapkan bahwa jaminan *Fidusia* juga meliputi hasil dari benda jaminan *Fidusia* dan juga klaim asuransi. Sebelum berlakunya UU No. 42 tahun 1999, yang menjadi objek jaminan *Fidusia* adalah benda bergerak yang terdiri dari benda dalam persediaan, benda dagangan, piutang, Peralatan mesin dan kendaraan bermotor. Tetapi dengan berlakunya UU No. 42 Tahun 1499, yang dapat menjadi

---

<sup>100</sup>Menurut Mariam Darus Badruizaman dalam bukunya, *Perjanjian Kredit Bank*, Cet. 5 (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1991), h. 47, Rekening Koran artinya perhitungan pos debit dan kredit. Di dalam rekeningn Koran bank, pihak bank membukukan perhitungan harian tentang pengambilan dan setoran dari pemegang rekening Koran, dalam buku tertentu. Dan dari hubungan rekening Koran ini ditentukan saldo yang dapat ditagih. Sedangkan Johannes Ibrahim dalam bukunya, *Mengupas Tuntas Kredit Komersial dan Komsumtif Dalam Perjanjian Kredit Bank (Prespektif Hukum dan Ekonomi)*, Bandung: Mandar Maju, 2004, ha. 73 memberikan defenisi Rekening Korang adalah fasilitas yang diberikan dengan menggunakan sarana piñata hukum berupa rekening Koran

objek jaminan *Fidusia* diatur dalam Pasal 1 ayat 4, Pasal 10 dan Pasal 20 UU No. 42 Tahun 1999, benda-benda yang menjadi objek jaminan objek *Fidusia* adalah<sup>101</sup>:

- a. Benda yang dapat dimiliki dan dialihkan secara hukum;
- b. Dapat berupa benda berwujud;
- c. Benda berwujud termasuk piutang;
- d. Benda bergerak
- e. Benda tidak bergerak yang tidak dapat diikat dengan Hak Tanggungan ataupun hipotek.;
- f. Baik benda yang ada ataupun akan diperoleh kemudian,
- g. Dapat atas satu satuan jenis benda;
- h. Dapat juga atas lebih dari satu jenis benda;
- i. Termasuk hasil dari benda yang menjadi objek jaminan *Fidusia*;
- j. Benda persediaan.

Bangunan yang tidak dapat dibebani dengan hak tanggungan disini dalam kaitannya dengan rumah susun sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun, dan yang dapat menjadi pemberi *Fidusia* adalah arang perorang atau koperasi pemilik benda yang menjadi objek jaminan *Fidusia*, sedangkan penerima *Fidusia* adalah orang-orang atau perorangan yang mempunyai piutang yang pembayarannya dijamin pendaftaran jaminan *Fidusia*.

## 6. Proses Terjadinya Lembaga Jaminan *Fidusia*

---

<sup>101</sup>Munic Fuady, *Op. cit*, h. 23

Sebagaimana perjanjian jaminan hutang lainnya, seperti perjanjian gadai, hipotik, atau jaminan *Fidusia*, maka perjanjian *Fidusia* juga merupakan perjanjian *assessor* (perjanjian ikatan). Maksudnya adalah perjanjian *assessor* ini tidak mungkin berdiri sendiri, tetapi mengikuti/membuntuti perjanjian lainnya yang merupakan perjanjian pokok adalah perjanjian hutang piutang.<sup>102</sup>

Ada beberapa tahapan formal yang melekat dalam jaminan *Fidusia*, di antaranya adalah<sup>103</sup>:

- a. Tahapan pembebanan dengan pengikatan dalam suatu akta notaris.
- b. Tahapan pendaftaran atas benda yang telah dibebani tersebut oleh penerima *Fidusia*, kuasa atau wakilnya kepada kantor pendaftaran *Fidusia*, dengan melampirkan pernyataan pendaftaran.
- c. Tahapan administrasi, yaitu pencatatan jaminan *Fidusia* dalam buku daftar *Fidusia* pada tanggal yang sama dengan tanggal penerimaan permohonan pendaftaran.
- d. Lahirnya jaminan *Fidusia* yaitu pada tanggal yang sama dengan tanggal dicatatnya jaminan *Fidusia* dalam buku daftar *Fidusia*.

Pembebanan kebendaan dengan jaminan *Fidusia* dibuat dengan akta notaris dalam Bahasa Indonesia Yang merupakan akta jaminan *Fidusia*. Dalam akta jaminan *Fidusia* selain dicantumkan hari tanggal, juga dicantumkan

---

<sup>102</sup>Munir Fuady, *Op. cit.* h. 19

<sup>103</sup>Muhammad Jumhana, *Hukum Perbankan di Indonesia*, (Bandung, Citra Aditya Bakti, 2003), h. 417

mengenai (jam) pembuatan akta tersebut. Akta jaminan *Fidusia* sekurang-kurangnya memuat<sup>104</sup>:

a. Identitas pihak pemberi dan penerima *Fidusia*

Identitas tersebut meliputi nama lengkap, agama, tempat tinggal, atau tempat kedudukan dan tanggal lahir, jenis kelamin, status perkawinan, dan pekerjaan.

b. Data perjanjian pokok yang dijamin *Fidusia*, yaitu mengenai macam perjanjian dan utang yang dijamin dengan *Fidusia*.

c. Uraian mengenai benda yang menjadi objek jaminan *Fidusia*

Uraian mengenai benda yang menjadi objek jaminan *Fidusia* cukup dilakukan dengan mengidentifikasi benda tersebut, dan dijelaskan mengenai surat bukti kepemilikannya: jika benda selalu berubah-ubah seperti benda dalam persediaan, haruslah disebutkan tentang jenis, merek, dan kualitas dari benda tersebut.

d. Nilai penjaminan

e. Nilai benda yang menjadi objek jaminan *Fidusia*.

Akta jaminan *Fidusia* harus dibuat oleh dan atau di hadapan pejabat yang berwenang. Pasal 1870 KUH Perdata menyatakan bahwa akta notaris merupakan akta otentik yang memiliki kekuatan pembuktian sempurna tentang apa yang dimuat di dalamnya di antara para pihak beserta para ahli warisnya atau para pengganti haknya. Itulah mengapa sebabnya Undang-Undang Jaminan *Fidusia* menetapkan perjanjian *Fidusia* harus dibuat dengan akta notaris.

---

<sup>104</sup>Gunawan Widjaja dan Ahmad Yani, *Op. cit.*, h. 142

Hutang yang pelunasannya dapat dijamin dengan jaminan *Fidusia* adalah<sup>105</sup>:

- a. Hutang yang telah ada
- b. Hutang yang akan ada dikemudian hari, tetapi telah diperjanjian dan jumlahnya sudah tertentu.
- c. Hutang yang dapat ditentukan jumlahnya pada saat eksekusi berdasarkan suatu perjanjian pokok yang menimbulkan kewajiban untuk dipenuhi. Misalnya, hutang kemudian

Pasal 8 Undang-undang Jaminan *Fidusia* menyatakan bahwa : "Jaminan *Fidusia* dapat diberikan kepada lebih dari satu penerima *Fidusia* atau kepada kuasa atau wakil dari penerima *Fidusia*."

Kuasa adalah orang yang mendapat kuasa khusus dari penerima *Fidusia* untuk mewakili kepentingannya dalam penerimaan jaminan *Fidusia* dari pemberi *Fidusia*. Sedangkan yang dimaksud dengan wakil adalah orang yang secara hukum dianggap sebagai mewakili penerima *Fidusia* dalam penerimaan jaminan *Fidusia*, misalnya Wali Amanat dalam mewakili kepentingan pemegang obligasi.

Pasal angka I Undang-undang Jaminan *Fidusia* menyebutkan bahwa : "Jaminan *Fidusia* dapat diberikan terhadap satu atau lebih satuan atau jenis benda, termasuk piutang, baik yang telah ada pada saat jaminan diberikan maupun yang diperoleh kemudian".

Hal ini berarti benda tersebut demi hukum akad dibebani dengan jaminan *Fidusia* pada saat benda tersebut tidak perlu dilakukan dengan perjanjian jaminan

---

<sup>105</sup>Undang-undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan *Fidusia*, Pasal 7

tersendiri. Khusus mengenai hasil atau ikutan dari kebendaan yang menjadi objek jaminan *Fidusia*. Pasal 10 Undang-Undang Jaminan *Fidusia* menyatakan bahwa kecuali diperjanjikan lain :

- a. Jaminan *Fidusia* meliputi hasil dari benda yang menjadi objek Jaminan *Fidusia*.
- b. Jaminan *Fidusia* meliputi klaim asuransi, dalam hal benda yang menjadi objek jaminan *Fidusia* diasuransikan.

Ketentuan tentang adanya kewajiban pendaftaran jaminan *Fidusia* dapat dikatakan merupakan terobosan yang penting, mengingat bahwa pada umumnya objek jaminan *Fidusia* adalah benda bergerak yang tidak terdaftar sehingga sulit mengetahui siapa pemiliknya. Terobosan ini akan lebih bermakna jika dikaitkan dengan ketentuan Pasal 1377 KUH Perdata yang menyatakan bahwa barang siapa yang menguasai benda bergerak, maka ia akan dianggap sebagai pemiliknya (*bezitgelds als volkomen title*). Untuk memberikan kepastian hukum, Pasal 11 Undang-undang Jaminan *Fidusia* menyatakan bahwa jaminan *Fidusia* didaftarkan pada kantor pendaftaran *Fidusia* yang terletak di Indonesia. Kewajiban ini bahkan tetap berlaku meskipun kebendaan yang dibebani dengan jaminan *Fidusia* berada di luar Wilayah negara Republik Indonesia.

## **7. Hapusnya Lembaga Jaminan *Fidusia***

Apabila terjadi hal-hal tertentu maka jaminan *Fidusia* demi hukum dianggap telah hapus, kejadian-kejadian tersebut adalah<sup>106</sup> :

---

<sup>106</sup>Lihat Pasal 25 ayat 1 Undang-undang Nomor 42 Tahun 1999.

- a. Hapusnya Hutang yang dijamin oleh Jaminan *Fidusia*<sup>107</sup>.
- b. Pelepasan hak atas jaminan *Fidusia* oleh penerima *Fidusia*<sup>108</sup>.
- c. Musnahnya benda yang menjadi jaminan *Fidusia*<sup>109</sup>.

Hapusnya jaminan *Fidusia* karena lunasnya hutang yang dijamin dengan jaminan *Fidusia* adalah konsekuensi logis dari karakter perjanjian *accessoir*. Jadi perjanjian hutang piutangnya tersebut hapus karena sebab apapun maka jaminan *Fidusia* tersebut menjadi hapus pula. Sementara itu hapusnya jaminan *Fidusia* karena pelepasan hak atas jaminan *Fidusia* oleh penerima jaminan *Fidusia* adalah wajar karena sebagai pihak yang mempunyai hak itu bebas untuk mempertahankan ataupun melepaskan haknya tersebut.

Hapusnya jaminan *Fidusia* karena musnahnya barang jaminan *Fidusia* tersebut dapat dibenarkan karena tidak ada manfaat lagi *Fidusia* itu dipertahankan, jika barang objek jaminan *Fidusia* itu sudah tidak ada akan tetapi jika ada asuransi maka hal tersebut menjadi hak dari penerima *Fidusia* tersebut harus membuktikan

---

<sup>107</sup>Bahwa jaminan *Fidusia* berakhir dengan hutang yang dijamin dengan *Fidusia* hapus adalah konsekuensi logis dari sifat jaminan *Fidusia* sebagai perjanjian yang bersifat *accessoir* (Pasal 4 UU No. 42 Tahun 1999). Kata "Hutang" disini diartikan sesuai dengan Pasal 3 UU No. 42, yang pada dasarnya bias berupa prestasi apa saja sesuai ketentuan Pasal 1234 KUH Perdata, dinyatakan atau bisa dinyatakan dalam sejumlah uang. Jadi bila kewajiban prestasinya dalam perikatan pokok hapus, maka jaminan *Fidusia* yang diberikan untuk menjamin kewajiban tersebut dengan sendirinya turut hapus. Karena hapusnya terhadap demi hukum, maka pada dasarnya dengan hapusnya perikatan pokok, *Fidusia* itu hapus tanpa pemberi *Fidusia* harus berbuat apa-apa, bahkan termasuk seandainya pemberi *Fidusia* tidak mengetahui akan hapusnya perikatan pokok tersebut.

<sup>108</sup>Dasar yang keada disebutkan, pelepasan hak atas jaminan *Fidusia* oleh penerima *Fidusia*. Hak jaminan yang diberikan kepada kreditor penerima *Fidusia* yang memperjanjikan hak tersebut karena jaminan *Fidusia* memberikan hak-hak tertentu untuk kepentingan penerima *Fidusia*, maka diberikan keluasaan kepada pemilik hak untuk menggunakan atau tidak. Dengan demikian, bahwa hak untuk melepaskan hak jaminan *Fidusia* adalah kreditor penerima *Fidusia*.

<sup>109</sup>Munir Fuady, *Op. cit.* h. 304

bahwa musnahnya barang yang menjadi objek jaminan *Fidusia* tersebut adalah diluar dari kesalahannya<sup>110</sup>.

Prosedur yang harus ditempuh jika Jaminan *Fidusia* tersebut hapus, yakni dengan melakukan pencoretan (*Roya*) pencatatan jaminan *Fidusia* tersebut di kantor Pendaftaran *Fidusia*. Selanjutnya Pendaftaran. *Fidusia* menerbitkan surat keterangan yang menyatakan bahwa sertifikat jaminan *Fidusia* tersebut tidak berlaku lagi, dalam hal ini dilakukan pencoretan jaminan *Fidusia* tersebut dari Daftar *Fidusia* yang ada pada Kantor Pendaftaran *Fidusia*<sup>111</sup>.

## 8. Eksekusi Lembaga Jaminan Fidusia

Sebelum adanya UU No. 42 Tahun 1999, eksekusi barang bergerak yang diikat dengan *Fidusia* umumnya tidak dilakukan melalui lelang tetapi ditandatangani oleh pemilik barang jaminan atau debitor<sup>112</sup>.

UU No. 42 tahun 1999 juga mengikuti cara eksekusi barang jaminan yang digunakan oleh Undang-Undang Hak Tanggungan yaitu melalui penjualan barang jaminan secara lelang dan penjualan dibawah tangan, namun berbeda dengan

---

<sup>110</sup>Ketentuan ini sejalan dengan Pasal 1444 KUH Perdata yang menyatakan bahwa “*Jika hilang. Sedemikian rupa sehingga sama sekali tidak diketahui apakah barang itu musnah atau hilang diluar salahnya si berhutang dan sebelumnya dial alai menyerahkannya.*” Kalau diterapkan pada perjanjian *Fidusia*, maka perjanjian pemberian *Fidusia* ini dengan sendirinya menjadi hapus. Ini sesuai dengan ketentuan Pasal 25 © UU No. 42 Tahun 1999. Ketentuan Pasal 1444 KUH Perdata lebih luas jangkauannya, karena perikatan tidak luasnya hapus, kalau objeknya musnah tetapi juga kalau objeknya hilang atau tidak dapat diperdagangkan lagi. Dengan demikian ketentuan Pasal 25 © dimaksudkan adalah bahwa jaminan *Fidusia* yang hapus adalah jaminan *Fidusia* atas benda jaminan yang musnah saja, benda yang musnah merupakan bagian dari sekelompok benda jaminan *Fidusia*, maka untuk benda-benda jaminan selebihnya yang tidak musnah tetap berlaku. Lihat J. Sartrio, *Op. cit*, h. 304

<sup>111</sup>Salim, *Op. cit*, h. 89-90

<sup>112</sup>Bachtiar Sabarani, *Aspek Hukuk Eksekusi Jaminan Fidusia*”. (Makalah disampaikan pada Seminar Sosialisasi Undang-undang No. 42 Tahun 1999 tentang *Fidusia*, (Jakarta: 9-10 Mei 2000), h. 17

eksekusi hak atas tanah maka eksekusi Jaminan *Fidusia* hanya mengenal tiga cara, yakni<sup>113</sup>:

- a. Pelaksanaan titel eksekutorial, yang mempunyai kekuatan sama dengan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap.
- b. Penjualan yang menjadi objek jaminan *Fidusia* atas kekuasaan penerima *Fidusia* sendiri melalui persidangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan.
- c. Penjualan di bawah tangan yang berdasarkan kesepakatan pemberi dan penerima *Fidusia* dengan cara demikian dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan para pihak.

#### **9. Eksekusi Jaminan *Fidusia* Dengan Parate Eksekusi**

Pengertian parate eksekusi adalah merupakan keuasaan yang diberikan oleh Undang-Undang kepada kreditor untuk melaksanakan sendiri secara paksa ini perjanjian apabila debitur wanprestasi atau cidera janji.

Pelaksanaan atas hak eksekusi dengan parate eksekusi oleh penerima *Fidusia* mengandung dua persyaratan, yakni<sup>114</sup>:

- a. Debitur cidera janji
- b. Telah ada sertifikat Jaminan *Fidusia* yang mencantumkan "Demi Keadilan berdasarkan KeTuhan Yang Maha Esa".

---

<sup>113</sup>Ketentuan tersebut diatur dalam Pasal 29 Undang-undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang *Fidusia*

<sup>114</sup>Salim, *Op. cit*, H. 90-91

Eksekusi ini dilaksanakan oleh pemegang *Fidusia*, sebab eksekusi ini tidak dilaksanakan melalui atau berdasarkan bantuan maupun ikut campurnya Pengadilan Negeri, melainkan hanya berdasarkan Kantor Lelana Negara atau melalui balai-balai lelang swasta jika kreditnya bukan bank swasta.

Parate eksekusi ini tidak di dasarkan atas title atau judul eksekutorial, yang pelaksanaannya didasarkan atas Pasal 224 HIR/258 Rbg melainkan didasarkan Pasal 15 ayat 3 juncto Pasal 29 ayat 1 huruf (b) UU No. 42 Tahun 1999. Kemudian dalam pelaksanaan eksekusi jaminan *Fidusia* juga dikenal dalam gadai sebagaimana diatur dalam Pasal 1155 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, Hak Tanggungan sebagaimana diatur dalam Pasal 6 Juncto Pasa12 Hak Tanggungan diatur dalam Pasal 1178 Kitab Undang-undang Hukum Perdata<sup>115</sup>.

Ketentuan Pasal 29 UU No. 42 tahun 1999 merupakan pelaksanaan dari Pasal 15 ayat 3 UU No. 42 Tahun 1999. Apabila kreditor melaksanakan eksekusi berdasarkan kekuasaan sendiri dengan menjual benda objek jaminan *Fidusia* maka berdasarkan parate eksekusi dan mengambil jalan selain melalui *grosse akt* sebagaimana diatur dalam Pasal 244 HJR. Pelaksanaan Parate eksekusi tidak melibatkan pengadilan maupun juru sita. Kalau terpenuhi syarat Pasal 29 ayat 1 huruf (b) UU No. 42 Tahun 1999, Kreditor dapat langsung menghubungi juru lelang atau pejabat lelang dan mengajukan permohonan agar barang yang menjadi objek jaminan *Fidusia* tersebut disita. Oleh karena dilaksanakan tanpa melibatkan

---

<sup>115</sup>Arie S. Hutagalung, *Tebaran Pemikiran Seputar Masalah Hukum Tanah* (Jakarta:Lembaga Pemberdayaan Hukum Indonesia, 2006), hal 235. Dijelaskan lebih lanjut bahwa ketentuan eksekusi jaman *Fidusia* me-“recaptie” ketentuan-ketentuan eksekusi Hak Tanggungan dalam UU No. 4 Tahun 1996 Tentang UUHT dijelaskan secara logis bahwa eksekusi hak tanggungan berdasarkan kekuatan aksekutorial dari sertifikat hak tanggungan yang menggunakan ketentuan-ketentuan yang diatur dalam Pasal 224 Regelemen Indonesia yang diperbaharui (RIB/HIR) dan Pasal 258 Regelemen Acara Hukum Untuk Daerah Luar Jawa dan Madura

pihak pengadilan maupun juru sita, maka kreditor sudah tentu memikul resiko, bahwa ia melaksanakan haknya secara keliru. Dengan akibat kreditor memikul resiko tuntutan ganti rugi, dari pemberian *Fidusia*.

Adanya keputusan Mahkamah Agung Nomor 3210 K/Pdt/1984 tertanggal 30 Januari 1986 dan ketentuan dalam pedoman pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan yang mengatakan untuk menjaga penyalahgunaan, maka penjualan lelang, juga berdasarkan Pasal 1178 KUH Perdata, selalu baru dilaksanakan setelah ada izin dari ketua Pengadilan, dapat juga sangat mempengaruhi.

Berdasarkan penegasan hak parate eksekusi dalam Pasal 15 ayat (3) juncto Pasal 29 ayat (1) huruf b UU No. 42 tahun 1999, untuk selanjutnya pelaksanaan parate eksekusi tidak mendapat hambatan lagi dan yang penting lagi adalah bahwa juru lelang tidak takut lagi untuk memenuhi permintaan kreditor untuk melaksanakan lelang berdasarkan kewenangan seperti itu.

Pelaksanaan parate eksekusi dapat mengurangi kredit macet, karena parate eksekusi merupakan salah satu cara untuk melunasi kredit yang terhutang tanpa melalui pengadilan, dan dengan demikian akan mengurangi perkara di pengadilan.

Penjualan melalui pelelangan umum pada dasarnya menjanjikan prospek jual yang lebih baik karena akan ada banyak penawaran. Namun tidak selalu demikian halnya dengan lelang eksekusi yang mengandung faktor terdesak, penjualan dan pembeli tidak pada posisi yang seimbang. Penjualan melalui lelang ini biasanya jauh dibawah nilai harga jual dipasaran yang sangat merugikan pihak debitor dan kreditor, karena adanya nilai likuidasi. Sejalan dengan perkembangan

pembangunan dan teknologi, maka barang yang menjadi objek lelang juga telah atau perusahaan jasa penilai pada waktu belakangan ini menjadi suatu kebutuhan yang penting dalam menetapkan harga limit terendah barang yang akan dilelang.

Kebutuhan akan jasa penilai ini menjadi sangat penting pada lelang eksekusi karena sangat terkait dengan rasa keadilan. dan kepastian hukum.

#### **10. Eksekusi Objek Jaminan *Fidusia* dengan Penjualan di Bawah Tangan**

Apabila menurut perkiraan penjualan secara lelang tidak akan menghasilkan harga tertinggi, undang-undang *Fidusia* menetapkan pengecualian yaitu dapat dijual dibawah tangan sebagaimana diatur dalam Pasal 29 ayat (1) huruf e. ketentuan undang-undang menetapkan persyaratan sebagai berikut :

- a. Penjualan tersebut dilakukan atas dasar kesepakatan antara pemberi dengan penerima *Fidusia*.
- b. Pelaksanaan penjualan dilakukan setelah lewat waktu 1 (satu) bulan sejak diberi tahukan secara tertulis oleh debitor kepada pihak-pihak yang berkepentingan.
- c. Telah diumumkan sedikitnya dalam 2 (dua) surat kabar yang beredar di daerah yang bersangkutan.

Dalam prakteknya pelaksanaan eksekusi objek jaminan *Fidusia* kebanyakan dilakukan dengan penjualan di bawah tangan. Cara penyelesaian ini lebih menguntungkan debitor/pemberi *Fidusia* dan kreditor, sebab penyelesaian bisa lebih cepat dan biaya-biaya jauh lebih ringan, seperti biaya perkara, dan bea lelang tidak dikenakan dengan cara ini. Dengan penjualan dibawah tangan ini dapat diharapkan harga akan mencapai nilai yang sewajarnya, sehingga piutang

kreditor dapat dilunasi dan apabila masih tersisa dari harga jual itu maka sisa pembayaran akan menjadi milik debitor.

UIN ANTASARI

### BAB III

## PENGUNAAN JAMINAN FIDUSIA SEBAGAI JAMINAN PADA AKAD PEMBIAYAAN MURABAHAH DI INDONESIA MENURUT KONSEP HUKUM INDONESIA DAN HUKUM EKONOMI SYARIAH

### A. Penggunaan Jaminan Fidusia dalam pembiayaan murabahah pada perbankan syariah

Bank Syariah sebagai lembaga keuangan mempunyai prinsip yang jelas dalam menyalurkan dananya. Penyaluran dana yang dilakukan oleh Bank Syariah harus memiliki suatu lembaga jaminan yang dapat menguatkan kedudukan Bank Syariah dalam memperoleh kembali atas dana yang telah disalurkan. Pembiayaan Al-Murabahah merupakan salah satu penyaluran dana yang dilakukan Bank Syariah yang berasal dari *Debt Financing*.<sup>116</sup>

*Debt Financing* yang termasuk dalam objek cakupannya adalah barang dengan barang, uang dengan barang, barang dengan uang dan uang dengan uang. Objek barang dengan barang dan uang dengan uang tidak dimasukkan dalam penyaluran dana pada Bank Syariah karena kedua objek itu menimbulkan riba fadhal dan riba nasi'ah, jadi yang termasuk dalam debt financing yang dilakukan oleh Bank Syariah dalam menyalurkan dana dengan halal dan menghindari riba adalah dalam bentuk barang dengan uang dan uang dengan barang.

#### 1. Pembiayaan Al-Murabahah

---

<sup>116</sup> Debt Financing merupakan salah satu kategori penyaluran dana dalam Perbankan Syariah dan bentuk lainnya dari bentuk kategori penyaluran dana Bank Syariah adalah equity Financing

Pembiayaan murabahah adalah pembiayaan yang dilakukan dengan cara jual beli. Dalam Islam melarang riba dan menghalalkan jual beli sebagaimana yang terkandung dalam Al-Qur'an dalam surah Al-Baqarah ayat 275, "*dan Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba*".

Begitu juga yang diriwayatkan oleh Ibnu Majah dalam hadistnya yang berbunyi: "Segala kebendaan si berhutang, baik yang bergerak maupun tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada dikemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatan perseorangan".<sup>117</sup>

Transaksi murabahah biasa digunakan pada masa Rasulullah S.A.W. dan para sahabat.

Bahwa transaksi murabahah berarti suatu penjualan barang seharga barang tersebut ditambah keuntungan yang disepakati. Menurut Udovitch yang menyatakan bahwa Murabahah adalah bentuk jual beli dengan komisi.<sup>118</sup>

Bank Syariah pada umumnya mengadopsi murabahah untuk memberikan pembiayaan jangka pendek kepada nasabah guna pembelian barang. Ciri dasar kontrak murabahah (sebagai jual beli dengan pembayaran tunda) adalah sebagai berikut :<sup>119</sup>

---

<sup>117</sup> Tim Pengembangan Perbankan Syariah Institut Bankir Indonesia, *Bank Syariah: Konsep, Produk dan Implementasi Operasional* (Djambatan: Jakarta, 2003), h. 66.

<sup>118</sup> Abdullah Saeed, *Menyoal Bank Syariah : Kritik atas Interpretasi Bunga Bank Kaum Neo-Revivalis, (Islamic Banking And Interest : A Study of Riba And Its Contemporary Interpretation)* Diterjemahkan oleh Arif Maftuhin, (Jakarta: Paramadina, 2004), h. 119.

<sup>119</sup> *Ibid*, h. 120.

- a. Pembeli harus mengetahui tentang biaya-biaya terkait, harga asli barang dan batas laba (mark up) yang ditetapkan dalam persentase dari total harga plus dan biaya-biayanya.
- b. Apa yang dijual merupakan barang komoditas dan dibayar dengan uang.
- c. Apa yang diperjualbelikan harus ada dan dimiliki oleh si penjual<sup>120</sup> dan penjual harus mampu menyerahkan barang pada pembeli.
- d. Pembayaran ditangguhkan.

Pada perjanjian murabahah, bank membiayai pembelian barang yang dibutuhkan oleh nasabahnya dengan membelikan barang itu dari pemasok barang dan kemudian menjualnya kepada nasabah tersebut dengan menambahkan suatu keuntungan, dengan kata lain, penjualan barang oleh bank kepada nasabah dilakukan atas dasar *cost-plus profit*.<sup>121</sup>

Dalam murabahah, penjual harus memberitahukan harga produk yang ia beli dan menentukan suatu keuntungan sebagai tambahan. Dengan melakukan transaksi dengan Bank Syariah, maka nasabah dapat melakukan jual beli dengan pembayaran tangguh atau diangsur, tetapi pada umumnya pembiayaan murabahah dilakukan dengan pembayaran yang diangsur.

Dalam pelaksanaan transaksi murabahah, bank membelikan terlebih dahulu barang yang dibutuhkan oleh nasabah pada supplier yang ditunjuk oleh nasabah atau bank, kemudian bank menetapkan harga jual barang berdasarkan

---

<sup>120</sup> Tetapi apabila “barang belum dimiliki” oleh penjual maka dapat dilakukan murabahah kepada pemesan pembeli (murabahah KPP), mengenai murabahah KPP akan dijelaskan selanjutnya.

<sup>121</sup> Sutan Remy Sjahdeini, *Perbankan Islam Dan Kedudukan Dalam Tata Hukum Perbankan Indonesia* (Jakarta: Pusaka Utama Grafiti, 1999), h. 64.

kesepakatan bank dengan nasabah dan nasabah membayar dengan sekaligus maupun dengan mengangsur.

Pembiayaan murabahah terdapat rukun dan syarat yang harus dipenuhi oleh bank maupun nasabah. Adapun rukun dalam melakukan pembiayaan murabahah adalah sebagai berikut :<sup>122</sup>

- a. Pihak yang melakukan akad
  - 1) Penjual
  - 2) Pembeli
- b. Objek yang dilakukan akad
  - 1) Barang yang diperjualbelikan
  - 2) Harga
- c. Akad
  - 1) Serah
  - 2) Terima

Walaupun sudah terpenuhi rukunnya tetapi tidak memenuhi syarat-syarat dari tiap rukun tersebut, maka rukun tersebut tidak sah. Adapun syarat-syarat yang diharuskan dalam rukun tersebut adalah sebagai berikut :<sup>123</sup>

- a. Pihak yang melakukan akad harus cakap hukum, suka rela (ridha), tidak dalam keadaan terpaksa/dipaksa/dibawah tekanan.
- b. Objek yang diperjualbelikan tidak termasuk yang diharamkan/dilarang, bermanfaat, penyerahannya dari penjual kepada pembeli dapat dilakukan,

---

<sup>122</sup> Tim Pengembangan Perbankan Syariah Institut Bankir Indonesia, *Op. Cit.*, h. 77.

<sup>123</sup> *Ibid.*

merupakan hak milik penuh dari pihak yang berakad, sesuai dengan spesifikasinya antara yang diserahkan penjual dan yang diterima pembeli.

- c. Akad dalam pembiayaan murabahah harus jelas dan menyebutkan secara spesifikasi barang maupun harga yang disepakati, serah terima harus selaras baik dalam spesifikasi barang maupun harga yang disepakati, tidak boleh memasukan klausul yang bersifat menggantungkan keabsahan transaksi pada kejadian yang akan datang dan dalam akad tidak membatasi waktu misalnya jual barang ini kepada anda dalam waktu 12 bulan setelah itu barang menjadi milik saya kembali.

Sedangkan syarat umum dalam melakukan Ba'i (penjual) murabahah, yaitu :<sup>124</sup>

- a. Penjual memberitakan biaya modal kepada nasabah.
- b. Kontrak pertama harus sah sesuai dengan rukun yang ditetapkan.
- c. Kontrak harus bebas dari riba.
- d. Penjual harus menjelaskan mengenai segala hal yang berkaitan dengan pembelian, misalnya jika pembelian dilakukan dengan diangsur.

Dalam jual beli, pihak bank boleh meminta pada nasabah uang muka pada saat awal pemesanan barang, hal ini dilakukan untuk menunjukkan keseriusan nasabah atas pesanannya.

Penggunaan uang muka dalam murabahah tercantum dalam Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang murabahah pada bagian kedua nomor 7 yang mengatur mengenai uang muka dalam murabahah. Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 13/DSN-MUI/IX/2000 tentang Uang Muka

---

<sup>124</sup> Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syariah: Dari Teori Ke Praktek*, Cet.1, (Jakarta: Gema Insani Press, 2001), h. 102.

Dalam Murabahah. Dalam fatwa ini menguraikan bahwa uang muka boleh diminta pada pemesan atau pembeli guna kesungguhan dari pemesanannya tersebut, penentuan adanya uang muka dilakukan atas kesepakatan bersama antara kedua belah pihak baik mengenai besarnya maupun ketentuan-ketentuan lainnya, seperti : jika nasabah membatalkan akad murabahah maka uang muka tersebut sebagai ganti rugi bagi bank dan jika dari uang muka belum memenuhi kerugian yang dialami oleh bank maka bank masih bisa meminta kekurangannya dan apabila uang muka terdapat kelebihan dari kerugian yang dialami bank maka kelebihan itu diserahkan pada nasabah.

Pembiayaan murabahah memiliki bentuk dan sifatnya yang dilakukan oleh Bank Syariah:

- a. Bank membelikan atau menunjuk nasabah sebagai agen bank untuk membeli barang yang diperlukan atas nama bank dan menyelesaikan pembayaran harga barang dari biaya bank.
- b. Bank seketika itu juga menjual barang tersebut kepada nasabah pada tingkat harga yang disetujui bersama, untuk dibayar dalam jangka waktu yang disetujui bersama.
- c. Pada waktu jatuh tempo, nasabah membayar harga jual yang telah disetujui tersebut pada bank.

## **2. Pembiayaan *murabahah* di Bank Syariah**

Di dalam perbankan syariah istilah pinjam meminjam kurang tepat digunakan karena pinjam merupakan salah satu metode hubungan finansial dalam Islam di samping jual beli, bagi hasil, dan sebagainya. Selain itu, dalam Islam

pinjam-meminjam seharusnya merupakan akad sosial bukan akad komersial, artinya jika seseorang meminjam sesuatu, maka tidak boleh disyaratkan untuk memberikan tambahan atas pokok pinjamannya sebab setiap pinjaman yang menghasilkan manfaat adalah riba, sedangkan riba haram hukumnya. Karena itu dalam perbankan syariah pinjaman tidak disebut kredit tetapi disebut pembiayaan. Yang dimaksud pembiayaan dalam pasal 1 ayat 12 Undang-undang perbankan adalah:

“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”.

Berkaitan dengan pinjaman ini maka didalam perbankan syariah diterapkan prinsip *al-qard* (biaya administrasi) yaitu meminjamkan tanpa mengharapkan imbalan. Artinya akad pinjaman dari bank (*muqrid*) kepada pihak tertentu atau (*muqrad*) yang wajib dikembalikan dengan jumlah yang sama sesuai dengan pinjaman. Bank (*muqrid*) dapat meminta jaminan atas pinjaman ini kepada *muqtarid*. Sedangkan *qard al-hasan* adalah akad pinjaman dari bank (*muqrid*) kepada pihak tertentu atau *muqtarid* untuk tujuan sosial yang wajib dikembalikan dalam jumlah yang sama sesuai dengan pinjaman. Pada umumnya pinjaman ini diberikan kepada nasabah yang betul-betul membutuhkan dan berhak

menerimanya, dan dalam akad ini nasabah hanya dikenakan biaya administrasi saja.<sup>125</sup>

Apabila seorang nasabah datang kepada bank syariah dan ingin meminjam dana untuk membeli barang tertentu misalnya, mobil atau rumah maka nasabah ini harus melakukan jual beli dengan bank syariah. Di sini bank syariah bertindak selaku penjual dan nasabah selaku pembeli. Jika bank memberikan pinjaman (dalam pengertian konvensional) kepada nasabah untuk membeli barang yang dibutuhkan, maka bank tidak boleh mengambil keuntungan dari pinjaman itu. Sebagai lembaga komersial yang mengharapkan keuntungan, bank syariah tentu tidak mungkin melakukannya, karena itu harus dilakukan jual beli dimana bank syariah dapat mengambil keuntungan dari harga barang yang dijual dan keuntungan jual beli ini dibolehkan dalam Islam. (QS. Al-Baqarah (2) :275). Berdasarkan uraian tersebut, maka prinsip yang tepat digunakan adalah prinsip *murabahah*.

Dalam pelaksanaan pembiayaan *murabahah* itu harus memenuhi syarat dan rukun, di antaranya adalah sebagai berikut:

Syarat-syaratnya:

1. Barang itu ada meskipun tidak ditempat, namun ada kesanggupan untuk mengadakan barang itu,
2. Barang itu milik sah penjual atau seseorang,
3. Barang yang diperjual belikan harus berwujud,
4. Barang tidak termasuk kategori yang diharamkan,

---

<sup>125</sup>Rahmadi Ustman, *op. cit*, h. 40

5. Harga jual bank adalah harga beli ditambah keuntungan,
6. Harga jual tidak boleh berubah (QS. An-Nisa {4} : 29)
7. Sistem pembayaran dan jangka waktu disepakati bersama

Rukun: 1. *Sigat ijab qabul*

2. Penjual (*bai'*) dan pembeli (*musytari*)

3. Obyek jual beli barang dan harga (*tsaman*)

*Murabahah* sangat berguna bagi seorang nasabah yang membutuhkan barang secara mendesak tetapi kekurangan dana. Nasabah dapat meminta kepada bank untuk membiayai pembelian barang yang dibutuhkan dan bersedia membayarnya kembali pada saat yang ditentukan. Harga jual kepada nasabah adalah harga beli pokok ditambah margin keuntungan yang disepakati. Pemilikan (*ownership*) dari barang yang dipesan dapat dialihkan kepada nasabah secara proporsional sesuai dengan angsuran yang telah dibayar. Dengan demikian barang yang dibeli berfungsi sebagai agunan sampai seluruh biaya dilunasi. Bank syariah diperkenankan juga meminta agunan tambahan dari nasabah yang bersangkutan.<sup>126</sup> Hal ini sebagaimana dijelaskan dalam pasal 1 angka 23 Undang-undang Perbankan bahwa agunan adalah jaminan tambahan yang diserahkan nasabah, debitur kepada bank dalam rangka pemberian fasilitas kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah.

Untuk menjaga hal-hal yang tidak diinginkan, kedua belah pihak (bank dan nasabah) harus mematuhi peraturan yang disepakati bersama, yaitu bank harus mendatangkan barang yang benar-benar memenuhi pesanan nasabah, baik

---

<sup>126</sup>Sutan Reny Syahdeni, *Perbankan Islam dan Kedudukan dalam Tata Hukum Indonesia* (Jakarta: Pustaka Utama, 1999), h. 65

jenis, kualitas atau sifat-sifat lainnya. Sedangkan bagi nasabah, jika barang telah sesuai dengan ketentuan dan ia menolak untuk membelinya maka bank berhak untuk menuntutnya secara hukum. Hal ini merupakan konsensus para yuridis Islam, karena pesanan dianalogikan dengan hutang (*dhimmah*) yang harus ditunaikan.<sup>127</sup>

Ketentuan hutang dalam pembiayaan *murabahah* tertuang dalam fatwa DSN no.04/DSN-MUI/IV/2000 menyatakan bahwa:

1. secara prinsip, penyelesaian hutang tidak ada kaitannya dengan transaksi lain. Jika nasabah menjual barang dengan keuntungan atau kerugian ia tetap berkewajiban untuk menyelesaikan hutangnya kepada bank.
  2. Jika nasabah menjual barang:
  3. jika nasabah telah dinyatakan pailit dan gagal menyelesaikan hutangnya, bank harus menunda tagihan hutang sampai ia sanggup kembali atau berdasarkan kesepakatan.
1. sebelum masa angsuran berakhir, dia tidak wajib segera melunasi hutangnya seluruhnya.
  2. menyebabkan kerugian dia harus tetap menyelesaikan hutangnya sesuai kesepakatan awal
  3. tidak boleh memperlambat pembayaran angsuran atau meminta kerugian itu diperhitungkan.

*Murabahah* dapat juga dilakukan untuk pembelian secara pemesanan dan biasanya disebut dengan “*murabahah* Kepada Pemesan Pembelian” (*murabahah*

---

<sup>127</sup>Makhalul Ilmi, *Teori dan Praktek Lembaga Mikro Keuangan Syariah* (Yogyakarta: UUI Pres, 2002), h. 38

KPP). Artinya, produk/barang yang diinginkan tidak dimiliki oleh penjual. Hal ini dinamakan demikian, karena penjual semata-mata mengadakan barang untuk memenuhi kebutuhan si pembeli yang memesannya. *Murabahah* KPP umumnya diterapkan pada produk pembiayaan untuk pembiayaan barang-barang investasi, baik domestik maupun luar negeri, seperti melalui *letter of credit (L/C)*.

Secara umum, L/C merupakan suatu pernyataan dari bank atas permintaan nasabah (biasanya importir) untuk menyediakan dan membayar sejumlah uang tertentu untuk kepentingan pihak ketiga (penerima L/C atau eksportir), yang disebut juga dengan kredit berdokumen,<sup>128</sup> L/C ini merupakan salah satu jasa bank yang diberikan kepada masyarakat untuk memperlancar arus barang termasuk barang dalam negeri (antar pulau). Pembukaan L/C oleh importir dilakukan nasabah melalui bank yang disebut *opening bank*, sedangkan bank eksportir merupakan bank pembayar terhadap barang yang diperdagangkan. Dalam hal ini eksportir berhubungan dengan bank pembayar atau disebut *advising bank*.

Dalam perbankan syariah, cara ini paling banyak digunakan karena sederhana dan tidak terlalu asing bagi yang sudah bisa bertransaksi melalui perbankan. Kalangan perbankan syariah di Indonesia banyak menggunakan *murabahah* secara berkelanjutan (*roll over evergreen*) seperti untuk modal kerja, padahal sebenarnya *murabahah* adalah kontrak jangka pendek dengan sekali akad. Dengan prinsip *murabahah* bank dapat memberikan fasilitas kepada nasabah untuk membuka *letter of credit* dan membelikan barang yang diperlukannya. Pembiayaan dengan fasilitas *letter of credit* dapat dilakukan sebagai berikut:

---

<sup>128</sup>Kasmir, *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya* (Jakarta: Rajagrafindo Persada, 2001), h. 153

1. nasabah memberikan kepada bank syariah kebutuhan fasilitas *letter of creditnya* dan meminta bank untuk membeli atau mengimpor barang dengan kesediaan nasabah untuk membeli barang dimaksud dari bank ketika barang datang dengan prinsip *murabahah*.
  2. bank melalui agennya (bank devisa tertunjuk) mengeluarkan *letter of credit* dan membayarkan kepada *negotiating bank* dengan uang bank.
  3. selanjutnya bank syariah menjual barang kepada nasabahnya dengan harga yang telah disepakati, yaitu biaya yang ditambah dengan margin keuntungan dengan prinsip *murabahah* pembayaran dilakukan secara tangguh.
1. pada saat jatuh tempo nasabah membayar kepada bank
  2. selama harga jual belum dilunasi oleh nasabah barang masih menjadi jaminan bank.<sup>129</sup>

### 3. Pembentukan Akad Murabahah

Akad adalah suatu perikatan antara *ijab* dan *qabul* dengan cara-cara yang dibenarkan oleh syara', yang menetapkan adanya akibat hukum pada obyeknya. *Ijab* adalah pernyataan pihak pertama, sedangkan *qabul* adalah pernyataan pihak kedua untuk menerimanya. Ijab dan qabul ini dilakukan dengan maksud untuk menunjukkan adanya sukarela timbal balik terhadap akad yang dilakukan oleh dua pihak yang bersangkutan. Agar suatu akad dipandang terjadi harus diperhatikan rukun dan syarat-syaratnya sebagaimana telah diuraikan diatas. Penjual (*bai'*) dan

---

<sup>129</sup>Muhammad Syafii Antonio, *Op.cit*, h. 27

pembeli (*musytari*) adalah sebagai pendukung hak. Di dalam fiqih Islam pendukung hak adalah manusia yang memiliki berbagai macam hak dan kewajiban kodrati atas pemberian Allah.<sup>130</sup> Untuk dapat melakukan perbuatan hukum dalam bidang muamalat sangat tergantung kepada kecakapan menggunakan haknya kepada orang lain. Manusia dipandang telah mempunyai kecakapan hukum yang sempurna apabila telah akil balig artinya tidak saja ditentukan oleh batasan umur saja tetapi juga ditekankan pada adanya kematangan pertimbangan akal (*rusyd*).

Sedangkan di dalam hukum perdata yang disebut dengan subyek hukum adalah pendukung hak dan kewajiban yang terdiri dari orang (*natuurlijk persoa*) dan badan Hukum (*recht persoon*). Pada dasarnya semua orang dapat mempunyai hak dan biasanya juga cakap melakukan perbuatan hukum tetapi undang-undang menetapkan golongan orang-orang tertentu dianggap tidak cakap melakukan perbuatan hukum. (pasal 330 BW).

Badan hukum ini oleh undang-undang dianggap sebagai manusia yang mempunyai hak dan kewajiban hukum. Yang dimaksud dengan Badan Hukum adalah sekelompok orang yang menggabungkan diri dalam perkumpulan dan merupakan suatu kasatuan yang berdiri sendiri dan mempunyai tujuan dan kekayaan sendiri, pengurusnya melakukan perbuatan hukum.<sup>131</sup> Dilihat dari yang mengurus dan mengatur badan hukum ini dibagi dalam dua golongan :

---

<sup>130</sup> Ahmad Azhar Basyir, "Asas-asas Hukum Muamalat" (Yogyakarta: UII Pres, 2000), h. 27

<sup>131</sup> Bachsan Mustafa, *Asas-asas Hukum Perdata* (Bandung: Armico, t.th.), h. 13

1. Badan Hukum Privat dibentuk dan diatur oleh hukum privat seperti yayasan, koperasi, Perseroan Terbatas.
2. Badan Hukum Publik dibentuk dan diatur oleh hukum publik seperti negara, propinsi.

Barang (*mabi'*) merupakan obyek akad dalam hal ini adalah barang yang dibutuhkan oleh nasabah. Agar sesuatu akad dipandang sah maka obyeknya memerlukan syarat-syarat sebagai berikut :

1. Obyek akad telah ada pada waktu akad diadakan, barang yang belum wujud tidak dapat menjadi obyek akad, menurut pendapat kebanyakan fukaha sebab hukum dan akibat akad tidak mungkin bergantung pada sesuatu yang belum wujud. Oleh karenanya, akad salam, *murabahah* (pesan barang) yang manfaatnya belum dinikmati, dipandang sebagai pengecualian ketentuan umum tersebut.
2. Obyek akad dapat ditentukan dan diketahui oleh kedua belah pihak yang melakukan akad.
3. Obyek akad dapat diserahkan pada waktu akad terjadi hal ini tidak berarti harus dapat diserahkan seketika, yang dimaksudkan adalah pada saat yang ditentukan dalam akad, obyek akad dapat diserahkan karena memang benar-benar ada dibawah kekuasaan yang sah pihak yang bersangkutan.

Prinsip *murabahah* yang dilakukan oleh perbankan syariah, tidak sama persis dengan definisi *murabahah* yang dikenal dalam kitab-kitab fikih. *Murabahah* yang lazimnya dijelaskan dalam kitab-kitab fikih hanya melibatkan dua pihak yaitu penjual dan pembeli. Metode pembayarannya dapat dilakukan

tunai (*naqd*) atau angsuran (*bi tsaman ajil*). Sedangkan dalam perbankan syariah melibatkan tiga pihak. Akad pertama dilakukan secara tunai antara bank (sebagai pembeli) dengan penjual, kemudian akad kedua dilakukan antara bank (sebagai penjual) dengan nasabah bank. Pada umumnya bisnis, tentu baik mengambil keuntungan dari transaksi *murabahah* ini. Rukun akad pertama terpenuhi yaitu ada penjual, pembeli ada barang dan *ijab qabul*. Demikian juga dengan akad yang kedua, yaitu *murabahah*, dengan demikian kedua akad ini sah.<sup>132</sup>

Menurut M. Umer Chapra *murabahah* merupakan transaksi yang sah menurut ketentuan syariah apabila resiko transaksi tersebut menjadi tanggung jawab pemodal (bank) sampai penguasaan atas barang telah dialihkan kepada nasabah. Agar transaksi yang demikian itu sah secara hukum, bank harus menandatangani dua akad terpisah, akad yang satu dengan pemasok barang dan akad yang lain dengan nasabah. Tidak sah bagi pemasok saja, artinya bank hanya bertindak sebagai pembayar harga barang kepada pemasok barang untuk dan atas nama pembeli atau nasabah. Jika transaksi dilakukan seperti itu, maka menurut Chapra, transaksi tersebut tidak berbeda dengan suatu transaksi yang didasarkan atas bunga. Di samping itu, bank harus tetap bertanggung jawab sampai barang tersebut benar-benar diserahkan kepada nasabah. Penyerahan barang itu tidak perlu dilakukan sendiri oleh pihak bank, tetapi dapat diserahkan langsung oleh pemasok barang kepada nasabah.

Menurut pendapat Sutan Remy Syahdeni, tentang akad *murabahah* dapat tetap dianggap sah sekali pun dibuat dengan satu akad saja, yaitu akad tiga pihak,

---

<sup>132</sup>Adiwarman Karim, *Islam dan Perbankan Syariah*, (Jakarta: Karim Business Consulting, 2001) h. 11.

yang perlu dijaga adalah bahwa dalam akad itu bank, bertindak untuk dan atas nama nasabah. Hukum perjanjian Indonesia sebagaimana diatur dalam BW, memungkinkan diperjanjikannya dua transaksi dalam satu perjanjian dengan tiga pihak. Dalam transaksi *murabahah* antara yang pertama (antara bank dengan pemasok barang) dengan transaksi yang kedua (antara bank dengan pembeli/nasabah) terkait satu dengan yang lain. Tidak dimungkannya kedua transaksi itu diperjanjikan dalam satu dokumen perjanjian, dapat menyebabkan transaksi *murabahah* menjadi tidak menarik bagi bank. Jika kedua transaksi tersebut harus dibuat dengan dua perjanjian terpisah, bank dapat dihadapkan pada resiko kemungkinan barang, tidak jadi dibeli oleh nasabah. Misalnya : karena perjanjian antara bank dan nasabah dibatalkan oleh nasabah. Bank juga akan menghadapi resiko dituntut oleh pemasok barang apabila membatalkan pembelian barang tersebut karena alasan nasabah membatalkan pemesanan barangnya. Harus disadari benar bahwa bank pada akhirnya bukan lah pedagang barang, tetapi pedagang jasa keuangan yang memberikan fasilitas pembiayaan.<sup>133</sup>

Pembiayaan *murabahah* dapat dilaksanakan sesuai persyaratan-persyaratan yang ditentukan dan disetujui oleh Komite Pembiayaan. Selanjutnya barulah dilaksanakan akad *murabahah*. Persyaratan yang dimaksud dibuat dalam bentuk proposal oleh bagian marketing yang berisi tentang data-data lengkap dari nasabah, baik mengenai identitas diri nasabah maupun perusahaannya. Kemudian proposal ini diserahkan kepada Komite Pembiayaan untuk dipelajari dan dipertimbangkan. Mengenai kewenangan Komite Pembiayaan, dalam hal

---

<sup>133</sup> Sutan Reny Syahdeni, *Perbankan Islam dan Kedudukan dalam Tata Hukum Indonesia* (Jakarta: Pustaka Utama, 1999), h. 66.

menyetujui jumlah/besar pembiayaan adalah untuk kantor cabang sampai pembiayaan maksimal Rp 500.000.000,- (lima ratus juta) untuk usaha dan Rp 150.000.000,- untuk perorangan selebihnya dari itu adalah kewenangan Komite Pembiayaan tingkat yang lebih atas. Di samping itu, Komite Pembiayaan juga melihat langsung kondisi nasabah atau perusahaannya. Jika dianggap masih disertai dengan beberapa syarat lagi, misalnya harus memperbaiki syarat-syarat yang diajukan dalam proposal.

Akad pertama dilakukan oleh Bank sebagai pembeli dengan supplier (pemasok barang) dalam hal ini dapat berupa MoU (*Memorandum of Understanding*) atau faktur pembelian barang. Setelah barang sah menjadi milik pembeli (Bank) kemudian baru dilaksanakan akad *murabahah* dengan nasabah yang berisi tentang kesepakatan antara bank dengan pembeli, barang yang dibeli yang sesuai dengan pesanan atau permintaan nasabah (baik ciri-ciri, kualitas, merk, jenis dan sebagainya). Demikian juga harga yang telah disepakati yaitu harga pokok ditambah margin keuntungan yang dikehendaki oleh bank dan telah disepakati bersama, yang dicantumkan dalam akad tersebut, serta cara pembayaran yang akan dilakukan oleh nasabah. Jika dalam pembelian barang, ada potongan harga dari pemasok, maka potongan harga tersebut tidak boleh diberikan kepada bank, melainkan dimasukkan sebagai pengurangan harga (menjadi milik nasabah).

Misalnya : harga barang Rp 10.000.000,- kemudian ada potongan harga Rp 500.000,- maka harga pokok pembelian yang diberitahukan kepada nasabah adalah sebesar Rp 9.500.000,- jadi bank tidak boleh mengambil/menerima

potongan harga tersebut, karena potongan harga tersebut adalah menjadi milik nasabah. Tetapi jika potongan harga diberikan setelah terjadinya akad *murabahah*, maka pembagian potongan harga tersebut dibagi sesuai dengan persetujuan dan harus dicantumkan dalam akad kemudian ditanda tangani. Sesuai dengan fatwa DSN No 16/DSN-MUI/IX/2000 tentang Diskon/Potongan dalam Murabahah :

1. Potongan pembelian dari pemasok barang

1. Harga (*tsaman*) dalam jual beli adalah suatu jumlah yang disepakati oleh kedua belah pihak baik sama dengan nilai barang menjadi obyek jual beli, lebih tinggi atau lebih rendah.
2. Harga dalam jual beli *murabahah* adalah harga beli dan biaya yang diperlukan ditambah keuntungan sesuai dengan kesepakatan.
3. Jika dalam jual beli *murabahah* bank mendapat diskon dari supplier harga sebenarnya adalah harga setelah diskon karena itu diskon adalah hak nasabah.
4. Jika pemberian diskon terjadi setelah akad, pembagian diskon tersebut dilakukan berdasarkan perjanjian yang dimuat dalam akad.
5. Dalam akad pembiayaan diskon, setelah akad hendaklah diperjanjikan dan ditanda tangani.

2. Potongan pelunasan dari bank menggunakan salah satu cara sebagai berikut ;

1. Jika diberikan saat penyelesaian, maka bank mengurangi piutang *murabahah* dan margin (keuntungan).

2. Jika diberikan setelah penyelesaian, maka bank menerima pelunasan piutang, kemudian bank memberi potongan (mengurangi margin).

Potongan atau pengurangan dilakukan bank, ketika nasabah mampu membayar pelunasan lebih awal dari waktu yang diperjanjikan. Pengurangan pembayaran hutang nasabah ini tidak dapat diidentikkan dengan kebijakan *hair cut* oleh bank dalam penyelesaian pembiayaan murabahah bermasalah, serta tidak dapat dikatakan sebagai fenomena berubahnya harga. Misalnya barang yang dijual menjadi lebih murah dari harga semula pada akad *murabahah* ditanda tangani, karena perubahan seperti ini memang tidak dibenarkan dalam ajaran syariah Islam. Tetapi lebih merupakan bagian dari kompensasi (*rukhsah*) yang diberikan bank kepada nasabah yang berprestasi. Kebijakan seperti ini lazim diwujudkan dalam bentuk hibah atau bonus.<sup>134</sup>

Apabila dalam pembelian barang, bank menunjuk orang lain atau bahkan nasabah yang bersangkutan atas nama bank untuk membeli barang yang diinginkan, maka dalam hal ini akad yang digunakan adalah akad *wakalah*, artinya bank memberi kewenangan atau kuasa kepada pihak lain (nasabah atau orang yang ditunjuk) mengenai apa yang harus dilakukannya dari penerima kuasa selama batas waktu yang ditentukan.<sup>135</sup> Setelah pembelian selesai, maka barang tersebut kemudian diserahkan kepada bank, selanjutnya baru dilakukan penjualan barang

---

<sup>134</sup> Makhalul Ilmi, *Teori dan Praktek Lembaga Mikro Keuangan Syariah* (Yogyakarta: UUI Pres, 2002), h. 38

<sup>135</sup> *Ibid.*, h. 45

tersebut kepada nasabah dengan akad *murabahah*. Akad *murabahah* baru boleh dilaksanakan setelah barang tersebut sah menjadi bank.

Setelah akad *murabahah* selesai dilaksanakan, kemudian dilakukan akad pengikatan jaminan. Dalam perbankan syariah prinsip *al-rahm* dapat dipakai sebagai fasilitas akad pengikatan jaminan. Yang dimaksud dengan *al-rahm* adalah menahan salah satu harta milik nasabah sebagai jaminan atas pembiayaan yang diterimanya. Dengan demikian pihak yang menahan memperoleh jaminan untuk dapat mengambil kembali seluruh atau sebagian piutangnya. Secara sederhana dapat dijelaskan *al-rahm* adalah semacam jaminan utang atau gadai.<sup>136</sup>

Aplikasinya dalam perbankan syariah dapat dipakai dalam dua hal yaitu :

1. Sebagai produk pelengkap, artinya sebagai akad tambahan jaminan *collateral* terhadap produk lain seperti dalam pembiayaan *murabahah*. Bank dalam menahan barang nasabah sebagai konsekuensi akad tersebut.
2. Sebagai produk tersendiri di beberapa negara Islam, akad *al-rahm* telah dipakai sebagai alternatif dalam pegadaian konvensional. Bedanya dengan pegadaian biasa, dalam *al-rahm* nasabah tidak dikenakan bunga, yang dipungut dari nasabah adalah biaya penitipan, pemeliharaan, penjagaan serta penaksiran.<sup>137</sup> Perbedaan utama antara biaya *al-rahm* dan bunga pegadaian adalah sifat bunga yang bisa berakumulasi dan berlipat ganda, sementara biaya *al-rahm* hanya sekali dan ditetapkan dimuka.

---

<sup>136</sup> Sutan Remi Syahdeni, *op.cit.*, h. 75-76.

<sup>137</sup> Gemala Dewi, *Aspek-aspek Hukum dalam Perbankan di Indonesia*, (Bandung : Citra Aditya Bhakti, 2000), h. 216

Mengenai pengikatan jaminan di Bank Muamalat Indonesia, tidak menggunakan prinsip *al-rahm* sebagai produk pelengkap dari akad pembiayaan *murabahah*, tetapi menggunakan fasilitas lembaga-lembaga jaminan yang ada tergantung pada benda atau obyek yang dijadikan jaminan, misalnya menggunakan lembaga jaminan *fidusia* untuk barang-barang yang dipakai untuk usaha, menggunakan lembaga hak tanggungan bagi obyek yang berupa atau benda tidak bergerak atau menggunakan jaminan piutang dengan perjanjian *cessie*. Pada bank Muamalat, di samping agunan berupa benda yang dijadikan usaha, agunan dapat berupa dokumen-dokumen, misalnya :

1. Surat pernyataan Kepala Instansi yang bermaterai
2. Surat pernyataan bagikan gaji atau personalia
3. Surat kuasa potong gaji

Dokumen-dokumen tersebut di atas merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari perjanjian *murabahah*.

Jaminan *fidusia* di Indonesia diatur dalam Undang-Undang no. 42/1999 tentang jaminan *fidusia*, dalam pasal 1 Undang-Undang ini menyatakan bahwa *fidusia* adalah pengalihan hak kepemilikannya suatu benda atas dasar kepercayaan dengan ketentuan bahwa benda yang hak kepemilikannya dialihkan tetap dalam penguasaan pemilik benda. Sedangkan yang dimaksud dengan jaminan *fidusia* adalah hak jaminan atas benda bergerak baik yang berwujud maupun yang tidak berwujud dan benda tidak bergerak khususnya bangunan yang tidak dapat dibebani hak tanggungan sebagaimana dimaksudkan dalam Undang-Undang no. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yang tetap berada dalam penguasaan

pemberi fidusia, sebagai jaminan pelunasan hutang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada penerima *fidusia* terhadap kreditur lainnya.<sup>138</sup>

Dari definisi tersebut di atas jelaslah bahwa *fidusia* dibedakan dengan jaminan *fidusia*. artinya jika *fidusia* merupakan suatu proses pengalihan hak kepemilikan, sedangkan jaminan *fidusia* adalah jaminan yang diberikan dalam bentuk *fidusia*. Dari pengertian *fidusia* dapat dikatakan bahwa dalam jaminan fidusia terjadi pengalihan kepemilikan atas dasar kepercayaan dengan janji barang atau benda yang hak kepemilikannya dialihkan tetap dalam penguasaan pemilik barang atau benda. Hal ini dimaksudkan semata-mata sebagai jaminan pelunasan utang, bukan untuk seterusnya dimiliki oleh penerima *fidusia*. Sebagaimana dinyatakan dalam pasal 35 Undang-Undang no. 42/1999 tentang jaminan *fidusia* bahwa setiap janji yang memberikan kewenangan kepada penerima *fidusia* untuk memiliki benda yang menjadi obyek jaminan *fidusia* apabila debitur ingkar janji akad batal demi hukum.

Dalam pasal 3 Undang-Undang no. 42/1999 dinyatakan dengan tegas bahwa Undang-Undang Jaminan *fidusia* ini tidak berlaku terhadap :

1. Hak tanggungan yang berkaitan dengan tanah dan bangunan, sepanjang peraturan per-Undang-Undangan menentukan jaminan atas benda-benda tersebut wajib didaftar, tetapi bangunan di atas milik orang lain yang tidak dapat dibebani hak tanggungan dapat dijadikan obyek jaminan *fidusia*.
2. Hipotik atas kapal yang terdaftar dengan isi kotor berukuran 20 m<sup>3</sup> atau lebih.

---

<sup>138</sup> Gunawan Widjaja & A. Yani, *Jaminan Fidusia* (Jakarta: Rajagrafindo Persada, 2003), h. 128-129

3. Hipotik atas pesawat terbang.
4. Gadai.

Pasal 4 Undang-Undang Jaminan *fidusia* dengan tegas menyatakan bahwa jaminan *fidusia* merupakan perjanjian aksesori dari suatu perjanjian pokok yang menimbulkan kewajiban bagi para pihak untuk memenuhi suatu prestasi yang berupa memberikan sesuatu, berbuat sesuatu atau tidak berbuat sesuatu, yang dapat dinilai dengan uang.

Sebagai perjanjian aksesori memiliki sifat-sifat sebagai berikut :

1. Sifat ketergantungan terhadap perjanjian pokok.
2. Keabsahannya semata-mata ditentukan oleh sah tidaknya perjanjian pokok.
3. Sebagai perjanjian beisyarat, maka hanya dapat dilaksanakan jika ketentuan yang disyaratkan dalam perjanjian pokok telah atau tidak dipenuhi.

#### **4. Jaminan Fidusia Dalam Pembiayaan Al-Murabahah**

Dalam pembiayaan murabahah selain uang muka yang dapat melindungi bank dari kelalaian nasabah dalam melakukan pembiayaan murabahah, bank juga dapat meminta pada nasabah dengan jaminan.

Jaminan atas utang pada dasarnya di Bank Syariah bukan sebagai rukun atau syarat mutlak yang ada dalam pembiayaan. Di dalam Al-Qur'an memerintahkan umat untuk menulis tagihan utang mereka dan jika perlu meminta jaminan atas utang tersebut. Jaminan atas utang itu adalah salah satu cara untuk

memastikan bahwa hak-hak dari bank tidak akan dihilangkan, dan untuk menghindari diri dari “memakan harta orang secara bathil”, selain itu jaminan ini berfungsi sebagai pendukung keyakinan bank atas kemampuan nasabah untuk melunasi pembiayaan yang diterimanya sesuai dengan yang diperjanjikan.

Dalam Bank Syariah, jaminan bukanlah hal yang penting dalam keputusan pembiayaan. Hal ini dikarenakan kritikan Bank Syariah terhadap Bank Konvensional sebagai “orientasi jaminan” (security oriented),<sup>139</sup> namun menurut bankir konvensional mengatakan bahwa jaminan bukan merupakan faktor penting dalam usulan peminjaman tetapi nasabahlah yang menjadikan jaminan sebagai aktor utama untuk mengabulkan permintaan peminjamannya kepada bank.

Bank Syariah juga menerapkan jaminan kepada nasabahnya atas pembiayaan yang diberikan. Bentuk jaminan yang diterapkan pada Bank Syariah adalah mengacu pada bentuk jaminan yang diterapkan pada bank konvensional.

Jenis-jenis lembaga kebendaan yang digunakan pada Bank Syariah sama seperti yang diberlakukan pada Bank Konvensional, yaitu :

- a. Hak Tanggungan untuk jaminan benda tidak bergerak seperti tanah dan bangunan, tanah atau benda-benda lainnya yang merupakan objek jaminan hak tanggungan seperti yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.
- b. Hipotik untuk benda tidak bergerak selain yang diatur dalam UUHT.
- c. Gadai untuk jaminan benda tidak bergerak dan bergerak.

---

<sup>139</sup> *Ibid.*, h. 136

- d. Fidusia untuk jaminan benda bergerak seperti mobil, motor, mesin-mesin dan barang persediaan dan benda tidak bergerak seperti tagihan piutang yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia.

Lembaga jaminan yang paling banyak digunakan dalam pembiayaan murabahah adalah fidusia<sup>140</sup> karena lembaga jaminan fidusia memiliki kelebihan yaitu barang yang dijadikan jaminan tetap berada ditangan nasabah peminjam dana sehingga bisa digunakan untuk usaha mereka, sedangkan keuntungan yang diterima oleh bank yaitu bank tidak perlu mengeluarkan biaya untuk memelihara dan menjaga barang jaminan.

Dalam hal ini yang menjadi perjanjian pokok adalah pembiayaan murabahah dan jaminan fidusia sebagai perjanjian tambahannya, karena sifat dari jaminan fidusia adalah sebagai perjanjian tambahan (accessoir) dari suatu perjanjian pokok sehingga menimbulkan kewajiban bagi nasabah peminjam dana untuk memenuhi prestasi.

Subyek pembebanan jaminan fidusia antara lain :

- a. Bank sebagai penerima jaminan
- b. Nasabah pembiayaan murabahah sebagai pemilik dana dan jaminan
- c. Pihak ketiga sebagai pemilik barang jaminan fidusia dalam hal nasabah pemilik dana bukanlah pemilik barang jaminan fidusia

Objek jaminan fidusia di Bank Syariah adalah :

---

<sup>140</sup> Mengenai objek jaminan fidusia di Bank Syariah tidak selalu mengenai benda-benda berwujud, tetapi juga piutang-piutang yang dimiliki oleh nasabah peminjam dana selalu dan otomatis mengikuti atau menjadi jaminan dari pembiayaan yang bank berikan.

- a. Kendaraan bermotor seperti mobil dan motor
- b. Mesin-mesin, barang-barang perdagangan
- c. Piutang-piutang atas nama nasabah peminjam dana

Penggunaan jaminan fidusia pada Bank Syariah dalam prakteknya terdapat klausul didalam akad pembiayaan murabahah yang dibuat dengan akta notariil yang dapat memperkuat Bank Syariah atas jaminan yang dijaminan yaitu nasabah penerima pembiayaan tidak boleh menjual barang-barang yang pembeliaannya oleh pihak bank dan benda-benda lain yang dijadikan barang jaminan sampai utangnya lunas, sehingga apabila nasaba penerima pembiayaan melanggar, maka bank dapat menggugat nasabah ke pengadilan dengan dasar wanprestasi.

Wanprestasi terjadi apabila nasabah peminjam dana cedera janji atau tidak menepati waktu yang telah ditentukan kepada bank, oleh karena itu bank sebagai penerima fidusia dapat mengeksekusi jaminan fidusia tersebut dengan cara menyita dan menjual atau melelang yang menjadi objek jaminan fidusia.

Hasil eksekusi atas objek jaminan fidusia terdapat dua kemungkinan, yaitu :

1. Apabila hasil dari eksekusi melebihi dari nilai penjaminan maka bank wajib mengembalikan kelebihan tersebut kepada nasabah peminjam dan/atau yang memberikan fidusia.
2. Apabila hasil eksekusi kurang dari nilai penjaminan maka nasabah peminjam dan/atau yang memberikan fidusia wajib menambahkan kekurangannya kepada bank.

Penulis berpendapat bahwa apa yang dilakukan di dalam praktek sudah sesuai dengan ketentuan yang ada dalam Al-Qur'an dan Hadist, karena dalam pembiayaan murabahah terdapat rukun dan syarat yang harus dipenuhi oleh bank dan nasabah, apabila rukunnya sudah terpenuhi tetapi syarat-syarat tidak dipenuhi dari setiap rukun tersebut, maka rukunnya tidak sah.

Jaminan fidusia pada perbankan syariah bukan sebagai rukun atau syarat mutlak yang ada dalam pembiayaan. Di dalam Al-Qur'an memerintahkan umat untuk menulis tagihan utang mereka dan jika perlu meminta jaminan atas utang tersebut. Jaminan atas utang itu adalah salah satu cara untuk memastikan bahwa hak-hak dari bank tidak akan dihilangkan, dan untuk menghindari diri dari "memakan harta orang secara bathil", selain itu jaminan ini berfungsi sebagai pendukung keyakinan bank atas kemampuan nasabah untuk melunasi pembiayaan yang diterimanya sesuai dengan yang diperjanjikan.

#### **5. Model Akta Yang Digunakan Pada Pemberian Fidusia Dalam Pembiayaan Murabahah**

Pembiayaan Murabahah Di Bank Syariah Kegiatan perbankan khususnya dalam penyaluran pembiayaan kepada nasabah atau peminjam dibutuhkan suatu bukti otentik yang merupakan salah satu yang dapat dijadikan pembuktian tertulis, yaitu akta otentik. Akta otentik dalam transaksi perbankan syariah dibuat oleh notaris sebagai pejabat yang berwenang membuat akta otentik.

Akta otentik sebagai alat terkuat dan mempunyai peranan penting dalam setiap hubungan hukum dalam kehidupan masyarakat. Akta otentik menentukan secara jelas hak dan kewajiban dan menjamin kepastian hukum.

**a. Dasar Hukum Jaminan Fidusia Dan Penggunaan Akta Notaris Dalam Pemberian Jaminan Fidusia Di Bank Syariah.**

Dalam pembiayaan pada Bank Syariah, pendapatan bagi hasil dan keuntungan jual beli merupakan instrumen pembiayaan dalam Bank Syariah yang merupakan sumber pendapatan yang dominan dalam Bank Syariah.

Dalam hal terjadi resiko dalam transaksi pada perbankan syariah dialami oleh kedua belah pihak yaitu bank dan nasabah, maka pihak bank menerapkan prinsip kehati-hatian dan pembiayaan sehat untuk memperkecil kerugian yang terjadi diwujudkan dengan adanya jaminan dari nasabah penerima pembiayaan.

Jaminan berfungsi untuk mendukung keyakinan bank atas kemampuan dan kesanggupan nasabah penerima pembiayaan untuk melunasi pembiayaan yang diterimanya sesuai dengan perjanjiannya.

Dalam hukum Islam, istilah jaminan sebagaimana pasal 1820 Kitab Undang-undang Hukum Perdata dikenal dengan istilah kafalah, sedangkan objek yang dijaminakan disebut dengan rahn, akan tetapi mengenai pengikatan objek yang dijaminakan tidak diatur dan tidak dinyatakan secara rinci tetapi yang digunakan dalam muamalat adalah sesuai dengan kebiasaan (*urf*) dalam masyarakat.

Objek yang dijaminkan dalam rahn berada ditangan/dikuasai oleh bank dan rahn merupakan bentuk jaminan bukan pengikatan jaminan barang, oleh karena itu terhadap rahn digunakan gadai sebagai pengikat jaminan barang.

Pada fidusia, barang yang dijaminkan tetap berada di tangan pemberi fidusia dan yang beralih hanya hak milik dari barang tersebut. Jaminan fidusia merupakan salah satu jenis pengikatan barang sebagai jaminan utang yang bersifat kebendaan.

Digunakan jaminan fidusia dalam perbankan Syariah merupakan salah satu lembaga jaminan yang dianggap menguntungkan. Bagi bank selaku penerima fidusia, barang yang dijadikan jaminan tidak dikuasai secara fisik sehingga bank tidak perlu mengeluarkan biaya perawatan terhadap barang jaminan tersebut, sedangkan bagi nasabah pemberi fidusia sangat menguntungkan karena selain memperoleh barang yang pembelianya oleh Bank Syariah dengan pembiayaan murabahah, membayar dengan angsur dan dapat menjalankan usahanya dengan barang tersebut sehingga hasilnya dapat digunakan untuk membayar pembiayaan di Bank Syariah.

Adanya jaminan dalam pembiayaan Syariah didasarkan pemahaman dalam surah Al-Baqarah ayat 283, yang menyebutkan bahwa dalam bermuamalah, barang yang dijadikan jaminan dikuasai oleh pemberi utang, sehingga hal ini yang dijadikan dalam rahn, akan tetapi hal tersebut dilakukan apabila satu sama lain tidak percaya mempercayai.<sup>141</sup>

---

<sup>141</sup> Departemen Agama Republik Indonesia, *Al-Qur'an dan Terjemahannya dengan Transliterasi Arab dan Latin*, (Semarang: CV. Asy-Syifa', 2001), h. 102.

Fidusia berasal dari kata yang berarti kepercayaan. Jaminan fidusia merupakan pengalihan hak kepemilikan yang mana pemindahan hak pemilikan yang terjadi dari pemberi fidusia kepada penerima fidusia atas dasar kepercayaan. Inti dari fidusia berarti adanya kepercayaan yang diberikan oleh pemberi fidusia kepada penerima fidusia, dengan demikian apabila dilihat dari penjelasan yang diuraikan dalam Al-Qura'an surah Al-Baqarah ayat 283, maka ayat tersebut dapat dijadikan dasar hukum dalam hal ini tercatat dalam catatan kaki yang merupakan keterangan yang terkandung dalam Q.S. 2: 283, yang menyatakan barang penanggungan dikuasai oleh pemberi utang. penggunaan jaminan fidusia dalam pembiayaan Syariah, sehingga tidak hanya rahn (gadai) yang dijadikan dasar hukum pada ayat tersebut.

Jaminan fidusia dalam hukum Syariah tidak terinci pengaturannya karena lahirnya rahn terlebih dahulu dari jaminan fidusia, sehingga pengaturan dalam Al-Qur'an, hadist, ijma lebih mengatur rahn, bahkan dalam fatwa dewan syariah tidak mengatur adanya jaminan fidusia.

Atas dasar tersebut, jaminan fidusia maupun hal lain yang tidak diatur dalam hukum Syariah, maka berlaku hukum yang diterapkan dalam bank konvensional, khususnya mengenai jaminan fidusia diberlakukan Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia.

Dalam hukum Islam yang mengatur mengenai Syariah adalah kegiatan muamalah yang mengatur hubungan manusia dengan manusia, sehingga dalam perkembangannya timbul persoalan baru, karena manusia berkembang dari waktu ke waktu.

Dalam bidang muamalah diserahkan pada manusia dengan proses ijtihad, seperti sabda nabi Muhammad S.A.W.: “*antum a’lamu bi umuuri dunyakum*”, yang artinya kalian lebih mengetahui urusan dunia kalian dan dalam hukum muamalat menyatakan bahwa “segala sesuatunya boleh dilakukan, kecuali ada larangan dari Al-Qur’an dan sunnah”,<sup>142</sup> jadi dalam bidang muamalah terdapat lapangan yang luas sehingga kita boleh menambah, menciptakan, mengembangkan dan lainnya sesuai dengan kebutuhan masyarakat yang bermuamalah, selama “kreativitas” tersebut tidak bertentangan dengan hal yang dilarang dalam Al-Qur’an dan Sunnah, jadi Al-Qur’an dan Sunnah hanya mencakup prinsip-prinsip dasar sedangkan selanjutnya diserahkan pada masyarakat yang bermuamalah untuk membuat inovasi dan kreatifitas.

Dalam pengikatan barang jaminan juga tidak diatur dalam ketentuan Syariah, oleh karena itu tata cara pengikatan terhadap barang jaminan harus berpedoman pada ketentuan yang berlaku pada hukum konvensional sebagai ketentuan publik yang mengikat ketentuan perbankan Syariah di Indonesia.

Pembiayaan murabahah pada perbankan Syariah menggunakan akta notariil yang memiliki kekuatan hukum dari pada akta dibawah tangan dan sebagai alat pembuktian yang kuat, karenanya dalam pemberian jaminan fidusia juga menggunakan akta notariil yang menjamin kekuatan hukum mengenai apa yang dijadikan jaminannya, sehingga apabila terjadi cedera janji yang dilakukan oleh nasabah pembiayaan yang juga sebagai pemberi fidusia, maka barang yang

---

<sup>142</sup> Adiwarmar Karim, *Bank Islam : Analisis Fiqih dan Keuangan*, Ed.2, Cet. 1, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada,2004), h. 9.

dibebankan dengan jaminan fidusia dapat dieksekusi dengan menggunakan akta fidusia yang dibuat oleh notaris sebagai bukti yang kuat.

Penggunaan akta notaris dalam perbankan Syariah didasarkan pada Al-Qur'an surah Al-Baqarah ayat 282, yang berbunyi sebagai berikut :

*“wahai orang-orang yang beriman! Apabila kamu melakukan utang piutang untuk waktu yang ditentukan, hendaklah kamu menuliskannya. Dan hendaklah seorang penulis di antara kamu menuliskannya dengan benar. Janganlah penulis menolak untuk menuliskannya sebagaimana Allah telah mengajarkan kepadanya, maka hendaklah dia menuliskan. Dan hendaklah orang yang berutang itu mendiktekan dan hendaklah dia bertakwa kepada Allah, Tuhannya, dan janganlah dia mengurangi sedikit pun daripadanya. Jika yang berutang itu orang yang kurang cikalnya atau lemah (keadaannya), atau tidak mampu mendiktekan sendiri, maka hendaklah walinya mendiktekannya dengan benar. Dan persaksikanlah dengan dua orang saksi laki-laki di antara kamu. Jika tidak ada (saksi) dua orang laki-laki, maka (boleh) seorang laki-laki dan dua orang perempuan di antara orang-orang yang kamu sukai dari para saksi (yang ada), agar jika yang seorang lupa maka yang seorang lagi mengingatkannya. Dan janganlah saksi-saksi itu menolak apabila dipanggil. Dan janganlah kamu bosan menuliskannya, untuk batas waktunya baik (utang itu) kecil maupun besar. Yang demikian itu, lebih adil di sisi Allah, lebih dapat menguatkan kesaksian, dan lebih mendekatkan kamu kepada ketidakraguan, kecuali jika hal itu merupakan perdagangan tunai yang kamu jalankan di antara kamu, maka tidak ada dosa bagi kamu jika kamu tidak menuliskannya. Dan ambillah saksi apabila kamu*

*berjual beli, dan janganlah penulis dipersulit dan begitu juga saksi. Jika kamu lakukan (yang demikian), maka sungguh, hal itu suatu kefasikan pada kamu. Dan bertakwalah kepada Allah, Allah memberikan pengajaran kepadamu, dan Allah Maha Mengetahui segala sesuatu". (Q.S. 2: 282)*

Kandungan ayat tersebut mengandung arti bahwa dalam perjanjian yang tidak tunai dalam hal ini adalah seperti jual beli penanggungan yang dilakukan dalam pembiayaan murabahah, maka haruslah ditulis oleh penulis dengan benar, adanya saksi dan pihak yang berakad serta harus mengimplikasikan/mengutarakan keinginan mereka sesuai dengan kesepakatan secara tertulis.

Pembiayaan murabahah sebagai akad pokok dan pemberian jaminan fidusia sebagai akad tambahan pada Bank Syariah, telah dilakukan dengan cara tertulis, namun berdasarkan perkembangan zaman maka akad yang ditulis tersebut dilakukan oleh notaris, karena notaris adalah pejabat yang berwenang membuat akta otentik yang digunakan dalam transaksi perbankan. Akta otentik berisi hak dan kewajiban bagi masing-masing pihak yang berakad dan lebih mempunyai kekuatan hukum, yaitu akta otentik yang sesuai dengan ketentuan dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, namun isinya tidak bertentangan dengan ketentuan Syariah Islam.

Mengingat perbedaan transaksi pada perbankan syariah berbeda dengan perbankan konvensional, yang mana dalam transaksi perbankan syariah bebas dari riba, maisir dan gharar, sehingga dalam perjanjian pokok, perjanjian tambahan dan klausul-klausul umum dalam akad harus dipastikan telah memenuhi rukun dan syarat akad sebagai mana yang diatur dalam fiqh muamalah dan terbebas dari

hal-hal yang dilarang oleh syariah Islam, jadi walaupun akta otentik yang dibuat oleh notaris dalam transaksi perbankan diperbolehkan baik dengan makna yang terkandung dalam Al-Qur'an surah Al-Baqarah ayat 282 juga dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.

Berdasarkan hal tersebut, maka terhadap transaksi perbankan syariah tunduk pada ketentuan-ketentuan yang terkait dengan kegiatan perbankan pada umumnya yang mana tidak bertentangan dengan ketentuan syariah dan perbankan syariah dapat mengadopsi sistem perbankan konvensional, akan tetapi apabila transaksi tersebut merupakan transaksi yang dilarang dan bertentangan dengan syariah Islam maka perbankan syariah dapat menentukan jalannya sendiri sesuai dengan ketentuan-ketentuan hukum syariah.

#### **b. Model Akta Murabahah Dan Akta Fidusia Yang Dibuat Oleh Notaris**

Pada bank Syariah Perjanjian dalam perbankan syariah mengenai pembiayaannya dibuat dengan akta otentik oleh notaris sebagaimana pada perbankan umumnya. Notaris sebagai pejabat yang berwenang untuk membuat akta otentik dan memiliki pengetahuan yang luas dalam bidang hukum, termasuk didalamnya mengenai pembiayaan perbankan syariah dan juga mengenai bentuk dan isi dari akad yang dibuat di perbankan syariah, karena pembuatan akta merupakan tugas notaris sebagaimana yang disebutkan dalam Undang-Undang Nomor 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.

Pada umumnya model akta akad pembiayaan murabahah di Bank Syariah dibuat oleh notaris dan kerangka aktanya seperti yang disebutkan dalam Pasal 38 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang jabatan Notaris, namun mengenai

isi dari tiap bagian terdapat perbedaan dengan akta notariil yang dibuat perbankan konvensional.

### **1) Akta Akad Pembiayaan Murabahah**

Dalam penulisan ini yang dibahas mengenai akad murabahah yang dibuat antara bank dengan nasabah, yaitu akad jual beli antara bank dengan nasabah untuk menjual barang yang sudah dimiliki oleh bank kepada nasabah.

Dalam pembiayaan murabahah pada bagian judul akta terdapat lafal basmallah dan ayat dari surah Al-Maidah ayat 1 yang berbunyi “hai orang-orang yang beriman perutilah akad perjanjian itu”, dengan kata-kata tersebut maka telah di ikrarkan terlebih dahulu kepada para pihak agar menjadikan akad yang dibuat oleh mereka harus dipatuhi sebagaimana yang telah mereka sepakati bersama, karena nabi Muhammad S.A.W. bersabda bahwa “diantara dua orang yang bermuamalat maka pihak ketiga adalah Allah”. Setelah basmallah dan ayat 1 surah Al-Maidah, baru dicantumkan nomor dan nama akad yang dibuat, dalam hal ini adalah perjanjian pembiayaan Al-Murabahah.

Dalam perjanjian pembiayaan murabahah yang menjadi pihak pertama atau pihak pemberi pembiayaan adalah bank sebagai penjual barang kepada nasabah, sedangkan yang menjadi pihak kedua atau penerima pembiayaan adalah nasabah sebagai pembeli, apabila nasabah sudah menikah maka harus mendapat persetujuan dari isteri maupun suami, dan dalam akta diuraikan bahwa mereka secara bersama-sama atau sendiri-sendiri atau salah satu dari mereka (suami/isteri) menanggung pembayaran atas pembiayaan murabahah.

Dalam promise pada akad pembiayaan murabahah berisi tujuan penerima pembiayaan melakukan pengajuan pembiayaan tersebut dan jenis pembiayaan apa yang diperoleh atau diajukan pada bank, selain itu dalam promise terdapat kesepakatan antara bank dan nasabah untuk mengadakan pembiayaan tersebut.

Isi dari akta dalam akad perjanjian murabahah berisi ketentuan-ketentuan yang dijadikan kesepakatan para pihak dan ketentuan yang dibuat oleh bank dalam pembiayaan murabahah, diantaranya mengenai pengertian umum yang terdiri dari:

- 1) Pengertian-pengertian umum dalam akta akad murabahah
- 2) Barang, harga, diskon, biaya-biaya lain dan cara pembayaran
- 3) Jaminan yang diberikan atas pembiayaan murabahah
- 4) Cidera janji dan penyelesaian perselisihan
- 5) Ketentuan-ketentuan lain

Dalam akta akad murabahah dicantumkan juga mengenai segala ketentuan yang ada dalam pembiayaan murabahah yang dituangkan dengan akta otentik yang dibuat oleh notaris, sedangkan hal-hal yang belum diatur dalam akta tersebut tunduk pada hukum positif yang berlaku di Indonesia.

## **2) Akta Jaminan Fidusia pada Bank Syariah**

Pemberian jaminan fidusia pada Bank Syariah lahir sebagai penanggungan dalam pembiayaan yang dilakukan oleh bank dengan nasabah penerima pembiayaan, apabila nasabah penerima pembiayaan wanprestasi maka barang yang dijadikan objek jaminan fidusia dapat dieksekusi sebagai ganti untuk pembayaran pembiayaan.

Dalam pemberian jaminan fidusia, Bank Syariah menggunakan akta notaris, hal ini dilakukan untuk melindungi bank atas pembiayaan yang diberikan kepada nasabah penerima pembiayaan dan objek jaminan fidusia dapat dieksekusi.

Akta notaris dalam pemberian jaminan fidusia yang merupakan akad tambahan dari pembiayaan murabahah. Akta jaminan fidusia di Bank Syariah pada dasarnya sama dengan akta jaminan di bank konvensional, namun terdapat perbedaan-perbedaan diantara keduanya, yaitu diantaranya:

1. Pada kepala akta jaminan fidusia yang dibuat Bank Syariah adanya lafal Basmallah, sedangkan di Bank Konvensional tidak ada kata tersebut.
2. Pada premisse akta, objek jaminan fidusia dan besarnya nilai objek jaminan disebutkan dan dituliskan seperti halnya pada premisse akta jaminan fidusia di Bank Konvensional, sedangkan dalam premisse akta jaminan fidusia di Bank Syariah disebutkan jumlah seluruhnya dari besarnya pokok dan margin pembiayaan dan juga dicantumkan bahwa akta jaminan fidusia ini didasarkan pada akta akad murabahah yang merupakan sebagai akad utamanya.

Penulis berpendapat bahwa apa yang dilakukan di dalam praktek sudah sesuai dengan ketentuan yang ada dalam Al-Qur'an dan Hadist, karena Al-Quran memerintahkan umat untuk menulis tagihan utang dan jika perlu meminta jaminan atas utang tersebut. Dalam surat Al-Baqarah ayat 283, yang menyatakan adanya jaminan dalam bersyariah dan merupakan dasar hukum adanya pemberian jaminan fidusia pada Bank Syariah. Ayat ini bukan hanya dasar bagi ar-rahn yang

merupakan akad tambahan dalam perbankan syariah tapi juga dasar bagi akad tambahan lainnya termasuk didalamnya adalah jaminan fidusia. Pemberian jaminan fidusia pada Bank Syariah tidak diatur secara rinci dalam hukum syariah, maka digunakannya ketentuan yang mengatur jaminan fidusia yaitu Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia dan dasar hukum yang mengatur dalam kaitannya dengan perbankan syariah menggunakan asas “*lex specialis derogat lex generalis*”.

#### **B. Tinjauan Murni Ekonomi Syariah terhadap jaminan fidusia sebagai jaminan pada akad *Murabahah*.**

Perbankan sebagai lembaga keuangan mempunyai banyak nilai strategis dalam kehidupan perekonomian nasional baik sebagai lembaga intermediasi bagi sektor-sektor yang terlibat di dalam suatu perekonomian maupun sebagai perantara pihak-pihak yang mempunyai kelebihan dana (*surplus of funds*) dengan pihak-pihak yang kekurangan dana yang memerlukan dana (*lack of funds*).<sup>143</sup> Dengan demikian perbankan akan bergerak dalam kegiatan perkreditan dan pembiayaan untuk membiayai kebutuhan pembiayaan tersebut serta melancarkan mekanisme sistem pembayaran bagi semua sektor perekonomian.

Dalam kegiatan perkreditan dan pembiayaan tersebut, fenomena ekonomi yang terlihat mendesak untuk ditanggulangi adalah interaksi umat Islam dengan bank. Bank-bank konvensional yang ada sekarang ini menawarkan sistem bunga,

---

<sup>143</sup>Suprianto, “Prinsip Kehati-hatian (*Prudential Banking*) di Lingkungan Bank Perkreditan Rakyat (BPR) Dalam Rangka Menyalurkan dan Pinjaman”, *Tesis* Surabaya: Program Pasca Sarjana Universitas Airlangga, 2002, h. 3

sedangkan Islam melarang adanya riba dan setiap pelanggaran atas ketentuan ini merupakan perbuatan dosa kepada Allah. Oleh karma itu, diperlukan lembaga perbankan yang Islami yang bebas dari praktek-praktek riba, tidak bersifat spekulatif, pembiayaan kegiatan usaha riil sehingga umat Islam dapat menyalurkan investasi sesuai syariah.

Perbankan syariah adalah lembaga investasi dan perbankan yang beroperasi sesuai dengan prinsi-prinsip syariah sumber dana yang didapatkan harus sesuai dengan syariah dan alokasi investasi yang dilakukan bertujuan menumbuhkan ekonomi dan social dengan nilai-nilai syariah.<sup>144</sup> Menurut Amin Aziz, yang dimaksud dengan Bank Islam (bank berdasarkan syariah Islam) adalah lembaga perbankan yang menggunakan sistem dan oprasinya berdasarkan syariah Islam. Ini berarti oprasi perbankan mengikadai tata cara berusaha mampu perjanjian berusaha berdasar Al-Quran dan Hadis dan buakan tata cara dan perjanjian berusaha yang bukan dituntut oleh Al-Qura. Dalam oprasinya Bank Islam menggunakan sistem bagi hasil dan imbalan lainnya sesuai dengan syariah Islam, tidak menggunakan bunga.<sup>145</sup>

Penerapan syariah di bidang lembaga keuangan di Indonesia dimulai dengan berdirinya lembaga keuangan *Bait al-Tanwil* yang berstatus badan hukum. Hal ini didorong oleh keluarnya deregulasi perbankan paket 1 Juni 1983, yang sudah membuka belunggu perbankan oleh pemerintah. Dengan dibebaskan

---

<sup>144</sup>Said Sa'ad Marthon, *Ekonomi Islam Di Tengah Krisis Ekonomi Global* (Jakarta: Zikrul Hakim, 2004), h. 127.

<sup>145</sup>Amin Aziz, "Mengembangkan Bank Islam di Indonesia" dalam *Aspek-aspek hukum perbankan di Indonesia* (Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 2001), h. 11

penentuan besar bunga masing-masing bank, maka suatu bank dapat menetapkan besar nol persen (0%) yang memungkinkan beroprasinya bank tanpa bunga dengan dasar bagi hasil keuntungan.

Sebagai pelopor bank syariah pertama, Bank Muamalat Indonesia telah menetapkan misinya untuk mengambil bagian katalisator dalam pengembangan institusi keuangan syariah di Indonesia. Bank Muamalat secara aktif turut memberikan masukan dalam merumuskan UU N0.10 tahun 1998 tentang perubahan UU N0. 7 tahun 1992 tentang perbankan, juga menetapkan prinsip-prinsip syariah sebagai salah satu sistem perbankan Indonesia. Kepatuhan dan kesesuaian syariah ini pertama yang dituntut adalah masyarakat secara umum dan para pemegang amanat untuk menjalankan syariat islam secara baik dan *kaffah*, termasuk dalam bidang ekonomi. Karena itu keterlibatannya dengan ekonomi syariah berangkat dari akidah atau idiologi yang akan mengalahkan potensi segala pertimbangan pragmatis sehingga menjadi potensi bagi pengembangan ekonomi syariah.

Setelah lahirnya UU N0. 10 tahun 1998 Tentang perubahan atas UU N0. 7 tahun 1992 Tentang Perbankan untuk selanjutnya disebut Undang-undang Perbankan, maka dapat menampung kebutuhan adanya keberadaan bank syariah di Indonesia. Dalam pasal 1 ayat 12 Undang-undang Perbankan disebutkan bahwa yang dimaksud dengan pembiayaan adalah 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 tagihanya tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil.

Bentuk jasa pembiayaan berdasarkan prinsip syariah merupakan pelaksanaan dari sistem ekonomi Islam yaitu perinsip-prinsip muamalah berdasarkan syariah. Salah satu landasan pengakuan secara hukum atas bentuk jasa dan pembiayaan berdasarkan prinsip syariah adalah dalam rangka untuk mencerdaskan seluruh potensi masyarakat guna menunjang pelaksanaan pembangunan nasional dan sejalan dengan peningkatan kebutuhan masyarakat akan jasa bank yang berdasarkan prinsip keagamaan.

Secara garis besar produk perbankan syariah dapat dibagi menjadi tiga bagian masing-masing adalah produk penghimpun dana, produk penyaluran dana produk yang berkaitan dengan jasa yang diberikan oleh bank kepada nasabahnya. Pada sisi penghimpun dana terdapat bentuk simpanan giro dan tabungan yang mengikuti prinsip *al-wadiah*, tabungan dan deposito yang mengikuti prinsip-prinsip *al-mudarabah*. Pada sisi penyaluran dana kepada masyarakat ada yang berbentuk pembiayaan jangka pendek, jangka panjang bermotif investasi atau dipergunakan untuk pemenuhan modal kerja. Produk penyaluran dana dapat dibagi tiga macam; jual beli, bagi hasil dan sewa menyewa. Prinsip jual beli terdiri dari (a). *Bay' al-Murabahah*, (b). *Bay' Al-Salam*, (c). *Bay' al-Istihsan*. Prinsip bagi hasil terdiri; (a). *Aqad al-Mudarabah*, (b). *Aqad al-Musyarakah*. Prinsip sewa menyewa (Prinsip *al-Ijarah*) terdiri sewa murni tanpa pilihan atau dengan adanya pilihan pemindahan kepemilikan (*Ijarah wal Iqtina*).

Produk penyaluran dana, meliputi jual-beli (*bai' al-murabahah*) pada prinsipnya adalah jual beli barang dengan memperoleh keuntungan yang telah disepakati. Artinya yaitu suatu perjanjian pembiayaan bank membiayai pembelian barang yang diperlukan oleh nasabah dengan sistem pembayaran ditangguhkan.<sup>146</sup> Tujuannya adalah untuk membiayai yang sifatnya konsumtif seperti rumah, toko, mobil dan sebagainya. Sebagai firman Allah dalam Al-Quran surah al-Baqarah ayat 275 yang terjemahannya sebagai berikut: *Dan Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba.*

Dalam praktiknya, dilakukan oleh bank dengan cara bank membeli atau memberi kuasa kepada nasabah untuk membelikan barang yang diperlukan nasabah atas nama bank. Pada saat yang bersamaan bank menjual barang tersebut kepada nasabah dengan harga sebesar harga pokok ditambah sejumlah keuntungan untuk dibayar oleh nasabah dalam jangka waktu tertentu, sesuai dengan perjanjian antara bank dan nasabah. Prinsip *Murabahah* pada umumnya diterapkan pada pengadaan barang, investasi. Skema ini paling banyak digunakan karena sederhana dan menyerupai pembiayaan investasi pada bank konvensional. Namun pada penerapannya pada bank syariah perlu pengaturan lebih lanjut mengenai hal-hal teknis misalnya tentang jaminan, hutang dalam murabahah KPP, penundaan pembayaran atau denda keterlambatan pembayaran atau penanganan jika terjadi kebangkrutan. Hal ini untuk mencegah rancunya klausula dalam perjanjian

---

<sup>146</sup>Makrum Sumitro, *Asas-Asas Perbankan dan Lembaga-lembaga Terkait Bank Muamalat Indonesia dan Tafakul di Indonesia* (Jakarta: Rajagrafindo Persada, 2002), h. 78

(kontrak) sehingga tidak sampai menyerupai kontrak dalam bank konvensional yang ribawi.<sup>147</sup>

Dalam melaksanakan kemitraan antara bank dengan nasabahnya untuk terciptanya sistem perbankan yang sehat, kegiatan perbankan perlu dilandasi dengan asas-asas demokrasi ekonomi, asas kepercayaan, asas kerahasiaan serta asas kehati-hatian.

### **1. Jual Beli Sebagai Karakteristik Pembiayaan**

Prinsip *murabahah* merupakan suatu konsep Islam dalam melakukan perjanjian jual beli. Konsep ini telah banyak digunakan oleh bank-bank dan lembaga-lembaga keuangan Islam untuk membiayai modal kerja dan pembiayaan perdagangan para nasabahnya. Ini disebutkan dalam QS. Al-Baqarah (2) : 275 yang terjemahannya sebagai berikut. “Dan Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba”

Jual beli adalah menukarkan barang dengan barang atau barang dengan uang dengan jalan melepaskan hak milik dari yang satu kepada yang lain atas dasar rela sama rela.<sup>148</sup> Menurut Syafii Antonio, pengertian *murabahah* adalah jual beli barang pada harga asal dengan tambahan keuntungan yang disepakati. Artinya suatu perjanjian pembiayaan bank membiayai pembelian barang yang diperlukan oleh nasabah dengan sistem pembayaran ditangguhkan.<sup>149</sup> Dengan demikian

---

<sup>147</sup>Gemala Dewi, *Aspek-Aspek Perbankan dan Perasuransian Syariah di Indonesia* (Jakarta: Prenada Media, 2004), h. 207-208.

<sup>148</sup>Rahmadi Usman, *Aspek-Aspek Hukum Perbankan Di Indonesia* (Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 2001), h 14.

<sup>149</sup>Muhamad Syafii Antonio, *Bank Syariah Wacana Ulama dan Cendekiawan* (Jakarta: Tazkia institute, 1999), h. 121.

transaksi jual beli pada pembiayaan *murabahah*, penjual dalam hal ini bank selaku kreditur memberitahukan harga barang yang ia beli dan menentukan suatu tingkat keuntungan sebagai tambahannya. Sebagaimana Allah berfirman dalam QS. Al-Nisa (4) : 29 yang terjemahannya sebagai berikut;

“Hai orang-orang yang beriman janganlah kamu makan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku suka sama suka diantara kamu”.

Terah dijelaskan sebelumnya bahawa dalam pembiayaan *murabahah*, bank bertindak sebagai pembeli sekaligus penjual barang halal yang dibutuhkan nasabah dengan sistem pembiayaan kemudian. Pada saat yang bersamaan bank yang menjual barang tersebut kepadah nasabah dengan harga yang sebesar harga pokok ditambah sejumlah keuntungan untuk dibayar oleh nasabah pada jangka waktu tertentu sesuai dengan kesepakatan antara bank dengan nasabah. Dari segi hukumnya bertransaksi dengan elemen *murabahah* ini adalah suatu yang dibenarkan dalam Islam. Karena itu jangka waktu pembiayaan tidak lebih dari satu tahun. Mengingat pembayaran yang dilakukan secara ditangguhkan maka bank dapat meminta jaminan atas pembiayaan tersebut karena bank ingin mendapat kepastian bahwa pembiayaan yang diberikan kepadah nasabah dapat diterima kembali sesuai dengan syarat yang telah disetujui bersama. Penerapan jaminan ini sesuai dengan firman Allah swt, dalam QS. al-Baqarah (2) : 283 yang terjemahannya sebagai berikut:

“Jika kamu dalam perjalanan (dan bermuamalah tidak secara tunai/hutang piutang) sedang kamu tidak memperoleh seorang penulis, maka hendaklah ada barang tanggungan yang dipegang (oleh yang berpiutang)”

Pembebanan jaminan terhadap pembiayaan *murabahah* dalam praktek perbankan syariah digunakan lembaga Jaminan *fidusia*. Artinya hak jaminan atas benda bergerak khususnya bangunan yang tidak dapat dibebani hak tanggungan sebagai dimaksud dalam Undang-undang Hak Tanggungan nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yang tetap berada dalam penguasaan pemberi *fidusia* sebagai agunan pelunasan hutang tertentu, yang memberikan keutamaan kepada penerima *fidusia* terhadap kreditur lainnya (pasal 1 ayat 2 UU N0.42 tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia).

Prinsip *murabahah* merupakan suatu bentuk perjanjian jual beli yang harus tunduk pada kaidah dan hukum umum jual beli yang berlaku dalam muamalah Islam. Oleh karena itu bank memberikan fasilitas kepada nasabah untuk membuka *letter of credit*<sup>150</sup> dan membelikan barang yang dipeluhkannya. Perjanjian (akad) sebagai salah satu cara untuk memperoleh harta dalam hukum Islam merupakan cara yang diridai Allah dan harus ditegakkan isinya, sebagai disebutkan dalam QS. al-Maidah (5) : 1 yang terjemahannya sebagai berikut: “*Hai orang-orang yang beriman, patuhilah akad-akad itu*”.

Akad secara fikih adalah perikatan antara *ijab* (penawaran) dengan *qabul* (penerimaan) dengan cara yang dibenarkan hukum Islam, yang menetapkan

---

<sup>150</sup>*letter of credit* merupakan suatu pernyataan dari bank dan permintaan nasabah untuk menyediakan dan membayar sejumlah uang tertentu untuk kepentingan pihak ketiga (penerima L/C) dalam kasmir, “*Bank dan Lembaga keuangan lainnya*”, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2001), h. 152.

keridahan kedua belah pihak. Jadi dapat disimpulkan bahwa akad tidak hanya sekedar kontrak antara dua pihak yang bertransaksi, namun ada keterkaitan dengan ketentuan hukum Islam.<sup>151</sup>

## **2. Konstruksi Hukum Akad Jual Beli Pada Pembiayaan Murabahah**

Pada dasarnya pemberian pembiayaan *murabahah* dapat diberikan oleh bank syariah apabila akad pembiayaan *murabahah* memenuhi rukun dan syarat-syarat sebagaimana kaidah-kaidah hukum yang berlaku dalam muamalat Islam. Di samping itu juga harus memenuhi syarat-syarat umum yang diatur oleh perbankan syariah. Ketentuan umum *murabahah* dalam bank syariah tertuang dalam Fatwa Dewan Syariah Nasional No.04/DSN-MUI/IV/2000 Tentang *murabahah*. Ketentuan tersebut di antaranya: bank dengan nasabah harus melakukan akad *murabahah* yang bebas riba; barang yang diperjual belikan tidak diharamkan oleh syariat Islam; bank membiayai sebahagian atau seluruh harga pembelian barang yang telah disepakati kualifikasinya; dan bank membeli barang yang diperlukan nasabah atas nama bank sendiri dan pembelian ini harus bebas riba.

### **a) Syarat administratif**

Syarat administratif yang harus dipenuhi adalah :

- 1) Surat permohonan tertulis, dengan dilampirkan proposal yang memuat antara lain; gambaran umum usaha, rencana atau proyek usaha, rincian dan penggunaan dana, jumlah kebutuhan dana dan jangka waktu penggunaan dana.

---

<sup>151</sup>Hasbi Ash Shiddieqy, "Pengantar Fiqih Muamalat" (Jakarta: Bulan Bintang, 1974), h. 21.

- 2) Legalitas usaha seperti identitas diri, akta pendirian usaha, surat izin perusahaan dan tanda daftar perusahaan. Legalitas usaha ini sangat dibutuhkan, karena dengan adanya dokumen-dokumen tersebut, merupakan catatan resmi yang dapat dipergunakan oleh pihak-pihak yang membutuhkan. Tujuan utamanya adalah untuk memberikan perlindungan kepada nasabah/perusahaan yang menjalankan usahanya secara jujur atau dengan iktikad baik.
- 3) Laporan keuangan seperti neraca dan laporan laba/rugi, data persediaan terakhir, data penjualan dan salinan rekening bank tiga bulan terakhir. Laporan keuangan ini sangat diperlukan oleh bank karena merupakan salah satu persyaratan pengembangan kepercayaan terhadap nasabah untuk mendapatkan informasi yang menyakinkan bank atas kemampuan nasabah sebagai pengelola dan dalam mencapai tujuan. Dari laporan keuangan tersebut dapat diketahui besar aset, hutang, pendapatan dan pengeluaran dana. Tujuan utamanya adalah untuk memaksimalkan keuntungan dan menjaga kelangsungan hidup perusahaan. Syarat-syarat barang yang dijadikan jaminan adalah :
  1. Jaminan itu harus dapat dijual dan nilainya seimbang dengan besarnya pembiayaan
  2. Jaminan itu harus bernilai dan dapat dimanfaatkan menurut syariat Islam
  3. Jaminan harus jelas dan tertentu (harus dapat ditentukan secara spesifik)
  4. Jaminan itu tidak terkait dengan hak orang lain

5. Jaminan itu dapat diserahkan kepada orang lain material maupun manfaatnya

**b) Rukun dan syarat-syarat dalam akad pembiayaan murabahah**

Berkaitan dengan rukun dan syarat-syarat akad murabahah dalam kaidah muamalat Islam adalah sebagai berikut :

Rukun akad murabahah :

1. Ada penjual (*bai'*)
2. Ada pembeli (*musytari*)
3. Ada barang (*ma'bi'*)
4. *Sigat* dalam bentuk *ijab qabul*.

Penjual dalam hal ini adalah pihak bank, yaitu bank yang berprinsip syariah yang akan memberikan pembiayaan. Pembeli (*musytari*) adalah nasabah yang akan menerima pembiayaan. Barang (*ma'bi'*) adalah barang yang dibutuhkan oleh nasabah dan disebut obyek akad. Sedangkan *sighat* dalam bentuk *ijab qabul*. *Ijab* adalah perkataan penjual, sedangkan *qabul* merupakan perkataan pembeli.

Adapun syarat-syarat dalam akad *murabahah* adalah :

1. Pembeli (*musytari*) hendaklah betul-betul mengetahui modal sebenarnya dari suatu barang yang hendak dibeli.
2. Penjual dan pembeli hendaklah setuju dengan kadar hitungan atau tambahan harga yang ditetapkan tanpa ada sedikitpun paksaan.
3. barang yang dijual belikan bukanlah barang ribawi.<sup>152</sup>

---

<sup>152</sup>Barang ribawi adalah semua barang yang dapat mendatangkan riba.

4. Sekiranya barang tersebut telah dibeli dari pihak lain, jual beli yang pertama itu harus sah menurut perundang-undangan Islam.<sup>153</sup>

### 3. Pembebanan Jaminan Fidusia

Pembebanan kebendaan dengan jaminan *fidusia* dibuat dengan akta notaris dalam bahasa Indonesia yang merupakan akta jaminan *fidusia*. Sedangkan hutang yang pelunasannya dijamin dengan jaminan Fidusia dapat berupa.

1. Hutang yang telah ada.
2. Hutang yang akan timbul dikemudian hari yang telah diperjanjkan dalam jumlah tertentu.
3. Hutang yang ada pada saat eksekusi dapat ditentukan jumlahnya berdasarkan perjanjian pokok yang menimbulkan kewajiban memenuhi suatu prestasi.

Karena jaminan *fidusia* merupakan perjanjian ikutan atau aksesor dari perjanjian pokok, maka demi hukum jaminan *fidusia* hapus bila utang yang bersumber pada perjanjian pokok tersebut dan yang dijamin dengan *fidusia* hapus. Disamping itu, pasal 25 UU *fidusia* mengatur bahwa jaminan *fidusia* juga hapus karena pelepasan hak atas jaminan bahwa jaminan *fidusia* oleh Penerima *fidusia* atau musnahnya benda yang menjadi obyek jaminan *fidusia*.

Setelah membahas tentang akad jual beli antara bank dengan pemasok barang, akad *murabahah* antara bank dengan nasabah dan pengikatan jaminan atas benda yang menjadi obyek dalam akad *murabahah*, maka konstruksi hukum akad jual beli pada pembiayaan *murabahah* tersusun sebagai berikut:

---

<sup>153</sup>Gemala Dewi, *Aspek-aspek Hukum dalam Perbankan di Indonesia* (Bandung: Citra Aditya Bhakti, 2000), h. 89.

1. Dilakukan akad jual beli antara bank dengan pemasok barang, dalam hal ini bank membeli barang kepada pemasok dan dibayar dengan tunai, apabila dalam pembelian barang bank menunjuk nasabah atau orang lain atas nama bank, maka menggunakan prinsip wakalah, sampai barang sah menjadi milik bank.
2. Dilakukan akad *murabahah* antara bank dengan nasabah, bank menjual barang kepada nasabah dengan harga jual yaitu harga pokok ditambah margin keuntungan yang telah disepakati, nasabah membayar secara tanggung sesuai dengan perjanjian, akad ini merupakan perjanjian pokok yang menimbulkan perjanjian hutang piutang.
3. Dilakukan perjanjian pengikatan jaminan antara bank dengan nasabah, perjanjian ini merupakan perjanjian ikutan (*assesoir*) dari suatu perjanjian pokok dalam hal ini akad *murabahah* yang menimbulkan kewajiban para pihak untuk memenuhi prestasi, yang dapat dinilai dengan uang.

Sedangkan hubungan hukum para pihak yang timbul dari adanya akad *murabahah* adalah sebagai berikut;

1. Hubungan hukum antara bank dengan pemasok barang adalah sebagai pembeli dan penjual, karena bank membeli dari pemasok dengan dibayar tunai.
2. Hubungan hukum antara bank dengan nasabah adalah sebagai hubungan kemitraan. Salah satu perbedaan antara bank Syariah dengan bank konvensional adalah pada hubungan nasabahnya. Bank Syariah menempatkan nasabahnya pada kedudukan yang sederajat yaitu sebagai

mitra usaha, hal ini tercemin dalam bank, kewajiban dan resiko yang berimbang. Sedangkan pada bank konvensional hubungan hukum, antara bank dengan nasabah sebagai debitur dan kreditur.

3. Hubungan antara pemasok barang dengan nasabah hanya merupakan hubungan relasi antara pemesan dan penyedia barang. Pemasok dapat menyerahkan barang yang dibeli oleh bank langsung kepada nasabah, tetapi dokumen-dokumen pembelian dikirim kepada bank untuk disimpan dan akan diserahkan oleh bank kepada nasabah jika telah melunasi pembiayaan yang diterimahnya.

Murabahah adalah perjanjian/akad pembelian barang oleh bank untuk keperluan nasabah dengan sistem pembayaran ditangguhkan. Berdasarkan pengertian tersebut diatas maka konstruksi hukum akad jual beli dalam pembiayaan *murabahah* tersusun sebagai berikut. Akad pertama adalah akad jual beli yang terjadi antara bank dengan pemasok barang yang dilakukan secara tunai. Dalam akad pertama ini telah terpenuhi rukun jual beli yaitu ada penjual (pemasok barang) ada pembeli (bank), ada barang yang diperjual belikan yaitu barang yang dipesan oleh nasabah melalui bank, kemudian ada harga yang dibayar secara tunai oleh bank dengan demikian barang sudah sah milik bank. Jika untuk pembelian barang, bank menunjuk nasabah atau orang lain maka menggunakan prinsip *wakala*, artinya memberi kewenangan atau kuasa kepada orang lain, mengenai apa yang harus dilakukannya dari penerima kuasa selama batas waktu yang ditentukan.

Selanjutnya akad yang kedua adalah *murabahah* antara nasabah selaku pembeli dan bank selaku penjual barang, akibat adanya jual beli barang tersebut maka timbullah perjanjian hutang piutang, karena pembayaran dilakukan secara tangguh. Akad *murabahah* ini merupakan perjanjian pokok karena diisyaratkan ada jaminan/agunan, maka langkah selanjutnya yaitu dilakukan perjanjian pengikat jaminan antara bank dengan nasabah, dengan menggunakan jaminan *fidusia*, obyek jaminan/agunan adalah barang yang dibeli dari bank merupakan benda bergerak dan tetap berada dalam penguasaan nasabah sampai lunas pembayaran hutangnya. Perjanjian pengikat jaminan ini merupakan perjanjian ikutan (*assesoir*) dari perjanjian pokok yaitu perjanjian hutang-piutang.

Mengingat bank syariah mempunyai karakteristik yang berbeda dengan bank konvensional, maka sangat diperlukan landasan undang-undang yang khusus mengatur perbankan syariah menjadi lebih tegas, konsisten dan komprehensif karena selama ini bank syariah belum memiliki undang-undang yang mengatur khusus, namun bank syariah hanya menggunakan undang-undang bank konvensional yaitu Undang-undang no. 10 tahun 1998 tentang perubahan atas undang-undang no. 7 tahun 1992 tentang perbankan.

## **BAB IV**

### **PENUTUP**

#### **A. Kesimpulan**

Berdasarkan analisis dari bab sebelumnya maka dapat disimpulkan beberapa hal, yaitu:

*Pertama*, penggunaan jaminan fidusia sebagai jaminan pada akad pembiayaan murabahah adalah pada dasarnya penggunaan jaminan fidusia bukanlah termasuk perjanjian pokok, melainkan hanya merupakan perjanjian tambahan (*asesoir*). Lembaga jaminan yang digunakan adalah lembaga jaminan fidusia karena memiliki kelebihan yaitu barang yang dijadikan jaminan tetap berada ditangan nasabah sehingga bisa digunakan untuk usaha nasabah, sedangkan untuk bank, keuntungannya adalah bank tidak perlu mengeluarkan biaya untuk memelihara dan menjaga barang jaminan.

*Kedua*, berdasarkan tinjauan hukum ekonomi syariah terhadap jaminan fidusia sebagai jaminan pada akad murabahah dapat disimpulkan bahwa jaminan fidusia secara khusus tidak di atur secara tegas dalam al-quran maupun sunnah, namun dalam fatwa MUI No. 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang Murabahah dalam ketentuan ketiga mengenai jaminan disebutkan bahwa jaminan diperbolehkan agar nasabah serius dalam dengan pesannya. Sehingga dewasa ini perbankan syariah dalam pembiayaan murabahah meminta jaminan untuk meyakinkan bahwa nasabah akan serius dengan pesannya dan sesuai dengan prinsip kehati-hatian dalam perbankan.

## **B. Saran**

Mengingat bank syariah mempunyai karakteristik yang berbeda dengan bank konvensional, maka sangat diperlukan landasan undang-undang yang khusus mengatur perbankan syariah menjadi lebih tegas, konsiten dan komprehensif karena selama ini bank syariah belum memiliki undang-undang yang mengatur khusus, namun bank syariah hanya menggunakan undang-undang bank konvensional yaitu Undang-undang no. 10 tahun 1998 tentang perubahan atas undang-undang no. 7 tahun 1992 tentang perbankan. Sehingga diperlukan payung hukum untuk perbankan syariah dalam mengembangkan produknya.