

BAB III

PENGGUNAAN 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*.¹

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 fadhil 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 Debt Financing merupakan salah satu kategori penyaluran dana dalam Perbankan Syariah dan bentuk lainnya dari bentuk kategori penyaluran dana Bank Syariah adalah equity Financing

1. Pembiayaan Al-Murabahah

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 ketendaan 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".²

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.³

Bank Syariah pada umumnya mengadopsi murabahah untuk memberikan pembiayaan jangka pendek kepada nasabah guna pembelian barang. Ciri dasar

² Tim Pengembangan Perbankan Syariah Institut Bankir Indonesia, *Bank Syariah: Konsep, Produk dan Implementasi Operasional* (Djambatan: Jakarta, 2003), h. 66.

³ 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.

kontrak murabahah (sebagai jual beli dengan pembayaran tunda) adalah sebagai berikut :⁴

- 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 penjual⁵ 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*.⁶

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

⁴ *Ibid*, h. 120.

⁵ Tetapi apabila “barang belum dimiliki” oleh penjual maka dapat dilakukan murabahah kepada pemesan pembeli (murabahah KPP), mengenai murabahah KPP akan dijelaskan selanjutnya.

⁶ Sutan Remy Sjahdeini, *Perbankan Islam Dan Kedudukan Dalam Tata Hukum Perbankan Indonesia* (Jakarta: Pusaka Utama Grafiti, 1999), h. 64.

tanggung 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 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 :⁷

- 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

⁷ Tim Pengembangan Perbankan Syariah Institut Bankir Indonesia, *Op. Cit.*, h. 77.

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 :⁸

- 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, merupakan hal 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 :⁹

- a. Penjual memberitahukan biaya modal kepada nasabah.
- b. Kontrak pertama harus sah sesuai dengan rukun yang ditetapkan.

⁸ *Ibid.*

⁹ Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syariah: Dari Teori Ke Praktek*, Cet.1, (Jakarta: Gema Insani Press, 2001), h. 102.

- 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 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 hukunya. 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 *muqtaria* 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.¹⁰

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

¹⁰Rahmadi Ustman, *op. cit*, h. 40

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* dituntut 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,
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 ditambahkan 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.¹¹ 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 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.¹²

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.

¹¹Sutan Reny Syahdeni, *Perbankan Islam dan Kedudukan dalam Tata Hukum Indonesia* (Jakarta: Pustaka Utama, 1999), h. 65

¹²Makhalul Ilmi, *Teori dan Praktek Lembaga Mikro Keuangan Syariah* (Yogyakarta: UUI Pres, 2002), h. 38

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 seara pemesanan dan biasanya disebut dengan “*murabahah* Kepala Pemesan Pembelian” (*murabahah* 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,¹³ 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:

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.

¹³Kasmir, *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya* (Jakarta: Rajagrafindo Persada, 2001), h. 153

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.¹⁴

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 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.¹⁵ Untuk dapat melakukan perbuatan hukum dalam bidang muamalat sangat tergantung kepada kecakapan menggunakan haknya kepada orang lain. Manusia dipandang telah

¹⁴Muhammad Syafii Antonio, *Op.cit*, h. 27

¹⁵ Ahmad Azhar Basyir, "Asas-asas Hukum Muamalat" (Yogyakarta: UII Pres, 2000), h. 27

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 person*). 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.¹⁶ Pihak yang mengurus dan mengatur badan hukum ini dibagi dalam dua golongan :

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.

¹⁶ Bachsan Mustafa, *Asas-asas Hukum Perdata* (Bandung: Armico, t.th.), h. 13

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.¹⁷

Menurut M. Umer Chapra *murabahah* merupakan transaksi yang sah menurut ketentuan syariat 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, yang perlu dijaga adalah bahwa dalam akad itu bank, bertindak untuk dan atas nama nasabah. Hukum perjanjian Indonesia sebagaimana diatur dalam BW, memungkinkan

¹⁷Adiwarman Karim, *Islam dan Perbankan Syariah*, (Jakarta: Karim Business Consulting, 2001) h. 11.

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 bukanlah pedagang barang, tetapi pedagang jasa keuangan yang memberikan fasilitas pembiayaan.¹⁸

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 menyetujui jumlah/besar

¹⁸ Sutan Reny Syahdeni, *Perbankan Islam dan Kedudukan dalam Tata Hukum Indonesia* (Jakarta: Pustaka Utama, 1999), h. 66.

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.¹⁹

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.²⁰ Setelah pembelian selesai, maka barang tersebut kemudian diserahkan kepada bank, selanjutnya baru dilakukan penjualan barang tersebut kepada nasabah dengan akad *murabahah*. Akad *murabahah* baru boleh dilaksanakan setelah barang tersebut sah menjadi bank.

¹⁹ Makhalul Ilmi, *Teori dan Praktek Lembaga Mikro Keuangan Syariah* (Yogyakarta: UUI Pres, 2002), h. 38

²⁰ *Ibid.*, h. 45

Setelah akad murabahah selesai dilaksanakan, kemudian dilakukan akad pengikatan jaminan. Dalam perbankan syariah prinsip *al-rahn* dapat dipakai sebagai fasilitas akad pengikatan jaminan. Yang dimaksud dengan *al-rahn* 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-rahn* adalah semacam jaminan utang atau gadai.²¹

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-rahn* telah dipakai sebagai alternatif dalam pegadaian konvensional. Bedanya dengan pegadaian biasa, dalam *al-rahn* nasabah tidak dikenakan bunga, yang dipungut dari nasabah adalah biaya penitipan, pemeliharaan, penjagaan serta penaksiran.²² Perbedaan utama antara biaya *al-rahn* dan bunga pegadaian adalah sifat bunga yang bisa berakumulasi dan berlipat ganda, sementara biaya *al-rahn* hanya sekali dan ditetapkan dimuka.

²¹ Sutan Remi Syahdeni, *op.cit.*, h. 75-76.

²² 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-rah*n 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 bagian 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

Tanggungjawab yang tetap berada dalam penguasaan pemberi fidusia, sebagai jaminan pelunasan hutang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada penerima *fidusia* terhadap kreditur lainnya.²³

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 33 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-Undang 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*.

²³ Gunawan Widjaja & A. Yani, *Jaminan Fidusia* (Jakarta: Rajagrafindo Persada, 2003), h. 128-129

2. Hipotik atas kapal yang terdaftar dengan isi kotor berukuran 20 m³ atau lebih.
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 bersyarat, 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),²⁴ 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.

²⁴ *Ibid.*, h. 136

- c. Gadai untuk jaminan benda tidak bergerak dan bergerak.
- 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 fidusia²⁵ 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

²⁵ 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.

- 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 :

- 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 pembeliannya 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.²⁶

²⁶ 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”,²⁷ 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

²⁷ Adiwarman 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 akalnya 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 penanguhan 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 arti dari surah Al-Maidah ayat 1 yang berbunyi “hai orang-orang yang beriman penuhilah akad perjanjian itu”, dengan kata-kata tersebut maka telah diikrarkan 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 ketentuanketentuan 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 diuraikan 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 dasar “*lex specialis derogat lex generalis*”.

B. Tinjauan Hukum 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*).²⁸ Dengan demikian perbankan akan bergerak dalam kegiatan perkreditan dan pembiayaan untuk membiayai kebutuhan pembiayaan tersebut serta melancarkan mekanisme sistem pembayaran bagi semua sektor perekonomian.

²⁸Suprianto, “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

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, sedangkan Islam melarang adanya riba dan setiap pelanggaran atas ketentuan ini merupakan perbuatan dosa kepada Allah. Oleh karena 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 prinsip-prinsip syariah sumber dana yang didapatkan harus sesuai dengan syariah dan alokasi investasi yang dilakukan bertujuan menumbuhkan ekonomi dan social dngan nilai-nilai syariah.²⁹ 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 mengikuti tata cara berusaha mampu perjanjian berusaha berdasarkan 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.³⁰

²⁹Said Sa'ad Marthon, *Ekonomi Islam Di Tengah Krisis Ekonomi Global* (Jakarta: Zikrul Hakim, 2004), h. 127.

³⁰Amin Aziz, "Mengembangkan Bank Islam di Indonesia" dalam *Aspek-aspek hukum perbankan di Indonesia* (Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 2001), h. 11

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 belenggu perbankan oleh pemerintah. Dengan dibebaskan 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, karna 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 tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil.

Bentuk jasa pembiayaan berdasarkan prinsip syariah merupakan pelaksanaan dari sistem ekonomi Islam yaitu prinsip-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.³¹ 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 prakteknya, 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

³¹Makrum Sumitro, *Asas-Asas Perbankan dan Lembaga-lembaga Terkait Bank Muamalat Indonesia dan Tafakul di Indonesia* (Jakarta: Rajagrafindo Persada, 2002), h. 78

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 (kontrak) sehingga tidak sampai menyerupai kontrak dalam bank konvensional yang ribawi.³²

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

Perinsip 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.³³ 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

³²Gemala Dewi, *Aspek-Aspek Perbankan dan Perasuransian Syariah di Indonesia* (Jakarta: Prenada Media, 2004), h. 207-208.

³³Rahmadi Usman, *Aspek-Aspek Hukum Perbankan Di Indonesia* (Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 2001), h 14.

nasabah dengan sistem pembayaran ditangguhkan.³⁴ Dengan demikian 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”.

Telah 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

³⁴Muhamad Syafii Antonio, *Bank Syariah Wacana Ulama dan Cendekiawan* (Jakarta: Tazkia institute, 1999), h. 121.

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 prakek 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*³⁵ dan membelikan barang yang diperlukannya. 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

³⁵*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 Lemaga keuangan lainnya*”, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2001), h. 152.

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 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.³⁶

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.

³⁶Hasbi Ash Shiddieqy, “*Pengantar Fiqih Muamalat*” (Jakarta: Bulan Bintang, 1974), h. 21.

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.
- 2) Legalitas usaha seperti identitas diri, akta pendirian usaha, surat ijin 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, dana 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 (*mabi'*)
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 (*mabi*) 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.³⁷
4. Sekiranya barang tersebut telah dibeli dari pihak lain, jual beli yang pertama itu harus sah menurut perundang-undangan Islam.³⁸

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 aksesori 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

³⁷Barang ribawi adalah semua barang yang dapat mendatangkan riba.

³⁸Gemala Dewi, *Aspek-aspek Hukum dalam Perbankan di Indonesia* (Bandung: Citra Aditya Bhakti, 2000), h. 89.

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:

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 tangguh 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 tercermin 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 (*as. esoir*) 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.

UIN ANTASARI