KEDUDUKAN JAMINAN DALAM AKAD PEMBIAYAAN KEPEMILIKAN RUMAH (KPR) *MURABAHAH* PADA PT. BANK TABUNGAN NEGARA (PERSERO) KANTOR CABANG SYARIAH YOGYAKARTA

TESIS

Oleh :

CINANTHYA YUWONO

Nomor Mhs	:	**06912212**
BKU	:	**Hukum Ekonomi Islam**
Program Studi	:	**Ilmu Hukum**

PROGRAM PASCASARJANA FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA
2008

KEDUDUKAN JAMINAN DALAM AKAD PEMBIAYAAN KEPEMILIKAN RUMAH (KPR) *MURABAHAH* PADA PT. BANK TABUNGAN NEGARA (PERSERO) KANTOR CABANG SYARIAH YOGYAKARTA

TESIS

Oleh :

CINANTHYA YUWONO

Nomor Mhs : 06912212
BKU : Hukum Ekonomi Islam
Program Studi : Ilmu Hukum

Telah diperiksa dan disetujui oleh Dosen Pembimbing untuk diajukan ke Dewan Penguji dalam ujian tesis

Pembimbing I

Dr. Ridwan Khairandy, S.H.,M.H. Tanggal .....

Pembimbing II

Bagya Agung Prabawa, S.H.,M.Hum. Tanggal .....

Mengetahui
Ketua Program

Dr. Ridwan Khairandy, S.H.,M.H. Tanggal .....

KEDUDUKAN JAMINAN DALAM AKAD PEMBIAYAAN KEPEMILIKAN RUMAH (KPR) *MURABAHAH* PADA PT. BANK TABUNGAN NEGARA (PERSERO) KANTOR CABANG SYARIAH YOGYAKARTA

TESIS

Oleh :

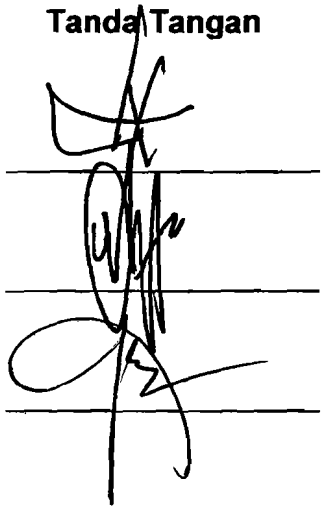
CINANTHYA YUWONO

Nomor Mhs	:	06912212
BKU	:	Hukum Ekonomi Islam
Program Studi	:	Ilmu Hukum

Telah dipertahankan di hadapan Tim Penguji dalam Ujian Pendadaran pada tanggal **4 Juli 2008** dan dinyatakan **LULUS**

Yogyakarta, 4 Juli 2008

Tim Penguji	Tanda Tangan
1. Ketua : **Dr. Ridwan Khairandy, S.H., M.H.**	
2. Anggota : **Bagya Agung Prabawa, S.H., M.Hum.**	
3. Anggota : **Nurjihad, S.H., M.H.**	



Mengetahui:
Ketua Program

Dr. RIDWAN KHAIRANDY, S.H., M.H.

MOTTO

Perkembangan hidup kita seperti naik tangga. Ada saat ketika salah satu kaki sudah meninggalkan anak tangga yang bawah. Kaki melayang-layang sejenak di udara, boleh jadi kita terpeleset dan jatuh. Itu risiko, tetapi kalau takut menghadapi risiko kita tidak pernah beranjak dari anak tangga terbawah.

(Buya Hamka)

PERSEMBAHAN

Papi, Mamah yang sangat kucintai karena curahan cinta, motivasi, arahan, semangat meraih masa depan yang lebih baik, serta doa agar selalu sukses baik dunia dan akhirat.

Dan Kakak yang selalu menjadi harapan untuk kami.

KATA PENGANTAR

Assalamu'alaikum Wr, Wb.

Alhamdulillahi rabil'alamin segala puji bagi Allah SWT yang dengan kebesaranNYA memberikan kemudahan dan pencerahan buat penulis dalam menyelesaikan tesis ini. Dengan segala keterbatasan waktu dan kemampuan penulis dapat menyelesaikan tesis ini, tidak lupa shalawat serta salam dihaturkan kepada Rasulullah SAW beserta sahabatnya yang telah memberikan pondasi moral dan keimanan dalam kehidupan manusia.

Kiranya penulisan tesis ini tidak mungkin akan bisa terangkai tanpa adanya bantuan dan bimbingan serta doa dari berbagai pihak yang terkait dengan penyusunan tesis ini. Oleh karena itu pada kesempatan ini penulis menyampaikan rasa terimakasih kepada:

Dr. Ridwan Khairandy, SH., MH. selaku Ketua Program Magister (S2) Ilmu Hukum Universitas Islam Indonesia serta selaku Dosen Pembimbing I, terimakasih telah meluangkan waktu, memberikan masukan, membimbing serta mengarahkan dalam menyelesaikan tesis ini.

Bagya Agung Prabawa, SH., MHum. selaku Dosen Pembimbing II, terimakasih atas bimbingan, waktu, serta arahan dalam menyelesaikan tesis ini.

Segenap dosen Magister (S2) Ilmu Hukum Universitas Islam Indonesia yang dengan tulus hati telah memberikan ilmunya kepada penulis melalui proses belajar mengajar dalam berbagai mata kuliah.

Segenap Karyawan Magister (S2) Ilmu Hukum Universitas Islam Indonesia atas kebaikan yang diberikan untuk penulis.

Slamet Santosa Yuwono dan Sri Endang Suprikhani, SH., yang telah membesarkan, mencurahkan cinta kasih serta segala pengorbanan yang tulus diberikan bagi penulis.

Paristusha Yuwono, SE., terimakasih yang telah menjadi kakak terbaik.

Keluarga besar H. R. Yuwono dan H. R. SW. Soeparno Ranoe Menggala yang selalu memberikan doa, semangat, serta kasih sayang kepada penulis.

Hendra Prihatino, SH., MKn., yang dengan perhatian dan kesabarannya senantiasa memberikan semangat dan doa, membantu dan menemani penulis dalam mencapai cita dan cinta.

Keluarga besar H. Lukmanul Hakim yang selalu memberikan doa, semangat, serta kasih sayang kepada penulis.

Teman-teman kost Puri Kinasih: de' Aan, de' Andin, de' Ayu, de' Bintang, de' Ema, de' Lina, de' Noni, Eka, mba Dina, mba Erni dan mba Iin, terimakasih atas doa, semangat, dan kebersamaan kita selama ini.

Ayu, de' Nana, de' Mimi, Dhanti, Farah, Mas Amar, Mas Ilham, Mas Lalu, Mba Ima, Rere, Romli, Tata, Vera, Yudith, dan Yuyun, terimakasih atas kebersamaan

kita salama ini semoga persaudaraan kita tidak akan berakhir meski kita berada ditempat yang berbeda.

Teman-teman mahasiswa Magister (S2) Ilmu Hukum Universitas Islam: Bapak-bapak, Ibu-ibu, Mba-mba dan Mas-mas, terimakasih atas doa, dukungan, serta kebersamaan kita selama ini.

Seluruh karyawan PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Kantor Cabang Syariah Yogyakarta: Pak Hanan, Pak Eko, Pak Budi, Mas Ata, Mas Rifki, Mas Taufik, Mba Aida, Mba Rani, Mba Dyan, terimakasih atas bantuan dan kebaikannya yang sangat berarti bagi penulis.

Semua pihak yang tidak bisa disebut satu persatu, tetapi tidak mengurangi rasa terimakasih. Semoga Allah SWT melimpahkan rahmat dan pahala kepada semua pihak yang telah memberikan bantuan, perhatian dan simpatik baik secara langsung maupun tidak lansung kepada penulis.

Tanpa bermaksud mengurangi bobot tesis ini, penulis menyadari bahwa dalam penyajian terdapat kekeliruan. Maka segala kritik dan saran dari pembaca yang sifatnya kontruktif sangat diharapkan. Akhirnya, penulis berharap agar penulisan ini dapat bermanfaat bagi semua.

Wassalamu'alaikum Wr, Wb.

Yogyakarta, 17 Juni 2008

Penulis

Cinanthya Yuwono

1. Sekilas tentang Perbankan dan Bank Menurut Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan.....22
2. Pengertian dan Tujuan Perbankan Syariah.....25
3. Perbedaan Bank Syariah dan Bank Konvensional.....31

B. Tinjauan Umum Tentang Pembiayaan *Murabahah*.....43
1. Pengertian dan Unsur-Unsur *Murabahah* 43
2. Jenis *Murabahah* 51

C. Tinjauan Umum Tentang Jaminan (*Dhaman*).....63
1. Tujuan dan Macam-Macam Kebendaan.....63
2. Hak Tanggungan.....72

BAB III KEDUDUKAN JAMINAN (*DHAMAN*) DALAM PEMBIAYAAN *MURABAHAH* PADA PT. BANK TABUNGAN NEGARA (PERSERO) KANTOR CABANG SYARIAH YOGYAKARTA

A. Konstruksi Hukum Pembiayaan *Murabahah* pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Kantor Cabang Syariah Yogyakarta.....79

B. Kedudukan Jaminan (*Dhaman*) Dalam Akad Pembiayaan *Murabahah* pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Kantor Cabang Syariah Yogyakarta.....94

BAB IV PENUTUP

A. Kesimpulan.....111

B. Saran.....112

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

ABSTRAKSI

Tesis ini mengenai **KEDUDUKAN JAMINAN (*DHAMAN*) DALAM AKAD PEMBIAYAAN KEPEMILIKAN RUMAH (KpR) *MURABAHAH* PADA PT. BANK TABUNGAN NEGARA (PERSERO) KANTOR CABANG SYARIAH YOGYAKARTA,** latar belakang tesis ini terkait dengan nasabah/*mustary* membeli objek langsung dari pengembang, bukan dari bank/*ba'i*, dan dalam Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor: 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *Murabahah* diatur sebagai berikut: Jaminan/*dhaman* dalam *murabahah* dibolehkan, agar nasabah serius dengan pesanannya. Bank/*ba'i* dapat meminta nasabah/*mustary* untuk menyediakan jaminan/*dhaman* yang dapat dipegang. Pada praktiknya, apabila suatu pembiayaan *murabahah* diadakan dengan tanpa jaminan/*dhaman* maka sudah dapat dipastikan pembiayaan tersebut tidak akan dikabulkan oleh pihak bank/*ba'i*.

Permasalahan yang ingin dijawab dalam penelitian tesis ini adalah bagaimana konstruksi hukumnya dan bagaimana kedudukan jaminan/*dhaman* dalam pembiayaan kepemilikan rumah (KpR) *murabahah* pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Kantor Cabang Syariah Yogyakarta.

Penulisan tesis ini menggunakan metode pendekatan yuridis normatif yakni metode yang meninjau, membahas objek dan menganalisa data guna menyelesaikan suatu permasalahan sebagai *das sein* dengan mengacu pada *das sollen* atau yang seharusnya terjadi pada segi-segi yuridis materi acuannya yaitu Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.

Hasil penelitian yang dilakukan menunjukkan bahwa peran bank/*ba'i* dalam pembiayaan *murabahah* lebih tepatnya digambarkan sebagai pembiaya dan bukan penjual, karena bank sebagai *mustary al-wakalah* melakukan pembayaran langsung dengan pengembang/penjual. Nasabah/*mustary* dengan akad *al-wakalah* membeli dan menerima objek dari pengembang atau penjual. Ditinjau dari segi teori dan peraturan yang mengaturnya adanya jaminan/*dhaman* yang diminta oleh pihak bank/*ba'i* kepada pihak nasabah/*mustary* dalam pembiayaan *murabahah* merupakan hal yang diperbolehkan, bukan merupakan hal yang wajib ada. Praktiknya, jaminan (*dhaman*) merupakan hal yang wajib ada dalam suatu permohonan pembiayaan *murabahah* keberadaan jaminan/*dhaman* tidak disediakan oleh pihak nasabah/*mustary* niscaya permohonan pembiayaan *murabahah* tidak akan disetujui oleh pihak bank/*ba'i*. Jaminan/*dhaman* tersebut berupa: *urbun*/uang muka (digunakan sebagai jaminan/*dhaman* agar nasabah/*mustary* serius dengan apa yang telah diperjanjikan), dan objek (rumah) yang pengikatan jaminan/*dhaman* (digunakan sebagai jaminan/*dhaman* agar nasabah/*mustary* melunasi pembiayaan kepada bank/*ba'i*).

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Lembaga keuangan perbankan di Indonesia diarahkan untuk berperan sebagai agen pembangunan (*agent of development*), yaitu sebagai lembaga yang bertujuan untuk mendukung pelaksanaan pembangunan nasional dalam rangka meningkatkan pemerataan pembangunan dan hasil-hasilnya, pertumbuhan ekonomi dan stabilitas nasional ke arah peningkatan taraf hidup rakyat banyak.

Pelaksanaan pembangunan nasional tersebut tentunya membutuhkan dana yang memadai. Peran serta masyarakat dalam pembangunan sangat diperlukan terutama dalam penghimpunan dana, melalui tabungan masyarakat baik melalui lembaga perbankan maupun non-bank. Fungsi utama Bank adalah sebagai *intermediary financial*, di mana bank berperan sebagai perantara dari pihak-pihak yang mempunyai kelebihan dana (*surplus of funds*) dengan pihak-pihak yang memerlukan dana (*lack of funds*).[1]

Salah satu bentuk di mana bank telah menjalankan fungsi utamanya sebagai *intermediary financial* adalah menyalurkan dana pada nasabah peminjam melalui kredit. Hal ini dapat dilihat dalam memenuhi kebutuhan akan rumah yang menjadi sesuatu hal penting bagi masyarakat. Demikian pentingnya

---

[1] Muhamad Djumhana, *Hukum Perbankan di Indonesia*, Ctk. Ketiga, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2003, hlm. 77.

rumah menjadikan sesuatu yang primer dan setara dengan kebutuhan-kebutuhan lainnya seperti sandang dan pangan. Pemenuhan akan kebutuhan rumah yang perolehannya dapat dilakukan dengan berbagai cara, salah satunya adalah pembelian.

Pembelian rumah oleh masyarakat dapat dilakukan baik secara tunai maupun kredit. Pihak atau masyarakat yang memiliki kemampuan perolehan rumah baginya dapat dilakukan melalui pembelian secara tunai. Akan tetapi bagi masyarakat yang kurang mampu atau tidak cukup tersedia keuangan yang memadai untuk memperoleh rumah dapat ditempuh melalui pembelian secara kredit atau cicilan atau angsuran. Model pembelian rumah dengan cara kredit, bank sebagai salah satu lembaga pembiayaan menyediakan satu layanan dalam bentuk kredit yang dalam dunia perbankan biasanya dikenal dengan istilah Kredit Pemilikan Rumah atau disingkat dengan KPR. Pelaksanaan KPR tersebut merupakan perjanjian kredit yang diterapkan dalam bank konvensional.

Pembiayaan kepemilikan rumah tidak hanya menggunakan sistem perjanjian kredit yang diterapkan pada bank konvensional, namun dapat menggunakan sistem Kepemilikan Rumah atau biasa disingkat dengan KpR yang diterapkan pada bank syariah yaitu dengan *murabahah*. *Murabahah* adalah jual-beli barang pada harga asal dengan tambahan keuntungan yang sudah disepakati.[2] Karakteristik *murabahah* adalah bahwa penjual harus

[2] Muhammad Antonio Syafi'i, *Bank Syariah dari Teori ke Praktik*, Gema Insani, Jakarta, 2001, hlm. 101.

memberitahu pembeli mengenai harga pembelian produk dan menyatakan jumlah keuntungan yang ditambahkan pada biaya (*cost*) tersebut.[3]

Landasan syariah diperbolehkannya *murabahah* adalah QS.An-Nisa': 29, artinya sebagai berikut: "Hai orang-orang yang beriman jangan makan harta yang beredar di antaramu secara batil, kecuali ada transaksi yang disepakati di antaramu". QS.Al-Baqarah: 275 yang artinya sebagai berikut: "... Sedangkan Allah menghalalkan jual-beli dan mengharamkan riba".

Hadits Nabi Muhammad SAW yang artinya sebagai berikut: "Dari Suhaib al-Rumi r.a, bahwa Rasulullah SAW bersabda: "Tiga hal yang di dalamnya terdapat keberkatan: jual-beli secara tangguh, *muqaradhan* (*mudharabah*), dan mencampur gandum dengan tepung untuk keperluan rumah bukan untuk dijual" (HR.Ibn Majah).

Menurut mayoritas ahli-ahli hukum islam (*jumhur*), rukun yang membentuk akad *murabahah* ada lima yaitu:

1. Adanya penjual (*ba'i*)
2. Adanya pembeli (*musytari*)
3. Objek atau barang (*mabi'*) yang diperjual-belikan
4. Harga (*tsaman*) nilai jual barang berdasarkan mata uang
5. Ijab kabul (*shigat*) atau formula akad, suatu pernyataan kehendak oleh masing-masing pihak.

[3] Wiroso, *Jual-Beli Murabahah*, UII Press, Yogyakarta, 2005, hlm.13.

Hubungan hukum antara nasabah dengan bank yang diatur dalam suatu perjanjian memilki asas-asas khusus, yaitu:[4]

1. Hubungan kepercayaan (*fiduciary relation*)

   Asas ini berkaitan dengan kedudukan bank sebagai institusi yang memberdayakan dana masyarakat, menyerap dan menginvestasikannya berdasarkan kepercayaan masyarakat.

   Unsur-unsur dari hubungan kepercayaan ini adalah kepercayaan (*trust*), pengandalan (*reliance*), dan mengalami kerugian (*resulting cost*).[5] Unsur-unsur tersebut menuntut bank untuk tidak menyalahgunakan kepercayaan masyarakat dengan kekuatan finansial yang dimilikinya. Bank tidak boleh hanya mementingkan keuntungan dan keselamatan diri sendiri, namun juga harus memperhatikan kepentingan nasabahnya.

   Pasal 29 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan terutama dalam ayat (3) mengakomodir asas ini dengan cara mewajibkan bank agar menjaga kepercayaan nasabah dan menjaga kesehatannya.[6]

2. Hubungan kerahasiaan (*confidential relation*)

   Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan memasukkan

---

[4] Sutan Remy Sjahdeini, *Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan yang Seimbang bagi Para Pihak dalam Perjanjian Kredit Bank di Indonesia*, Institut Bankir Indonesia, Jakarta, 1993, hlm. 162.

[5] *Ibid*, hlm. 163.

[6] Edy Wibowo dan Untung Hendy, *Mengapa Memilih Bank Syariah*, Ctk. Pertama, Ghalia Indonesia, Bogor Selatan, 2005, hlm. 71-72.

kerahasian dalam kategori ketentuan pidana pada pasal 40 sampai dengan 45, dan 47. Bank wajib merahasiakan keadaan keuangan dan hal-hal lain dari nasabahnya yang lazim dirahasiakan dalam perbankan, kecuali dalam urusan perpajakan dan peradilan pidana.

Bank dapat diharuskan demi hukum mengungkapkan informasi mengenai urusan-urusan nasabah mereka. Bank dapat diminta oleh pihak yang berwenang untuk memberikan salinan pembukuannya sebagai bukti dalam pemeriksaan di pengadilan. Pihak yang berwenang untuk memberi izin dibukanya rahasia bank adalah pimpinan Bank Indonesia, jika diminta oleh polisi, jaksa atau hakim.[7]

3. Hubungan kehati-hatian (*prudential relation*)

Pasal 2 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan menyebutkan bahwa perbankan Indonesia menggunakan prinsip kehati-hatian dalam melakukan prinsip usahanya.

Bank wajib untuk tidak merugikan kepentingan nasabah yang mempercayakan dananya kepada bank. Dana yang tersimpan dalam bank tidak bebas begitu saja dipergunakan oleh bank, melainkan harus dipergunakan sedemikian rupa sehingga mendatangkan keuntungan dan aman bagi bank dan nasabah.[8]

---

[7] Sutan Remy Sjahdeini, *op.cit.*, hlm. 40.
[8] Edy Wibowo dan Untung Hendy, *op.cit.*, hlm. 72.

Peran bank Islam dalam *murabahah* dapat digambarkan lebih tepatnya sebagai pembiaya bukan penjual barang. Bank tidak memegang barang, tidak pula mengambil resiko atasnya. Kerja bank hampir semuanya berkaitan dengan penanganan dokumen-dokumen.

Praktiknya, prinsip *murabahah* yang berlangsung antara bank dengan nasabah berdasarkan ketentuan syariah dan diatur menurut ketentuan-ketentuan dan persyaratan sebagai berikut:[9]

1. Calon nasabah membutuhkan barang namun tidak/belum mempunyai dana tunai, kemudian mengajukan pembiayaan *murabahah* pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Kantor Cabang Syariah Yogyakarta, setelah nasabah memenuhi persyaratan pengajuan permohonan, terjadi negosiasi *margin* (keuntungan) antara calon nasabah dengan bank.
2. Setelah proses negosiasi dan terjadi kesepakatan bersama maka terjadi akad (*murabahah*)
3. Bank membeli barang sesuai yang diinginkan oleh nasabah sebagaimana yang telah menjadi kesepakatan dalam akad *murabahah*.
4. Bank dengan menggunakan akad *wakalah*/memberi kuasa (yang telah disepakati oleh kedua belah pihak/bank dengan nasabah) kepada nasabah untuk membeli rumah dan menerima rumah dari pengembang atau penjual.
5. Kepemilikan rumah langsung berpindah dari bank kepada nasabah.

[9] Data dokumentasi PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Kantor Cabang Syariah Yogyakarta mengenai Akad Pembiayaan KpR-BTN Syariah Antara PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Kantor Cabang Syariah Yogyakarta dan Tri Wuryanto Susanto, Nomor: 70400461.

6. Penyerahan atau pengiriman barang dari pengembang atau penjual kepada nasabah dalam hal ini tidak perlu harus melalui bank tetapi langsung kepada nasabah kecuali diperjanjikan lain.
7. Pihak nasabah telah menerima barang dan sesuai dengan yang telah disepakati.
8. Nasabah akan membayar/mengembalikan dana berupa harga pokok ditambah dengan *margin* (keuntungan) yang telah disepakati baik secara sekaligus saat jatuh tempo maupun secara angsuran.

Nasabah dengan mengunakan akad *wakalah* membeli membeli rumah dan menerima rumah langsung dari pengembang atau penjual, maka bagaimana konstruksi hukum antara pihak bank dengan nasabah?

Kondisi barang tidak terlalu dipedulikan oleh bank/*ba'i* karena tanggung-jawab nasabah/*musytari* untuk mengecek spesifikasinya, sebelum penandatanganan kontrak *murabahah* karena di dalamnya secara tegas nasabah/*musytari* menyatakan bahwa ia tidak akan memproses-hukumkan pihak bank/*ba'i* atas cacat yang ada pada barang.[10]

Cacat tersembunyi yang terdapat pada barang yang diterima nasabah/*musytari*, merupakan tanggung-jawab nasabah/*musytari*. Nasabah/*musytari* tidak mempunyai hak untuk meminta pertanggung-jawaban pada bank/*ba'i*, akan tetapi ia dapat menyelesaikan masalah tersebut dengan

[10] Abdullah Saeed, *Menyoal Bank Syariah: Kritik atas Interpretasi Bunga Bank Kaum Neo-Revivalis*, Paramadina, Jakarta, 2004, hlm. 142.

pihak ketiga yaitu pemasok/pengembang.

Apabila ada cacat dalam penanganan, maka cacat ini ditangani oleh perusahaan asuransi, yang biaya asuransinya telah dimasukkan ke dalam total harga barang dan oleh karenanya ditanggung oleh si pembeli. Apabila cacat disebabkan karena kurir yang dianggap sebagai wakil bank dalam kaitannya dengan barang, maka pembeli dapat menyelesaikanya semua masalah pengiriman dengan kurir tersebut, tanpa berurusan dengan bank/*ba'i*. Bank/*ba'i* menghilangkan segala kemungkinan untuk harus membayar biaya yang tak terduga dalam transaksi *murabahah*.[11]

Pembiayaan *murabahah* memungkinkan adanya jaminan (*dhaman*), karena sifat dari pembiayaan *murabahah* merupakan jual-beli yang pembayarannya tidak dilakukan secara tunai, maka tanggungan pembayaran tersebut merupakan hutang yang harus dibayar oleh nasabah/*musytari*. Bank/*ba'i* memerlukan prinsip kehati-hatian dan asas-asas pembiayaan yang sehat. Jaminan (*dhaman*) berfungsi untuk mendukung keyakinan bank atas kemampuan dan kesanggupan nasabah/*musytari* untuk melunasi pembiayaan yang diterimanya sesuai dengan yang diperjanjikan.[12] Perjanjian penjaminan dalam perbankan merupakan perjanjian *accessorium*, yang mana adanya dan berakhirnya tergantung pada perjanjian pokoknya atau perjanjian penjamin ini dapat berupa jaminan yang bersifat kebendaan maupun perseorangan.

---

[11] *Ibid.*

[12] Badrulzaman, dkk., *Aspek Hukum Jaminan dalam Kaitannya dengan Pembiayaan di Perbankan Syariah Renvoi*, Nomor: 31 Tahun III, 2005, hlm. 34.

Keberadaan agunan ataupun jaminan (*dhaman*) pada bank syariah sekilas memang menjadi permasalahan bagi pihak yang ingin mengajukan pembiayaan, apalagi jika tidak mempunyai agunan yang dapat dijaminkan untuk memperoleh pembiayaan dari bank syariah. Hal ini menjadi masalah yang berat karena pihak bank syariah akan menyeleksi nasabah dari aspek kelayakan untuk memperoleh pembiayaan baik dari sisi personal ataupun dari sisi finansial. Personal, dari sisi ini biasanya pihak bank syariah akan melihat terlebih dahulu sosok orangnya, apakah orang tersebut mempunyai itikad baik dan layak untuk mendapat pembiayaan atau tidak. Finansial, dari sisi ini biasanya didasarkan pada kemampuan dalam melakukan pembayaran.[13]

Jaminan (*dhaman*) pada prinsipnya tidak bertentangan dengan prinsip syariah Islam sebagaimana diterapkan dalam akan pembiayaan *murabahah* oleh bank-bank syariah. Fatwa DSN-MUI Nomor: 25/DSN-MUI/III/2002, menentukan bahwa jaminan diperlukan untuk memperkecil risiko yang dapat merugikan bank dan yang dipakai oleh pihak bank sebagai acuan dalam membuat kontrak perjanjian pada bank syariah di Indonesia.[14] Ketentuan tentang jaminan (*dhaman*) dalam *murabahah* dalam Fatwa DSN diatur sebagai berikut:[15]

1. Jaminan (*dhaman*) dalam *murabahah* dibolehkan, agar nasabah serius

[13] Muhamad, *Teknik Perhitungan Bagi Hasil dan Profit Margin pada Bank Syariah*, Ctk. Ketiga, UII Press, Yogyakarta, 2003, hlm. 110.

[14] Ridwan Khairandy (editor), *Masalah-masalah Hukum Ekonomi Kontemporer*, Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Jakarta, 2006, hlm. 612.

[15] Fatwa Dewan Syariah Nasional-Majelis Ulama Indonesia, Nomor: 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *Murabahah*.

dengan pesanannya.

2. Bank dapat meminta nasabah untuk menyediakan jaminan (*dhaman*) yang dapat dipegang.

Sebagai bagian atau sub-sistem dari sistem Perbankan Nasional, PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Kantor Cabang Syariah Yogyakarta dalam praktiknya mengharuskan adanya jaminan (*dhaman*) kepada nasabah/*musytari* yang akan memperoleh pembiayaan *murabahah*. Fungsi dari jaminan (*dhaman*) ini lebih bersifat *safety* bagi pihak bank/*ba'i*. Nasabah/*musytari* tidak mampu membayar cicilan pembiayaan *murabahah*, maka pihak PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Kantor Cabang Syariah Yogyakarta akan menyita jaminan (*dhaman*) tersebut untuk memenuhi kewajiban yang belum dilunasi. Jaminan (*dhaman*) merupakan bentuk dari ikatan kepercayaan antara pihak-pihak yang melakukan transaksi, dengan adanya jaminan (*dhaman*) pihak bank merasa aman dan pihak nasabah juga memperoleh barang yang dibutuhkannya, padahal dalam Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor: 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang Pembiayaan *Murabahah* hanya membolehkan adanya jaminan (*dhaman*) dalam pembiayaan *murabahah* bukan mengharuskan. Istilah jaminan (*dhaman*) juga belum diatur secara rinci dalam Undang-Undang Perbankan.

Berdasarkan hal tersebut di atas, apabila dikaitkan dengan prinsip kehati-hatian bank, maka seharusnya Fatwa Dewan Syariah Nasional tidak hanya sekedar membolehkan adanya jaminan (*dhaman*) akan tetapi mengharuskan adanya jaminan (*dhaman*) dalam pembiayaan *murabahah*,

karena biaya atau modal sepenuhnya dari bank/*ba'i*, dan nasabah/*musytari* agar serius dengan pesanannnya.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah tersebut di atas, maka dapat diambil rumusan masalah sebagai berikut:

1. Bagaimana konstruksi hukum pembiayaan kepemilikan rumah (KpR) *murabahah* di PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Kantor Cabang Syariah Yogyakarta?
2. Bagaimana kedudukan jaminan (*dhaman*) dalam akad pembiayaan kepemilikan rumah (KpR) *murabahah* pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Kantor Cabang Syariah Yogyakarta?

C. Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui konstruksi hukum pembiayaan kepemilikan rumah (KpR) *murabahah* di PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Kantor Cabang Syariah Yogyakarta.
2. Untuk mengetahui kedudukan jaminan (*dhaman*) dalam pembiayaan kepemilikan rumah (KpR) *murabahah* pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Kantor Cabang Syariah Yogyakarta.

D. Tinjauan Pustaka

Penerapan pembiayaan *murabahah* perumahan, di mana kepemilikan rumah (KpR) syariah yang menggunakan sistem berbasis *murabahah* (jual-beli), konsumen tidak terbebani fluktuasi suku bunga yang terus mengalami perubahan. Itulah keunggulan produk tersebut. "Suku bunga tidak mempengaruhi besarnya cicilan kepemilikan rumah (KpR) syariah. Jadi, meski suku bunga bergolak, cicilan kepemilikan rumah (KpR) syariah tetap saja".[16]

Istilah *murabahah* berasal dari kata *ribhu* atau keuntungan, yaitu prinsip *ba'i* (jual-beli) di mana harga jualnya terdiri dari harga pokok barang ditambah nilai *ribhu* atau keuntungan yang disepakati, dalam *murabahah* penyerahan barang dilakukan pada saat transaksi sementara pembayarannya dilakukan secara tunai, tangguh ataupun cicilan.[17]

Jual-beli *murabahah* adalah salah satu bentuk jual-beli *amanah* yang dikenal dalam Syariat Islam, yaitu:[18] Jual-beli *amanah*, transaksi terlaksana antara penjual dan pembeli berdasarkan harga barang, harga asli pembelian si penjual. Sementara itu, jual-beli *musawamah* adalah transaksi yang terlaksana antara si penjual dengan si pembeli dengan suatu harga tanpa melihat harga asli barang. Jual-beli *amanah* dalam bentuk:

1. jual-beli *wadh'iah* (menjual kembali dengan harga rendah) terlaksana ketika

---

[16] Willy Aryati, *KpR Syariah Mulai Digemari*, http://www.btn.co.id, di akses 15 Desember 2007.

[17] Adiwarman Karim, *Bank Islam: Analisis Fiqh dan Keuangan*, Edisi Kedua, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2004, hlm. 88.

[18] Mahmoud al-Anshari, dkk., *Perbankan Islam Sejarah, Prinsip & Operasional*, Minaret, Jakarta, 1993, hlm. 84 – 85.

nilai barang turun dari harga asli.

2. jual-beli *tauliyah*, apabila penjualan terjadi sama dengan pembelian. *Murabahah* dapat didefinisikan menjual barang dengan harga asli ditambah laba.

Sesuai dengan apa yang telah disepakati oleh para *fuqaha'* dari bermacam aliran fiqh, bahwa jual-beli *murabahah* berdasarkan atas dua prinsip:[19]

1. Keterangan harga asli: harga barang dan biaya
2. Tambahan laba tertentu yang sepakati.

Syarat-syarat jual-beli *murabahah*, pertama-tama transaksinya sama dengan transaksi yang lain, mempunyai prinsip *ijab-qabul* (timbang-terima), terhindar dari ketidak-tahuan dan penipuan, serta barang itu layak beli (artinya apa saja yang dapat dijual dan dibolehkan oleh syariat). Sebagai contoh, tidak dibolehkan dalam jual-beli *murabahah* daging babi dan tuak. Di samping syarat-syarat umum ini, ada beberapa syarat tertentu bagi sahnya jual-beli *murabahah*:[20]

1. Pembeli harus mengetahui harga asli barang termasuk ongkos yang dikeluarkan untuk mendapatkan barang tersebut. Ini adalah syarat utama bagi sahnya jual-beli *murabahah*.
2. Laba barang harus diketahui oleh pembeli dan penjual. Untung bisa

[19] *Ibid*, hlm. 84 – 85.
[20] *Ibid*, hlm. 85 – 86.

ditentukan dalam jumlah tertentu, atau ditentukan dari persentase asli.

3. Jual-beli *murabahah* seharusnya berbentuk barang tawaran dengan imbalan uang, umpamanya. Bukan uang dengan uang. Seperti halnya tidak boleh menjual barang dengan barang semisalnya. Contoh menjual gandum dengan gandum dibayar dibelakang, atau jual emas dengan emas.
4. Bahwa transaksi pertama harus benar. Bila transaksi pertama tidak benar, maka jual-beli *murabahah* tidak sah, karena pada prinsipnya bahwa jual-beli *murabahah* adalah jual harga pertama dengan tambahan laba. Jual-beli *murabahah* berhubungan dengan transaksi pertama, maka transaksi pertama diharuskan benar.

Jual-beli *murabahah* adalah jual-beli barang "ada". Bila terlaksana transaksi *murabahah*, barang jualan harus ada pada penjual, artinya miliknya dan mempunyai kekuasaan untuk mengatur serta menyerahkannya kepada pembeli.[21]

Ketentuan tentang *wakalah*:[22]

1. Pernyataan *ijab* dan *qabul* harus dinyatakan oleh para pihak untuk menunjukkan kehendak mereka dalam mengadakan kontrak (akad).
2. *Wakalah* dengan imbalan bersifat mengikat dan tidak boleh dibatalkan secara sepihak.

Dhaman berasal dari kata *dhamina* yang berarti menanggung atau

---

[21] *Ibid.*

[22] Fatwa Dewan Syariah Nasional-Majelis Ulama Indonesia, Nomor: 10/DSN-MUI/IV/2000, tentang *Wakalah*.

menjamin. Kata *dhaman* sendiri mempunyai arti tanggungan atau jaminan. Istilah perbankan syariah maknanya adalah tanggungan atau jaminan, maksudnya menjamin (untuk membayar utang, mengadakan barang atau menghadirkan orang pada tempat yang telah ditentukan).[23] *Dhaman*, yaitu jaminan utang, atau dalam hal lain menghadirkan seseorang atau barang ke tempat tertentu untuk diminta pertanggung-jawabannya, atau sebagai barang jaminan (*dhaman*).[24]

Pengertian jaminan (*dhaman*) dalam KUHPerdata tidak secara tegas dinyatakan, mengingat perumusan hukum jaminan (*dhaman*) tidak dapat ditemukan, namun dalam Pasal 1131 KUHPerdata terdapat asas umum mengenai jaminan (*dhaman*) yang menyebutkan bahwa *segala kebendaan si berhutang, baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang akan ada di kemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatan perseorangan.*[25]

Selain itu, dalam literatur hukum perdata juga mengenal istilah *zekerheidsrechten* yang bisa saja diterjemahkan menjadi hukum jaminan (*dhaman*). Akan tetapi kata "*recht*" sendiri bisa berarti hukum (*law*), keadilan (*just*) dan dapat pula bermakna (*right*).[26]

Plito memberikan rumusan tentang *zekerheidsrechten* sebagai hak (*een*

---

[23] Isriani Hardini, *Kamus Perbankan Syariah*, Marja, Bandung, 2007, hlm. 38.

[24] http://www.pasarmuslim.com, *Kamus Syariah*, di akses 3 Mei 2008.

[25] R. Soebekti, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Ctk. Ketiga Puluh Empat (edisi revisi), PT. Pradnya Paramita, Jakarta, 2004, hlm. 291.

[26] J. Satrio, *Hukum Jaminan, Hak-Hak Jaminan Kebendaan*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2002, hlm. 2.

recht) yang memberikan kepada kreditur kedudukan yang lebih baik dari pada kreditur-kreditur lain. *Zekerheidsrechten* adalah hak-hak jaminan (*dhaman*) bukan "hukum" jaminan (*dhaman*). Berdasarkan uraian tersebut hukum jaminan (*dhaman*) adalah yang mengatur tentang jaminan-jaminan piutang seorang kepada seorang debitur .[27]

Kedudukan yang lebih baik di sini sebagaimana yang disebutkan di dalam perumusan Plito tersebut di atas, adalah lebih baik di dalam usahanya mendapatkan pemenuhan (pelunasan) piutangnya dibanding dengan para kreditur yang mempunyai hak jaminan (*dhaman*), atau dengan perkataan lain, pemenuhan piutangnya lebih terjamin, tetapi bukan berarti pasti terjamin.[28]

Perbandingannya antara kreditur yang mempunyai hak jaminan (*dhaman*) dengan kreditur yang tidak mempunyainya. Kelebihannya adalah dipunyai kedudukan yang lebih baik dalam upayanya untuk memperoleh pemenuhan. Hukum Jaminan (*dhaman*) mengatur tentang jaminan (*dhaman*) piutang seseorang.[29]

Jaminan (*dhaman*) atau rungguhan adalah suatu barang yang dijadikan peneguh atau penguat kepercayaan dalam hutang-piutang. Barang itu boleh dijual kalau hutang tidak dapat dibayar, hanya penjualan itu hendaklah dengan keadilan (dengan harga yang berlaku di waktu itu).[30]

---

[27] *Ibid*, hlm. 2-3.
[28] *Ibid*, hlm. 3.
[29] *Ibid.*
[30] Sulaiman Rasjid, *Fiqh Islam*, Sinar Baru Algensindo, Bandung, 2004, hlm. 309.

Hukum perjanjian Islam juga mengenal dan mempunyai ketentuan tersendiri tentang jaminan (*dhaman*). Jaminan (*dhaman*) dalam hukum perjanjian Islam disebut *bitsaman ajil* (menjamin barang yang dibeli) pada akad *murabahah*.[31]

Kitab-kitab Ulama Hanafi dan Hanbali mengemukakan bahwa jaminan (*dhaman*) dari sudut bahasa arab berarti penggabungan. Kitab-kitab Ulama Syafi'i mengemukakan bahwa jaminan (*dhaman*) dari segi bahasa berarti penggabungan tanggung-jawab. Secara istilah di kalangan Hanafi, jaminan (*dhaman*) ialah penggabungan tanggung-jawab penjamin kepada tanggung-jawab si berhutang dalam satu tuntutan diri, atau hutang atau barang, seperti barang yang dirampas dan sebagainya.[32]

Dalil Ulama Hanafi mengatakan bahwa meskipun dari segi maknanya yang syar'i bahwa hutang itu boleh ditanggung oleh dua orang, namun pada kenyataannya ia berlaku pada satu orang saja, kecuali dengan sebab-sebab tertentu karena itu gugur dengan adanya tuntutan. Ulama Hanafi juga berpendapat dengan mengatakan bahwa jaminan (*dhaman*) boleh dibuat pada harta dan pada diri meskipun ia tidak melibatkan hutang.[33]

---

[31] Utary Maharany Barus, *Transplantasi Hukum Perjanjian Menurut KUHPerdata ke dalam Hukum Perjanjian Islam Pada Akad Pembiayaan Bank Syariah di Indonesia.* Buku: Ridwan Khairandy, *Masalah-masalah dalam Hukum Ekonomi Kontemporer*, Jakarta: Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2006, hlm. 610.

[32] *Ibid.*

[33] *Ibid.*

E. Metode Penelitian

1. Objek penelitian

   Kedudukan jaminan (*dhaman*) dalam akad pembiayaan pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Kantor Cabang Syariah Yogyakarta.

2. Subjek penelitian

   a. Pimpinan PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Kantor Cabang Syariah Yogyakarta (*ba'i*).

   b. Nasabah (*musytari*) pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Kantor Cabang Syariah Yogyakarta.

3. Sumber Data

   a. Data Primer

      Data yang berupa keterangan atau informasi yang diperoleh langsung dari subjek penelitian.

   b. Data Sekunder

      Data yang diperoleh dari penelitian kepustakaan (*library research*) yang terdiri atas:

      1). Bahan Hukum Primer, berupa peraturan perundang-undangan

      2). Bahan Hukum Sekunder, berupa rancangan peraturan perundang undangan, literatur, jurnal serta hasil penelitian terdahulu

      3). Bahan Hukum Tersier, berupa kamus, ensiklopedi dan leksikon.

4. Tehnik Pengumpulan Data

a. Data Primer

Pengumpulan data yang diperlukan dengan cara studi pustaka dan studi dokumen, yakni mencari dan mengumpulkan data-data sebagai dasar referensi dalam memecahkan permasalah dalam tulisan ini.

b. Data Sekunder

Pengumpulan data yang menggunakan metode wawancara, yaitu mengumpulkan data dengan mengadakan tanya jawab langsung dengan responden. Pedoman wawancara ini dipakai pada saat melakukan pengumpulan data berupa daftar pertanyaan yang masih bersifat terbuka dan hanya meliputi garis besar pertanyaan, sehingga terbuka kemungkinan untuk mengembangkan lebih lanjut.

5. Metode Pendekatan

Metode pendekatan yang dilakukan adalah yuridis normatif yakni metode yang meninjau, membahas objek dan menganalisa data guna menyelesaikan suatu permasalahan sebagai *das sein* dengan mengacu pada *das sollen* atau yang seharusnya terjadi pada segi-segi yuridis materi acuannya yaitu Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.

6. Analisa Data

Data-data yang diperoleh baik dari studi kepustakaan maupun penelitian lapangan akan dianalisa dengan metode deskriptif kualitatif, yakni dengan menjabarkan seluruh permasalahan yang ada, seperti kedudukan benda jaminan

(*dhaman*) pada akad pembiayaan dalam tulisan ini, dan data-data yang ada, kemudian dianalisa secara kualitatif yakni menyajikan menurut daya mutunya dan bukan menurut daya jumlahnya.

F. Kerangka Tesis

Bab I merupakan bab Pendahuluan, di mana pada bab ini menjelaskan mulai dari latar belakang masalah, sejauh mana permasalahan itu penting untuk disajikan pembahasan, dengan disertai analisa awal secara teoritik yang dimaksudkan agar dapat lebih mengarahkan pembaca mengindentifikasi pokok permasalahan yang diangkat. Kemudian juga dalam bab ini akan menjelaskan metode penulisan yang dipakai serta tinjauan analisis yang akan digunakan dalam penulisan tersebut.

Bab II merupakan bab yang meninjau teori-teori umum tentang kedudukan jaminan (*dhaman*) dalam akad pembiayaan pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Kantor Cabang Syariah Yogyakata. Lebih memfokuskan pada pembahasan atau menguraikan kerangka teoritik dari konsep, pengertian, dasar-dasar hukum pengaturan, prinsip-prinsip, asas-asas, dan akad pembiayaan syariah. Pembahasan juga akan dilanjutkan dengan memunculkan permasalahan-permasalahan yang timbul sehubung dengan masalah konstruksi hukum dan kedudukan jaminan (*dhaman*) dalam pembiayaan *murabahah* pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Kantor Cabang Syariah Yogyakata.

Bab III merupakan bab penganalisaan mengenai masalah Implementasi pada Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 kedudukan jaminan (*dhaman*) dalam

pembiayaan *murabahah* pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Kantor Cabang Syariah Yogyakarta dengan menggunakan pendekatan secara eksplisit dan implisit kemudian dibuktikan mengacu pada konstruksi hukum pembiayaan *murabahah*, dan pembahasan akan berlanjut pada pembahasan kedudukan jaminan (*dhaman*) dalam pembiayaan *murabahah* pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Kantor Cabang Syariah Yogyakarta.

Bab IV merupakan bab penutup yang terdiri dari kesimpulan dan saran-saran yang dihasilkan dari analisis secara yuridis normatif dalam bab sebelumnya.

BAB II

TINJAUAN UMUM TENTANG PERBANKAN SYARIAH, PEMBIAYAAN *MURABAHAH* DAN JAMINAN (*DHAMAN*)

A. Tinjauan Umum tentang Perbankan Syariah

1. Sekilas tentang Perbankan dan Bank Menurut Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan

Pengertian perbankan menurut Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan Pasal 1 angka (1) menjelaskan bahwa, perbankan adalah segala sesuatu menyangkut tentang bank mencakup kelembagaan, kegiatan usaha, serta cara dan proses dalam melaksanakan kegiatan usahanya. Angka (2) dalam pasal tersebut dijelaskan bahwa, bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk kredit dan atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak.

Berdasarkan definisi tersebut, maka dapat dipahami bahwa pengertian perbankan itu lebih luas dibandingkan dengan pengertian bank. Pengertian perbankan merupakan rumusan umum yang abstrak mencakup tiga aspek utama, yaitu:

a. Kelembagaan bank
b. Kegiatan usaha bank

c. Cara dan proses pelaksanaan kegiatan usaha bank

Pengertian bank merupakan rumusan khusus yang konkret mencakup dua aspek utama, yaitu :

a. Badan usaha bank
b. Kegiatan usaha bank

Berdasarkan rumusan definisi bank, dapat dipahami pula bahwa kegiatan usaha bank pada pokoknya meliputi tiga bentuk kegiatan yaitu:

a. Menghimpun dana
b. Menyalurkan dana
c. Memberikan jasa keuangan

Sesuai dengan perkembangan industri perbankan, maka Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan disempurnakan dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan. Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 didalamnya telah tercakup hal-hal yang berkaitan dengan perbankan syariah.

Pasal 1 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 mengenai pengertian bank, bank umum, dan Bank Perkreditan Rakyat atau BPR disempurnakan menjadi: bank adalah badan usaha yang menghimpun dana masyarakat dalam bentuk kredit dan atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak. Pengertian bank umum adalah bank yang

melaksanakan kegiatan usaha secara konvensional dan atau berdasarkan prinsip syariah yang dalam kegiatannya memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran, serta pengertian Bank Perkreditan Rakyat (BPR) dalam pasal 1 angka (4) Undang-Undang Nomor: 10 Tahun 1998 yaitu bank yang melaksanakan kegiatannya secara konvensional atau berdasarkan prinsip syariah yang dalam kegiatannya tidak memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran.

Pengertian jasa dalam lalu lintas pembayaran menunjukkan bahwa bank umum menjalankan usaha di bidang jasa yang bersifat meliputi seluruh jasa perbankan sebagai lembaga keuangan.

Bank Perkreditan Rakyat (BPR) dalam pengertiannya tidak memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran meliputi, tidak menerima simpanan berupa giro yang tunduk pada lalu lintas pembayaran, baik secara tunai maupun dengan surat berharga, atau pemindah bukuan, pembatasan hanya melayani usaha-usaha kecil di daerah pedesaan.

Berdasarkan pengertian tersebut berarti bank dalam menjalankan usahanya di bidang jasa perbankan, bank umum menerapkan dua cara, yaitu:[1]

a. Konvensional, artinya menjalankan usaha di bidang jasa perbankan menurut cara yang lazim atau biasa, dengan memperoleh keuntungan berupa bunga.

[1] Abdul Kadir Muhammad, *Segi Hukum Lembaga Keuangan dan Pembiayaan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000, hlm. 41.

b. Prinsip syariah, artinya menjalankan usaha di bidang jasa perbankan menurut aturan perjanjian berdasarkan hukum islam dengan memperoleh keuntungan berupa bagi hasil.

2. Pengertian dan Tujuan Perbankan Syariah

Perkembangan bank syariah di negara-negara Islam berpengaruh ke Indonesia. Pada awal periode 1980-an, diskusi mengenai bank syariah sebagai pilar ekonomi Islam mulai dilakukan. Prakarsa yang lebih khusus untuk mendirikan bank Islam di Indonesia baru dilakukan pada tahun 1990. Majelis Ulama Indonesia (MUI) pada tanggal 18-20 Agustus 1990 menyelenggarakan lokakarya bunga bank dan perbankan di Cisarua, Bogor, Jawa Barat.

Hasil lokakarya tersebut dibahas lebih mendalam pada Musyawarah Nasional IV Majelis Ulama Indonesia (MUI) yang berlangsung di Hotel Sahid Jaya Jakarta, 22-25 Agustus 1990. Berdasarkan amanat Musyawarah Nasional IV Majelis Ulama Indonesia (MUI) dibentuk kelompok kerja untuk mendirikan bank Islam di Indonesia. Kelompok kerja yang disebut Tim Perbankan Majelis Ulama Indonesia (MUI), bertugas melakukan pendekatan dan konsultasi dengan semua pihak terkait.

Kurangnya pemahaman masyarakat tentang bank syariah (bagi hasil) dan dukungan dewan moneter (BI) yang masih rendah, membuat BMI harus berjuang sendirian di Indonesia. Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 adalah kekuatan hukum operasional bank syariah pada waktu itu, karena pada

waktu itu belum ada undang-undang yang mengatur khusus tentang operasional bank syariah.

Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, telah memberikan ruang gerak lebih luas bagi perbankan syariah. Undang-undang tersebut telah dilengkapi pula dengan peraturan-peraturan pelaksanaan yang dituangkan dalam Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia.

Undang-Undang Nomor 23 Tahun 1999 tentang Bank Indonesia telah memberikan peluang besar untuk pendirian kantor-kantor bank syariah baru dan pembukaan kantor bank syariah dengan cara konversi dari bank konvensional atau pembukaan unit usaha syariah (UUS), di mana bank tersebut dapat melakukan kegiatan usaha secara konvensional dan melakukan kegiatan secara syariah dengan sistem pencatatan yang terpisahkan.

Istilah lain sering digunakan untuk sebutan bank syariah adalah bank Islam, meskipun secara akademik istilah Islam dan syariah mempunyai pengertian yang berbeda, namun secara teknis untuk penyebutan bank syariah dan bank Islam mempunyai pengertian yang sama.

Bank syariah bisa *profitable* dan *feasible*, terbukti bank syariah mampu *resist* ketika terjadi krisis moneter bidang ekonomi tahun 1998. Bagaimanapun adalah kewajiban setiap Muslim untuk mencari jalan dan melepaskan diri sendiri dan seluruh umat Islam dari perbuatan apapun yang berunsur riba, maka kita berkewajiban untuk menyebarkan ajaran bank

syariah. Bank-bank Islam yang telah berdiri berjalan berdasarkan konsep muamalat tanpa riba, yaitu konsep perniagaan yang diakui Islam. Konsep berdasarkan perjanjian bagi hasil di mana mereka sama-sama menanggung risiko keuntungan dengan cara pembagian yang disetujui, dan jika rugi mereka sama-sama menganggung kerugian.

Pengertian bank syariah itu sendiri menurut ensiklopedi Islam yaitu lembaga keuangan yang usaha pokoknya memberikan pembiayaan dan jasa dalam lalu lintas pembayaran serta peredaran uang yang pengoperasianya disesuaikan dengan prinsip-prinsip syariah Islam dalam hal ini bank syariah beroperasi dengan tidak mengandalkan bunga.[2]

Berdasarkan rumusan tersebut di atas bahwa bank syariah berarti bank yang tata cara pengoperasiannya didasarkan pada tata cara bermuamalah secara Islam yakni mengacu kepada ketentuan Al-Qur'an dan Hadits.

Perkembangan perbankan syariah pada era reformasi ditandai dengan disetujuinya Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998. Undang-Undang tersebut mengatur dengan rinci landasan hukum serta jenis-jenis usaha yang dapat dioperasikan dan diimplementasikan oleh bank syariah. Undang-Undang tersebut juga memberikan arahan bagi bank-bank konvensional untuk membuka cabang syariah atau bahkan mengkonversi diri secara total menjadi bank syariah.

---

[2] Warkum Sumitro, *Asas-Asas Perbankan Islam dan Lembaga-Lembaga Terkait Di Indonesia*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 1997, hlm. 5.

Peluang tersebut ternyata disambut antusias oleh masyarakat perbankan. Sejumlah bank mulai memberikan pelatihan dalam bidang perbankan syariah bagi para stafnya. Sebagian bank tersebut ingin menjajaki untuk membuka divisi atau cabang syariah dalam institusinya, sebagian lainnya bahkan berencana mengkonversi diri sepenuhnya menjadi bank syariah.

Antisipasi yang dilakukan oleh Bank Indonesia, dari masalah di atas adalah dengan mengadakan "Pelatihan Perbankan Syariah" bagi para pejabat Bank Indonesia dari segenap bagian, terutama aparat yang berkaitan langsung seperti DPNP (Direktorat Penelitian dan Pengaturan Perbankan), kredit, pengawasan, akuntansi, riset, dan moneter.

Prinsip syariah sebagaimana yang telah diatur dalam pasal 1 angka (13) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan dijelaskan bahwa:

"Prinsip syariah adalah aturan perjanjian berdasarkan hukum Islam antara bank dan pihak lain untuk menghimpun dana dan atau pembiayaan kegiatan usaha dan 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 pilihan yang disewa dari pihak bank oleh pihak lain *(ijarah wa 'iqtina)*".

Berdasarkan pengertian tersebut, bukan berarti jasa-jasa perbankan Islam berkaitan erat dengan ritual keagamaan dalam agama Islam, jasa-jasa perbankan Islam sama sekali tidak ada kaitannya dengan ritual keagamaan,

maka bank syariah boleh memberikan fasilitas pembiayaan atau jasa-jasa perbankan syariah yang lain kepada masyarakat atau nasabah yang tidak beragama Islam (nasabah non muslim), juga bank syariah boleh dimiliki dan atau dikelola oleh mereka yang non muslim.[3]

Bank syariah atau bank Islam adalah suatu sistem perbankan yang dikembangkan berdasarkan syariah (hukum Islam). Usaha pembentukan sistem ini berdasarkan oleh larangan dalam agama Islam untuk memungut maupun meminjam dengan bunga atau yang disebut dengan riba serta larangan investasi untuk usaha-usaha yang dikategorikan haram (misal: usaha yang berkaitan dengan produksi makanan/minuman haram, usaha media yang tidak Islami, dll), di mana hal ini tidak dapat dijamin oleh sistem perbankan konvensional. Alasan rasional eksistensi bank syariah, dapat dikemukakan sebagai berikut:[4]

a. Keinginan umat muslim untuk *kaffah*, aktivitas keuangan sesuai tuntutan syariah (larangan riba, norma ekonomi dalam Islam, larangan *maysir*, *gharar*, *jahala*, dan kehalalan cara dan objek investasi).
b. Kajian konsep dan pengamatan empiris terhadap praktik keuangan non konvensional ini (yaitu sistem perbankan dengan prinsip bagi hasil) menunjukkan kelayakan dan berbagai keunggulan sistem antara lain:

---

[3] Sutan Remy Syahdeini, *Perbankan Islam dan Kedudukannya dalam Tata Hukum, Perbankan Indonesia*, Ctk. Pertama, Pustaka Utama Grafiti, Jakarta, 1999, hlm. 3.

[4] Siregar, Dr. Mulya E., *Pengaturan dan Pengawasan Perbankan Syariah*, Makalah dalam Ijtima' Sanawi Dewan Pengawas Syariah (DPS) Tahun 2007, Cisarua, Bogor, 14 Agustus 2007.

1). *profit sharing economic* (Weisman, Presley, Chapra, Stiglitz)

2). *Interest free banking system* (Siddiqi, Wilson, Baldwin).

Allah SWT mengajak hambaNya untuk masuk Islam secara keseluruhan, tidak hanya dalam ibadah tapi juga dalam bermuamalah, (Q.S.[2]: 208) menyatakan bahwa orang-orang yang beriman, masuklah kamu ke dalam Islam secara keseluruhannya.

Islam adalah suatu *dien (way of life)* yang praktis, mengajarkan segala yang baik dan bermanfaat bagi manusia, dengan mengabaikan waktu, tempat atau tahap-tahap perkembangannya. Selain itu, Islam adalah agama *fitrah*, yang sesuai dengan sifat dasar manusia *(human nature)*.[5]

Kesadaran dari umat Islam sendiri mengenai bank Islam, yang kenyataannya akan membawa pada suatu aktivitas keuangan dan perbankan dapat dipandang sebagai wahana bagi masyarakat modern untuk membawa mereka kepada, paling tidak, pelaksanaan dua ajaran Al-Qur'an yaitu:

Pertama, prinsip *at Ta'awun*, yaitu saling membantu dan saling bekerja sama di antara anggota masyarakat untuk kebaikan, (Q.S. [5]: 2) menyatakan bahwa tolong-menolonglah kamu dalam (mengerjakan) kebaikan dan taqwa, dan jangan tolong-menolong dalam berbuat dosa dan pelanggaran.

Kedua, prinsip menghindari *al Ikhtinaz*, yaitu menahan uang (dana) dan membiarkannya menganggur *(idle)* dan tidak berputar dalam transaksi

[5] Zainul, Arifin, *Dasar-dasar Manajemen Bank Syariah*, Alvabet, Jakarta, 2002, hlm. 11.

yang bermanfaat bagi masyarakat umum, (Q.S. [4]: 29) menyatakan bahwa orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama suka di antara kamu.

Sejak awal dasawarsa 1970-an, umat Islam di berbagai Negara telah berusaha untuk mendirikan bank Islam. Pada umumnya bertujuan untuk mempromosikan dan mengembangkan penerapan prinsip-prinsip syariah Islam dan tradisinya ke dalam transaksi keuangan dan perbankan serta bisnis lainnya yang terkait.

Hal ini didasari dari semangat *jihad* umat Islam untuk meninggikan kalimat Allah SWT dalam bidang ekonomi Islam, yang berazaskan keadilan, ketulusan dan keterbukaan.[6]

Prinsip utama yang dianut oleh bank Islam:[7]

a. Larangan riba (bunga) dalam berbagai bentuk transaksi.
b. Menjalankan bisnis dan aktivitas perdagangan yang berbasis perolehan keuntungan yang sah menurut syariah.
c. Memberikan zakat (fungsi sosial).

3. Perbedaan Bank Syariah dan Bank Konvensional

Bank konvensional dan bank syariah dalam beberapa hal memiliki

[6] Amin, A.Riawan, *Celestial Mangement*, Senayan *Publishing*, Jakarta, 2004.
[7] *Ibid*, hlm. 9.

persamaan terutama pada sisi teknis penerimaan dan penyaluran uang, pelayanan jasa bank, dan teknologi. Terdapat banyak perbedaan mendasar di antara keduanya, mulai dari sistem operasional, lingkungan kerja sampai mekanisme perhitungan keuntungan atau bagi hasil.

Bank syariah >< bank konvensional:

	Bank Syariah	Bank Konvensional
Tugas Asasi	*Intermediary* Unit	*Intermediary* Unit
Mekanisme dan obyek usaha	Anti MaGhRib (*Maisir, Gharar, Riba dan Bathil*)	ProMaGhRib . (*Maisir, Gharar, Riba dan Bathil*)
Hubungan dengan nasabah	Kemitraan	Pinjam meminjam

Perbedaan bagi hasil dan bunga:

NO.	BUNGA	BAGI HASIL
1	Penentuan bunga dibuat pada waktu akad dengan asumsi harus selalu untung	Penentuan besarnya porsi *nisbah* bagi hasil dibuat pada waktu akad dengan berpedoman pada kemungkinan untung rugi
2	Besarnya persentase berdasarkan pada jumlah uang/modal yang dipinjamkan	Besarnya *nisbah* bagi hasil berdasarkan pada jumlah pendapatan (*revenue*) yang diperoleh
3	Pembayaran bunga tetap seperti yang dijanjikan tanpa pertimbangan apakah proyek yang dijalankan oleh pihak nasabah untung atau rugi	Bagi hasil tergantung pada keuntungan proyek yang dijalankan.
4	Jumlah pembayaran bunga tidak meningkat sekalipun jumlah keuntungan berlipat atau keadaan ekonomi sedang *booming*	Jumlah pembayaran laba meningkat sesuai dengan peningkatan jumlah pendapatan.

5	Eksistensi bunga diragukan (kalau tidak dikecam) oleh semua agama termasuk Islam	Tidak ada yang meragukan keabsahan bagi hasil

Perbedaaan pembiayaan antara sistem jual-beli dan sistem bunga:[8]

	Sistem Jual-Beli	Sistem Bunga
Diakui sebagai hutang	Harga jual	Pokok pembiayaan
Pendapatan bank	Dalam bentuk rupiah bukan persentase. Sudah tetap dan jumlahnya tidak dapat bertambah oleh sebab apapun (*definitive*).	Dalam bentuk persentase yang bersifat terbuka. Dapat berubah disebabkan perubahan waktu dan kondisi pasar.
Beban keuntungan harus ditanggung debitur atas pembiayaan.	Sudah terukur.	Belum terukur karena persentase bunga dapat berubah sewaktu-waktu.
Melipat gandakan.	Tidak ada, oleh sebab apapun.	Dapat berlipat bunga, jika bunga yang sudah jatuh tempo belum dibayar.

Pengerahan dana dari masyarakat dan penyalurannya kembali kepada masyarakat dalam bentuk kredit atau pembiayaan *(financing)* merupakan dua fungsi utama bank yang tidak dapat dipisahkan satu sama lainnya. Fungsi pembiayaan *(financing)* tidak mungkin ada tanpa fungsi pengerahan atau invenstasi masyarakat melalui perbankan (syariah).

Cara kerja bank syariah yaitu menerima dana dari masyarakat dan menyalurkannya kepada pihak yang memerlukan serta memberikan jasa-jasa

[8] *Ibid*, hlm. 25.

keuangan kepada masyarakat, perbedaannya dengan bank konvensional adalah dalam bank syariah pendapatan dari penyimpanan dana tidak didasarkan dalam bentuk persentase terhadap dana simpanan yang ditetapkan di awal (bunga), namun ditentukan dalam bentuk *nisbah* bagi hasil terhadap pendapatan bank yang akan didapatkan (bagi hasil). Konsekuensinya adalah nasabah penyimpan akan mendapatkan hasil dari dana yang disimpannya tergantung dari pendapatan yang diperoleh bank. Berbeda dengan sistem perbankan konvensional yang menjanjikan nasabah penyimpanan akan mendapatkan bunga yang sudah ditentukan di awal, dan tidak secara langsung berhubungan dengan besarnya pendapatan bank.

Sistem perbankan konvensional selain berperan sebagai jembatan antara pemilik dana dan dunia usaha perbankan, juga masih menjadi penyekat antar keduanya karena tidak adanya *transferability risk dan return*. Bank syariah dalam sistemnya dapat menjadi manajer investai, wakil atas investasi di sektor riil. Seluruh keberhasilan dan risiko usaha secara langsung didistribusikan kepada pemilik dana sehingga menciptakan keseimbangan (harmoni).[9]

Kegiatan-kegiatan yang dilarang oleh syariah Islam dalam perbankan konvensional adalah seperti menerima dan membayar bunga (riba), membiayai kegiatan produksi dan perdagangan barang-barang yang

[9] Praktisi Bank BTN Syariah, *Produk-produk dan Karakteristik Bank Syariah*, Makalah disajikan dalam *Short Course* Bank Syariah, *The Sharia Banking Training Center* (SBTC), Yogyakarta, 15 September 2007, hlm. 3.

diharamkan seperti minuman keras (*khamr*), kegiatan yang sangat dekat dengan *gambling* (*maisir*) dan transaksi spekulasi yang penuh dengan risiko tinggi (*gharar*) dalam *investment banking.*[10]

Perbedaan pengelolaan bank syariah secara lebih rinci terlihat dalam hal-hal sebagai berikut:

a. Akad dan Aspek Legalitas

Bank konvensional dan bank syariah memiliki persamaan, terutama dalam sisi teknis penerimaan uang, mekanisme *transfer*, teknologi komputer yang digunakan, syarat-syarat umum memperoleh pembiayaan seperti KTP, NPWP, proposal laporan keuangan dan lain sebagainya. Terdapat banyak perbedaan mendasar di antara keduanya, perbedaan itu menyangkut aspek legal, struktur organisasi, usaha yang dibiayai dan lingkungan kerja.

Akad yang dilakukan bank syariah memiliki konsekuensi duniawi dan ukhrowi karena akad yang dilakukan berdasarkan hukum Islam. Nasabah seringkali berani melanggar kesepakatan atau perjanjian yang dilakukan bila hukum itu hanya berdasarkan hukum positif belaka, tetapi tidak demikian bila perjanjian tersebut memiliki pertanggung-jawaban hingga *yaumil qiyamah* nanti.[11]

---

[10] Praktisi Bank BRI Syariah, *Fiqh Muamalah dalam Ekonomi dan Perbankan,* Makalah disajikan dalam *Short Course* Bank Syariah, *The Sharia Banking Training Center* (SBTC), Yogyakarta, 15 September 2007, hlm. 6.

[11] Afzalur Rahman, *Economic Doctrines of Islam* (Lahore: *Islamic Publication*, 1990) dikutip

Setiap akad dalam perbankan syariah, baik dalam hal barang, pelaku transaksi, maupun ketentuan lainnya harus memenuhi ketentuan akad, seperti:

1). Ada rukunnya:

a). Penjual

b). Pembeli

c). Barang

d). Harga

e). Ijab qabul

2). Ada syarat sahnya:

a). Barang dan jasa harus halal, sehingga transaksi atas barang dan jasa yang haram menjadi batal demi hukum syariah

b). Harga barang dan jasa

c). Tempat penyerahan (*delivery*) harus jelas karena akan berdampak pada biaya pengiriman.

d). Barang yang ditransaksikan harus sepenuhnya dalam kepemilikan, tidak boleh menjual sesuatu yang belum dimiliki atau yang dikuasai.

b. Lembaga penyelesaian sengketa

Berbeda dengan perbankan konvensional, jika perbankan syariah

---

dari: Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syariah dari Teori ke Praktik*, Gema Insani Press, Jakarta, 2001, hlm. 29.

terdapat perbedaan atau perselisihan antara bank dengan nasabahnya, kedua belah pihak tidak menyelesaikannya di Pengadilan Negeri, tetapi menyelesaikannya sesuai tata cara dan hukum materi dan atau berdasarkan prinsip syariah, di Indonesia dikenal dengan nama Badan Arbitrase Muamalah Indonesia atau BAMUI yang didirikan secara bersama oleh Kejaksaan Agung Republik Indonesia dan Majelis Ulama Indonesia (BASARNAS).

c. Struktur Organisasi

Bank syariah dapat memiliki struktur organisasi yang sama dengan bank konvensional, misalnya dalam hal komisaris dan direksi, tetapi unsur yang amat membedakan antara bank syariah dan bank konvensional adalah keharusan adanya Dewan Pengawas Syariah (DPS) yang berperan mengawasi operasional bank dan produk-produknya agar sesuai dengan syariah.

Dewan Pengawas Syariah harus membuat pernyataan secara berkala (biasanya tiap tahun) bahwa bank yang diawasinya telah berjalan sesuai dengan ketentuan syariah. Pernyataan ini dimuat dalam laporan tahunan (*annual report*) bank yang bersangkutan.

d. Bisnis dan Usaha yang dibiayai

Bisnis dan usaha yang dilaksanakan dalam bank syariah tidak terlepas dari saringan syariah. Bank syariah tidak mungkin membiayai

usaha yang terkandung di dalamnya hal-hal yang diharamkan.[12]

Suatu pembiayaan dalam perbankan syariah tidak akan disetujui sebelum dipastikan hal-hal pokok sebagai berikut:

1). Apakah obyek pembiayaan halal atau haram?

2). Apakah proyek menimbulkan kemudharatan untuk masyarakat?

3). Apakah proyek berkaitan dengan proyek asusila?

4). Apakah proyek berkaitan dengan perjudian?

5). Apakah usaha itu berkaitan dengan industri senjata yang ilegal?

6). Apakah proyek itu dapat merugikan syiar Islam, baik secara langsung maupun tidak langsung?

e. Lingkungan kerja dan *corporate cultur*

Berkaitan dengan etika, misalnya sifat *amanah* dan *shiddiq*, harus melandasi setiap karyawan sehingga tercermin integritas eksekutif muslim yang baik. Karyawan bank syariah juga harus *skillful* dan profesional (*fathonah*), serta mampu melakukan tugasnya secara *team work* di mana informasi merata di seluruh fungsional organisasi (*tabligh*). Demikian pula dalam *reward dan punishment,* diperlukan prinsip keadilan yang sesuai syariah.[13]

Ringkasan perbedaan antara bank syariah dan bank konvensional disajikan dalam tabel berikut ini:

---

[12] Muhammad Syafi'i Antonio, *Prinsip dan Etika Bisnis dalam Islam*, Paper dipresentasikan di IAIN Sumatera Utara, 1994.

[13] Afzalur Rahman, *op.cit.*, hlm. 34.

Bank Syariah	Bank Konvensional
a. Berdasarkan prinsip investasi bagi hasil b. Menggunakan prinsip jual-beli c. Hubungan dengan nasabah dalam bentuk hubungan kemitraan d. Melakukan investasi-investasi yang halal saja e. Setiap produk dan jasa yang diberikan sesuai dengan dewan syariah f. Dilarangnya *gharar* dan *maisir* g. Menciptakan keserasian antara sektor riil dengan sektor moneter h. Tidak memberikan dana secara tunai tetapi memberikan barang yang dibutuhkan (*finance the good and services*) i. Bagi hasil menyeimbangkan sisi pasiva dan aktiva	a. Berdasarkan tujuan membungakan uang b. Menggunakan prinsip pinjam meminjam uang c. Hubungan dengan nasabah dalam bentuk hubungan kreditur dan debitur d. Investasi yang halal dan haram menurut syariah e. Tidak mengenal dewan sejenis itu f. Terkadang terlibat dalam *speculatif FOREX dealing* g. Berkontribusi dalam terjadinya kesenjangan antara sektor riil dengan sektor moneter h. Memberikan peluang yang sangat besar untuk *sight streaming* (penyalahgunaan dana pinjaman) i. Rentan terhadap *negative spread*

a. Hukum bunga bank

Makna riba menurut *lughat*nya adalah *ziyadah* (tambahan) atas hutang yang diberikan dengan syarat si peminjam bersedia membayarnya lebih dari apa yang telah diterimanya. Seseorang menjual barangnya pada orang lain untuk jangka waktu tertentu dan sampai batas waktu yang ditentukan si pembeli tidak dapat membayarnya, lalu si penjual memberikan perpanjangan waktu dengan tambahan waktu pembayarannya, hal ini adalah riba *jahiliyah* yang biasa dilakukan pada

jaman Nabi Muhammad Saw dan para sahabat.[14]

Bunga atas semua pinjaman, baik pinjaman konsumtif, maupun pinjaman produktif, adalah riba yang diharamkan. Untuk memahami riba yang dimasud sebaiknya diketahui praktik riba. Dibandingkan dengan riba *jahiliah* seperti di atas maka sangat jelas sekali praktik yang dilakukan pada bank konvensional lebih riba, yaitu – bunga pinjaman dihitung lebih awal, demikian pula bunga deposito dan bunga tabungan juga dihitung sejak uangnya diserahkan pada bank, (Q.S. [31]: 34) menyatakan bahwa tiada seorangpun yang dapat mengetahui (dengan pasti) apa yang akan diusahakan besok dan tiada seorangpun yang dapat mengetahui di bumi mana dia akan mati.

Uang masyarakat yang dihimpun pada bank konvensional bebas digunakan, termasuk untuk membiayai kegiatan yang dilarang oleh agama. Uang deposan yang Islam ada yang digunakan untuk kegiatan dosa tersebut, padahal Islam telah mengajarkan untuk tolong-menolong dalam kebaikan.

b. Riba yang dilarang

Dalam Al-Quran, haramnya riba dilengkapi dengan penjelasan bahwa sistem riba memuat banyak *mudharat* yang merupakan petaka besar bagi kehidupan manusia, karena di dalamnya ada upaya saling

[14] H. Hilmy, SE, *Menghindari Riba*, Karya Tulis, Jakarta, 2002, hlm. 7.

menzalimi.[15] (Q.S. [2]: 279) menyatakan bahwa kamu tidak berhenti melakukan riba, maka Allah dan RosulNya akan memerangimu.

Untuk menyampaikan *mudharat* riba pada bank konvensional ini, maka para ulama harus dapat menjadi seorang *bankir*, dan para *bankir* harus dapat menjadi seorang ulama. Riba baik sedikit ataupun banyak adalah haram, sesuai dengan pemahaman yang benar. Memberikan pinjaman dengan riba adalah haram, alasan perlu atau darurat tidak dapat menghalalkannya.

Berdasarkan uraian singkat di atas tiada lagi keraguan bahwa praktik bank konvensional adalah riba, dan tidak sesuai dengan syariah Islam. Bahkan telah terbukti pula betapa dasyatnya petaka yang telah terjadi, karenanya riba harus dihindari dan setiap pelaku riba pasti menerima hasil perbuatannya. (QS. [17]: 7) menyatakan bahwa kamu berbuat baik (berarti) kamu berbuat baik bagi dirimu sendiri dan jika kamu berbuat jahat, maka (kejahatan) itu bagi dirimu sendiri.

c. Pola bagi hasil

Bank harus mempersiapkan strategi penggunaan dana-dana yang dihimpunnya sesuai dengan rencana alokasi berdasarkan kebijakan yang telah digariskan, tujuan tidak lain adalah untuk mencapai tingkat profitabilitas yang cukup dan tingkat risiko yang rendah untuk menjaga posisi likuiditas agar tetap aman, (QS. [31]: 34) menyatakan bahwa tiada

[15] *Ibid*, hlm. 28.

seorangpun yang dapat mengetahui (dengan pasti) apa yang akan diusahakannya besok.

Alokasi penggunan dana bank syariah harus diarahkan sedemikian rupa, bagaimana merubah *asset* menjadi *liabilities* dapat dilihat dari:

1). *Earning Assets* (aktiva yang menghasilkan), melalui pembiayaan.

2). *Non Earning Assets* (aktiva yang tidak menghasilkan), melalui jasa bank.

Adapun sumber pendapatan bank syariah terdiri dari:

1). Bagi hasil atas kontrak *mudharabah* dan *musyarakah*.

2). Keuntungan atas kontrak jual-beli (*al bai'*).

3). Hasil sewa atas kontrak *ijarah* dan *ijarah wa iqtina*.

4). *Fee* dan biaya administrasi atas jasa-jasa lainnya.

Pendapatan-pendapatan tersebut di atas, setelah dikurangi dengan biaya-biaya operasional, harus dibagi antara bank dengan para penyandang dana (nasabah investasi) sesuai dengan *nisbah* (porsi) bagi hasil yang diperjanjikan. Bank dapat menentukan nisbah bagi hasil yang sama atas semua tipe, tetapi menetapkan bobot (*weight*) yang berbeda-beda atas setiap tipe investasi yang dipilih oleh nasabah.

Berdasarkan asumsi bahwa para nasabah belum terbiasa menerima kondisi berbagi hasil dan berbagi risiko, maka sebagian bank syariah di Indonesia saat ini menempuh pola pendistribusian pendapatan *(revenue*

sharing).[16]

Proses distribusi pendapatan seperti itu dilakukan sebelum memperhitungkan biaya operasional yang ditanggung oleh bank, biasanya pendapatan yang didistribusikan hanyalah pendapatan atas investasi dana dan tidak termasuk pendapatan *fee* karena pendapatan tersebut pertama-tama harus dialokasikan untuk mendukung biaya operasional.

Revenue Sharing mengandung kelemahan, karena apabila tingkat pendapatan bank sedemikian rendah maka bagian bank, setelah pendapatan didistribusikan oleh bank tidak mampu membiayai kebutuhan operasionalnya.

Secara tidak langsung dengan kata lain bank menjamin nilai nominal investasi nasabah, karena pendapatan paling rendah yang akan dialami oleh bank adalah nol dan tidak mungkin terjadi pendapatan negatif dan para penyandang dana tidak akan menanggung kerugian akibat dari biaya operasional tersebut.

B. Tinjauan Umum tentang Pembiayaan *Murabahah*

1. Pengertian dan Unsur-Unsur *Murabahah*

Setiap produk bank syariah harus mendapat persetujuan terlebih dahulu dari Dewan Pengawas Syariah (DPS), kemudian diteruskan untuk mendapat pengesahan dari Majelis Ulama Indonesia (MUI), begitu juga

[16] *Ibid*, hlm. 27.

dengan produk *murabahah* telah mendapatkan fatwa dari Dewan Syariah Nasional (DSN).

Al-Qur'an tidak pernah secara langsung membicarakan tentang *murabahah*, meski di sana ada sejumlah acuan tentang jual-beli, laba, rugi dan perdagangan. Hadits Nabi Muhammad SAW juga tidak ada yang memiliki rujukan langsung kepada *murabahah*. Para ulama generasi awal semisal Malik dan Syari'i yang secara khusus mengatakan bahwa jual-beli *murabahah* adalah halal, tidak memperkuat pendapat mereka dengan satu hadits pun.[17] Al-Kaff (tt) adalah seorang kritikus *murabahah* kontemporer, menyimpulkan bahwa *murabahah* adalah salah satu jenis jual-beli yang tidak dikenal pada zaman Nabi atau para sahabatnya. Menurutnya, para tokoh ulama mulai menyatakan pendapat mereka tentang *murabahah* pada seperempat pertama abad kedua Hijriyah atau bahkan lebih akhir lagi. Mengingat tidak adanya rujukan baik di dalam al-Qur'an maupun hadist shahih yang diterima umum, para *fuqaha* harus membenarkan *murabahah* dengan dasar yang lain.[18]

Penyaluran pembiayaan merupakan kegiatan usaha yang mendominasi pengalokasian dana bank. Penggunaan dana untuk memberikan fasilitas untuk memenuhi kebutuhan pihak-pihak yang memerlukan pembiayaan ini mencapai 70%-80% dari volume usaha bank. Adapun produk pembiayaan

---

[17] Muhammad, *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah*, AMP YKPN, Yogyakarta, 2005, hlm. 119.

[18] *Ibid*, hlm. 120.

bank syariah antara lain:

Piutang *murabahah,* Adalah akad jual-beli barang dengan menyatakan biaya perolehan dan keuntungan (*margin*) yang disepakati antara penjual dan pembeli. Adapun Karakteristik *Murabahah* di antaranya adalah:[19]

a. *Murabahah* dapat dilakukan berdasarkan pesanan atau tanpa pesanan. *Murabahah* berdasarkan pesanan, bank melakukan pembelian barang setelah ada pemesanan dari nasabah.
b. Pembayaran *murabahah* dapat dilakukan secara tunai atau cicilan.
c. Bank dapat meminta nasabah menyediakan agunan atas piutang *murabahah,* antara lain dalam bentuk barang yang telah dibeli dari bank.
d. Bank dapat meminta uang muka pembelian (*urbun*) kepada nasabah setelah akad *murabahah* disepakati.
e. Apabila terdapat uang muka dalam transaksi *murabahah* berdasarkan pesanan, maka keuntungan *murabahah* didasarkan pada porsi harga barang yang dibiayai oleh bank.
f. Apabila transaksi *murabahah* pembayarannya dilakukan secara angsuran atau tangguh, maka pengakuan porsi pokok dan keuntungan harus dilakukan secara merata dan tetap selama jangka waktu angsuran.

Beberapa alasan transaksi jual beli *murabahah* mendominasi

[19] Palupi, Yuane S., Aplikasi Akuntansi Pembiayaan Perbankan Syariah Berdasarkan PSAK No. 59 dan PAPSI th. 2003, Semarang, 2004, hlm. 10.

penyaluran dana bank syariah antara lain:[20]

a. Mudah diimplementasikan

Perubahan paradigma bukanlah hal yang mudah dilakukan. Sudah ratusan tahun para pelaksana bank syariah memahami bank konvensional, sehingga untuk menjalankan bank syariah pun dimulai dari pengertian dan pemahaman yang selama ini diterapkan dalam bank konvensional. Jual-beli *murabahah* dengan cepat, mudah diimplementasikan dan dipahami, karena para pelaku bank syariah menyamakan *murabahah* dengan kredit investasi konsumtif seperti kredit kendaraan bermotor, kredit pemilikan rumah, dan kredit lainnya. Sebenarnya kedua jenis transaksi tersebut sangat berbeda, namun tidak dapat dipungkiri bahwa saat ini banyak bank syariah yang menjalankan transaksi *murabahah* dengan pola yang tidak jauh berbeda dengan pemberian kredit pada bank konvensional.

b. Pendapatan bank dapat diprediksi

Transaksi *murabahah* pada perbankan syariah sudah dapat melakukan estimasi pendapatan yang akan diterima, karena dalam transaksi *murabahah* hutang nasabah adalah harga jual sedangkan dalam harga jual terkandung porsi keuntungan, sehingga dalam keadaan yang normal, bank dapat memprediksi pendapatan yang akan diterima.

[20] Wiroso, *Jual-Beli Murabahah*, UII Press, Yogyakarta, 2005, hlm. 12-13.

c. Tidak perlu mengenal nasabah secara mendalam

Keberadaan *murabahah* yang pembayarannya dilakukan dengan tangguh, maka akan timbul hutang oleh nasabah. Hubungan bank dengan nasabah adalah hubungan hutang piutang, dalam keadaan bagaimanapun nasabah harus membayar hutang harga barang yang diperjual-belikan.

d. Menganalogikan *murabahah* dengan pembiayaan konsumtif

Murabahah dan pembiayaan konsumtif, jika diperhatikan sepintas memang terdapat persamaan, misalnya pembiayaan yang diberikan adalah komoditi (barang) bukan uang dan pembayaran dapat dilakukan dengan cara tangguh atau cicilan maupun cara lainnya. Diperhatikan dalam ketentuan fatwa yang ada dan bila dijalankan sesuai dengan konsep syariah, *murabahah* dan pembiayaan konsumtif memiliki karakteristik yang berbeda.

Dapat disimpulkan bahwa dalam perjanjian *murabahah* terjadi transaksi jual-beli, yang tentu saja di dalamnya harus dipenuhi syarat sahnya jual-beli, yaitu:[21]

a. Syarat tentang subjeknya:

1). Berakal

2). Dengan kehendaknya sendiri (tidak di paksa)

3). Kedua belah pihak tidak *mubazir* (boros)

[21] *Ibid,* hlm. 23-36.

4). *Baligh* atau dewasa.

b. Syarat tentang objeknya:

1). Bersih barangnya

2). Dapat dimanfaatkan

3). Milik orang yang melakukan akad

4). Barang yang diakadkan dapat dihitung ketika penyerahannya

5). Barang yang diakadkan harganya diketahui

6). Barang yang diakadkan ada ditangan.

Ketentuan *bai'al-murabahah* dalam praktik perbankan syariah di indonesia dijelaskan dalam Fatwa Dewan Syariah Nasional No. 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *Murabahah*. Fatwa tersebut memuat:

Pertama: Ketentuan Umum *Murabahah*

a. Bank dan nasabah harus melakukan akad *murabahah* yang bebas riba
b. Barang yang diperjual-belikan tidak diharamkan oleh syariah Islam
c. Bank mempunyai sebagian atau seluruh harga pembelian barang yang telah disepakati kualifikasinya
d. Bank membeli barang yang diperlukan nasabah atas nama bank sendiri, dan pembelian ini harus sah dan bebas riba
e. Bank harus menyiapkan semua hal yang berkaitan dengan pembelian, misalnya jika pembelian dilakukan secara hutang
f. Bank kemudian menjual barang tersebut kepada nasabah (pemesan) dengan harga jual senilai harga beli plus keuntungannya. Bank harus memberi tahu secara jujur harga pokok barang kepada nasabah berikut biaya yang diperlukan
g. Nasabah membayar harga barang yang telah disepakati tersebut pada jangka tertentu yang telah disepakati.
h. Untuk mencegah terjadinya penyalahgunaan atau kerusakan akad tersebut, pihak bank dapat mengadakan perjanjian khusus dengan nasabah
i. Jika bank hendak mewakilkan kepada nasabah untuk membeli barang dari pihak ketiga, akad jual-beli *murabahah* harus dilakukan setelah barang, secara prinsip, menjadi milik bank.

Kedua: Ketentuan *Murabahah* kepada Nasabah

a. Nasabah mengajukan permohonan dan perjanjian pembelian suatu barang atau aset kepada bank
b. Jika bank menerima permohonan tersebut, ia harus membeli terlebih dahulu aset yang dipesannya secara sah dengan pedagang
c. Bank kemudian menawarkan aset tersebut kepada nasabah dan nasabah harus menerima/membelinya sesuai dengan perjanjian yang telah disepakatinya karena secara hukum perjanjian tersebut mengikat; kemudian kedua belah pihak harus membuat kontrak jual-beli
d. Dalam jual-beli ini bank dibolehkan meminta nasabah untuk membayar uang muka saat menandatangani kesepakatan awal pemesanan
e. Jika nasabah kemudian menolak membeli barang tersebut, biaya riil bank harus dibayar dari uang muka tersebut
f. Jika nilai uang muka kurang dari kerugian yang harus ditanggung oleh bank, bank dapat meminta kembali sisa kerugiannya kepada nasabah
g. Jika uang muka memakai kontrak *'urbun* sebagai alternatif dari uang muka maka:
    1). Jika nasabah memutuskan untuk membeli barang tersebut, ia tinggal membayar sisa harga
    2). 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 (*dhaman*) dalam *Murabahah*

a. Jaminan (*dhaman*) dalam *murabahah* dibolehkan, agar nasabah serius dengan pesanannya.
b. Bank dapat meminta nasabah untuk menyediakan jaminan (*dhaman*) yang dapat di pegang.

Keempat: Hutang dalam *Murabahah*

a. Secara prinsip, penyelesaian hutang nasabah dalam transaksi *murabahah* tidak ada kaitannya dengan transaksi lain yang dilakukan nasabah dengan pihak ketiga atas barang tersebut. Jika nasabah menjual kembali barang tersebut dengan keuntungan atau kerugian, ia tetap berkewajiban untuk menyelesaikan hutangnya kepada bank
b. Jika nasabah menjual barang tersebut sebelum masa angsuran berakhir, ia tidak wajib segera melunasi seluruh angsurannya
c. Jika penjualan barang tersebut menyebabkan kerugian, nasabah tetap harus menyelesaikan hutangnya sesuai kesepakatan awal. Ia tidak boleh memperlambat pembayaran angsuran atau meminta kerugian itu diperhitungkan.

Kelima: Penundaan Pembayaran dalam *Murabahah*

a. Nasabah yang memiliki kemampuan tidak dibenarkan menunda penyelesaian hutangnya.
b. Jika nasabah menunda-nunda pembayaran dengan sengaja, atau jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya, maka penyelesaiannya dilakukan melalui Badan Arbitrasi Syariah setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah.

Keenam: Bangkrut dalam *Murabahah*

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

Sebagaimana pada perbankan konvensional, fungsi bank syariah juga merupakan lembaga intermediasi yang menghimpun dana dari para penabung atau investor atau masyarakat yang memiliki kelebihan dana dan menyalurkannya kepada masyarakat yang membutuhkan. Perbedaan pokok bank konvensional dan bank syariah terletak pada dominasi produk atau *scheme* prinsip bagi hasil yang di dalamnya terdapat perolehan keuntungan yang tidak dapat dipastikan di awal kontrak (*uncertainly return*) yang melandasi sistem operasionalnya baik dalam menghimpun dana maupun penyaluran dananya.

Produk *murabahah* merupakan salah satu produk penyaluran dana pada bank syariah yang perolehan keuntungannya disebut *margin* atau *mark up* yang bersifat tetap selama masa perjanjian (*certainly return).* Besarnya keuntungaan atau *margin* sudah diketahui sejak awal, maka tinggi rendahnya dipengaruhi oleh tingkat keuntungan per satu kali transaksi dan besarnya

jumlah transaksi dalam satu periode.[22]

Bentuk keuntungan atau *margin* dalam pembiayaan *murabahah* dalam bentuk nominal rupiah namun dapat juga dipresentasekan jika ingin mengetahui berapa sebenarnya besar presentase *margin* dibandingkan harga perolehan.

Berdasarkan hal tersebut dapat dibenarkan karena transaksi *murabahah* adalah transaksi yang objeknya terdapat barang yang diperjual-belikan sehingga jenis transaksi ini bentuk bisnis yang nyata pada sektor riil yang menciptakan nilai tambah (*economic value added*).[23]

2. Jenis *Murabahah*[24]

Perbankan syariah dapat menjalankan usaha supermarket atau perdagangan yang dijalankan dengan prinsip *murabahah*, untuk memperhatikan gambaran yang jelas tentang cakupan transaksi *murabahah* dapat dilihat dalam gambaran berikut:

Murabahah dapat dibedakan menjadi dua (2) macam, yaitu:[25]

a. *Murabahah* tanpa pesanan, maksudnya ada yang pesan atau tidak, ada yang beli atau tidak, bank syariah menyediakan barang dagangannya. Penyediaan barang pada *murabahah* ini tidak terpengaruh atau terkait

[22] Adiwarman A. Karim, *Bank Islam: Analisis Fiqh dan Keuangan*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2007, hlm. 252.
[23] Muhammad, *op.cit.*, hlm. 69.
[24] Wiroso, *op.cit.*, hlm. 37-45.
[25] *Ibid.*

langsung dengan ada tidaknya pesanan atau pembeli,

b. *Murabahah* berdasarkan pesanan, maksudnya bank syariah baru akan melakukan transaksi *murabahah* atau jual-beli apabila ada nasabah yang memesan barang sehingga penyediaan barang dilakukan jika ada pesanan. Pada *murabahah* ini, pengadaan barang sangat tergantung atau terkait langsung dengan pesanan atau pembelian barang tersebut. *Murabahah* berdasarkan pesanan dapat dibedakan menjadi beberapa macam, yaitu:

   1) *Murabahah* berdasarkan pesanan dan bersifat mengikat, maksudnya apabila telah pesan harus dibeli, dan
   2) *Murabahah* berdasarkan pesanan *ian* bersifat tidak mengikat, maksudnya walaupun nasabah telah memesan barang, tetapi nasabah tidak terikat, nasabah dapat menerima atau membatalkan barang tersebut.

Cara pembayarannya, maka *murabahah* dapat dilakukan dengan cara tunai atau dengan pembayaran tangguh, yang banyak dijalankan oleh bank syariah selama ini adalah *murabahah* berdasarkan pesanan dengan sifatnya mengikat dan cara pembayaran tangguh.

Salah satu jenis *murabahah* adalah *murabahah* tanpa pesanan, maksudnya jual-beli *murabahah* dilakukan tidak melihat ada yang pesan atau tidak, sehingga penyediaan barang, dilakukan sendiri oleh bank syariah dan dilakukan tidak terkait dengan jual-beli *murabahah* sendiri.

Pada prinsipnya, dalam transaksi *murabahah* pengadaan barang menjadi tanggung-jawab bank syariah sebagai penjual. *Murabahah* tanpa pesanan, bank syariah menyediakan barang atau persediaan barang yang akan diperjual-belikan dilakukan tanpa memperhatikan ada nasabah yang membeli atau tidak, sehingga proses pengadaan barang dilakukan sebelum transaksi jual-beli *murabahah* dilakukan. Pengadaan barang yang dilakukan oleh bank syariah ini dapat dilakukan dengan beberapa cara antara lain:[26]

a. Membeli barang jadi kepada produsen (prinsip *murabahah*).
b. Memesan kepada pembuat barang dengan pembayaran dilakukan secara keseluruhan setelah akad (prinsip *salam*)
c. Memesan kepada pembuat (produsen) dengan pembayaran yang bisa dilakukan didepan, selama dalam proses pembuatan, atau setelah penyerahan barang (prinsip *istishna*).
d. Merupakan barang-barang dari persediaan *mudaharabah* atau *musyarakah*.

Proses transaksi jual-beli *murabahah,* dilakukan oleh bank syariah dengan nasabah dengan tahapan-tahapan sebagai berikut:[27]

a. Nasabah melakukan proses negosiasi atau tawar-menawar keuntungan dan menentukan syarat pembayaran dan barang sudah berada di tangan bank syariah. Proses negosiasi ini, bank syariah sebagai

[26] *Ibid,* hlm. 39.
[27] *Ibid.*

penjual harus memberitahukan dengan jujur perolehan barang yang diperjual-belikan beserta keadaan barangnya.

b. Apabila kedua belah pihak sepakat, tahap selanjutnya dilakukan akad untuk transaksi jual beli *murabahah* tersebut.

c. Tahap berikutnya bank syariah menyerahkan barang yang diperjual-belikan (yang diserahkan dari penjual ke pembeli adalah barang). Dalam penyerahan barang ini, hendaknya diperhatikan syarat penyerahan barang, misalnya sampai tempat pembeli atau sampai tempat penjual saja. Hal ini akan mempengaruhi biaya yang dikeluarkan dan akhirnya akan mempengaruhi harga perolehan barang.

d. Setelah penyerahan barang, pembeli atau nasabah melakukan pembayaran harga jual barang dan dapat dilakukan secara tunai atau dengan tangguh. Kewajiban nasabah adalah sebesar harga jual, yang meliputi harga pokok ditambah dengan keuntungan yang disepakati dan dikurangi dengan uang muka (jika ada).

Dalam *Accounting, Auditing, and Governance Standards for Islamic Financial Institutions,* yang diterbitkan oleh *Accounting and Auditing Organization for Islamic Financial Institutions* (AAOIFI), AAOIFI menjelaskan bahwa karakteristik *murabahah* secara umum adalah:[28]

a. Bank Islam harus memberitahukan tentang biaya *(cost)* atau modal yang dikeluarkan *(capital outlay)* atas barang tersebut kepada nasabah.

[28] *Ibid,* hlm. 40.

b. Akad pertama harus sah.
c. Akad tersebut harus bebas dari riba.
d. Bank Islam harus mengungkapkan dengan jelas dan rinci tentang ingkar janji/wanprestasi yang terjadi setelah pembelian.
e. Bank Islam harus mengungkapkan tentang syarat yang diminta dari harga pembelian kepada nasabah, misalnya pembelian berdasarkan kredit (angsuran).

Salah satu syarat a, d, atau e jika tidak terpenuhi, maka pembeli harus mempunyai pilihan. untuk:[29]

a. Melakukan pembayaran penjualan tersebut sebagaimana adanya,

b. Menghubungi penjual atas perbedaan (kekurangan) yang terjadi, atau

c. Membatalkan akad.

Murabahah pada konteks di atas berarti penjualan produk yang dimiliki penjual pada saat negosiasi dan akad, hal sangat berbeda dengan *murabahah* berdasarkan pesanan, yang dilandasi pada alasan sebagai berikut:[30]

a. Untuk mencari pengalaman

   Akad di dalamnya mencantumkan, yaitu salah satu pihak yaitu pemesan (nasabah) meminta kepada pihak lain (bank) untuk membeli sebuah aset, dan pemesan berjanji akan membeli aset tadi dan bersedia memberikan keuntungan kepadanya.

b. Untuk mendapatkan pembayaran tangguh

[29] *Ibid.*
[30] *Ibid,* hlm. 40-41.

Pemesan meminta bank untuk membelikan aset dan berjanji untuk membeli kembali disertai dengan keuntungan penjualan, dengan pengertian bahwa bank akan menjual aset kepada pemesan dengan syarat pembayaran tangguh secara penuh maupun parsial. Pembayaran tangguh ini umumnya merupakan suatu pendorong bagi pihak yang berhubungan dengan bank-bank syariah untuk bertransaksi atas dasar penjualan *murabahah* berdasarkan pesanan.

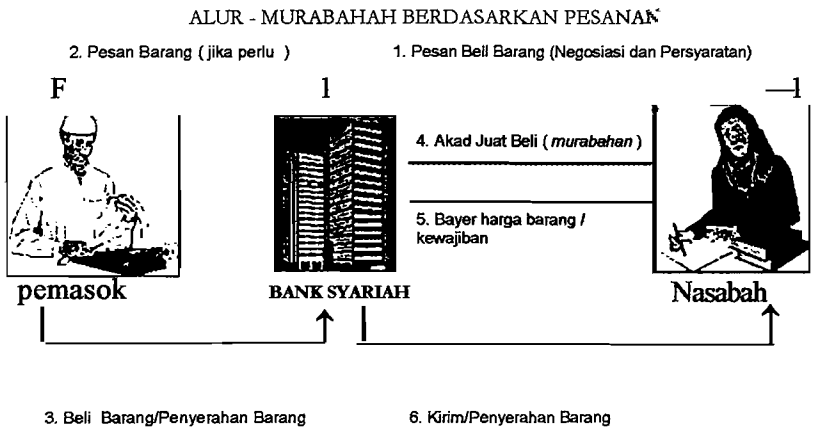
Kedua tujuan tersebut dapat digabungkan sehingga kenaikan pembelian dengan pembayaran tangguh yang disebabkan oleh berbagai alasan pada saat ini, telah meningkatkan permintaan terhadap tipe penjualan seperti itu.[31]

Pengertian *murabahah* berdasarkan pesanan adalah suatu penjualan di mana dua pihak atau lebih bernegosiasi dan berjanji satu sama lain untuk melaksanakan suatu kesepakatan bersama, di mana pemesan (nasabah) meminta bank untuk membeli aset yang kemudian dimiliki secara sah oleh pihak kedua. Nasabah menjanjikan kepada bank untuk membeli aset yang telah dibeli dan memberikan keuntungan atas pesanan tersebut. Kedua belah pihak akan mengakhiri penjualan setelah kepemilikan aset pindah ke nasabah. Dasar hukum penjualan *murabahah* berdasarkan pesanan adalah jenis penjualan ini dan aturan-aturannya sah berdasarkan dasar-dasar umum penjualan secara syariah Islam yang tercantum

[31] *Ibid*, hlm. 41.

dalam. Al-Qur'an, Al-Hadist dan bermu'amalah dengan orang.

Alur *murabahah* berdasarkan pesanan dapat digambarkan sebagai berikut:[32]



M*urabahah* berdasarkan pesanan, bank syariah baru melakukan pengadaan barang dan melakukan transaksi jual-beli *murabahah* setelah ada nasabah yang memesan untuk membeli. Tahapan *murabahah* berdasarkan pesanan dapat dijelaskan sebagai berikut:[33]

a. Nasabah melakukan pemesanan barang yang akan dibeli kepada bank syariah, dan dilakukan negosiasi terhadap harga barang dan keuntungan, syarat penyerahan barang, dan syarat pembayaran barang dan sebagainya. Proses ini ada yang bersifat mengikat dan ada yang bersifat tidak mengikat.

b. Setelah diperoleh kesepakatan dengan nasabah, bank syariah

[32] *Ibid*, hlm. 42.
[33] *Ibid*, hlm. 42-43.

mencari barang yang dipesan (melakukan pengadaan barang) kepada pemasok. Bank syariah juga melakukan negosiasi terhadap harga barang, syarat penyerahan, syarat pembayaran dan sebagainya. Pengadaan barang yang dipesan oleh nasabah merupakan tanggung-jawab bank sebagai penjual. Pengadaan barang ini sama seperti pengadaan barang yang dilakukan dalam transaksi *murabahah* tanpa pesanan, yaitu dapat dilakukan dengan prinsip *murabahah,* prinsip *istishna,* ataupun prinsip *salam.* prinsip *istishna,* khususnya *istishna* paralel dan prinsip *salam,* merupakan salah satu cara pengadaan barang dalam transaksi *murabahah* berdasarkan pesanan.

c. Setelah diperoleh kesepakatan antara bank syariah dan pemasok, dilakukan proses jual-beli barang dan penyerahan barang dari pemasok ke bank syariah. Bank syariah sebagai penjual harus memberitahukan harga perolehan barang berserta keadaan barangnya

d. Setelah barang secara prinsip menjadi milik bank syariah, dilakukan proses akad jual-beli *murabahah.*

e. Tahap berikutnya adalah penyerahan barang dari penjual yaitu bank syariah kepada pembeli yaitu nasabah. Dalam penyerahan barang ini harus diperhatikan syarat penyerahan barangnya, misalnya penyerahan sampai tempat pembeli atau sampai ditempat penjual saja, karena hal ini akan mempengaruhi terhadap biaya yang dikeluarkan yang

akhirnya mempengaruhi harga perolehan barang.

f. Tahap akhir adalah dilakukan pembayaran yang dapat dilakukan dengan tunai atau tangguh sesuai kesepakatan antara bank syariah dan nasabah. Kewajiban nasabah adalah sebesar harga jual, yang meliputi harga pokok ditambah dengan keuntungan yang disepakati dan dikurangi dengan uang muka (jika ada).

Janji pemesan di dalam *murabahah* berdasarkan pesanan, bisa bersifat mengikat dan bisa bersifat tidak mengikat. Para *fuqaha salaf* menyepakati mengenai bolehnya penjualan ini, dan mengatakan bahwa pemesan tidak mesti terikat untuk memenuhi janjinya. Lembaga Fikih Islam, baru-baru ini telah mengatur agar bagi pemesan diberikan pilihan apakah akan membeli aset atau menolaknya ketika ditawarkan kepadanya oleh pembeli. Hal tersebut berlaku agar transaksi tersebut tidak mengarahkan seseorang untuk menjual apa yang tidak dimilikinya karena ini adalah haram, atau melakukan tindakan lain yang diharamkan oleh syariah sebagaimana diterangkan secara rinci oleh para *fuqaha salaf*, tetapi sebagian *fuqaha* modern telah membolehkan bentuk perjanjian seperti ini, yaitu mengikat pemesan.[34]

Accounting and Auditing Organization for Islamic Financial Institutions (AAOIFI) menjelaskan aturan dari *murabahah* berdasarkan pesanan sebagai berikut:[35]

---

[34] *Ibid.*
[35] *Ibid*, hlm. 43.

a. *Murabahah* berdasarkan pesanan bersifat mengikat, dengan aturan antara lain:
   1) Bank menerima permintaan pemesan (nasabah), bank harus membeli aset yang diakhiri/ditutup dengan akad penjualan yang sah antara dia dan penjual aset. Pembelian ini dianggap merupakan pelaksanaan janji yang mengikat secara hukum antara nasabah sebagai pemesan dan bank.
   2) Bank menawarkan aset kepada pemesan, yang harus diterima berdasarkan janji yang mengikat di antara kedua belah pihak secara hukum, dan oleh karena itu harus sesuai dengan ketetapan yang berlaku dalam akad penjualan.
   3) Bentuk penjualan seperti ini, diperbolehkan untuk membayar *urbun* ketika menandatangani akad aslinya, tetapi sebelum bank membeli aset. *Urbun* di dalam Fikih Islam adalah sejumlah uang yang dibayarkan di muka kepada penjual, jika bank memutuskan untuk melakukan transaksi dan menerima aset, maka *urbun* akan diperlakukan sebagai bagian dari harga yang dibayar di muka, jika tidak maka urbun akan ditahan oleh penjual.

b. *Murabahah* berdasarkan pesanan bersifat tidak mengikat, dengan aturan antara lain:
   1) Salah satu pihak (pemesan/nasabah) meminta pihak lain (pembeli/bank) untuk membeli sebuah aset dan menjanjikan bahwa apabila dia membeli aset tersebut, maka pemesan akan membelinya dari dia sesuai dengan harganya (sudah termasuk *mark-up*/keuntungan). Permintaan ini dianggap sebagai kemauan untuk membeli, bukan penawaran.
   2) Bank menerima permintaan ini, dia akan membeli aset untuk dirinya sendiri berdasarkan akad penjualan yang sah antara dia dan penjual *(vendor)* aset tersebut.
   3) Pembeli harus menawarkan lagi kepada pemesan menurut syarat perjanjian pertama, tentunya setelah kepemilikan asetnya secara sah dimiliki bank. Hal ini dianggap sebagai suatu penawaran dari bank.
   4) Ketika aset ditawarkan kepada pemesan, dia harus mempunyai pilihan untuk mengakhiri suatu akad penjualan atau menolak membelinya, dengan kata lain pemesan tidak wajib memenuhi janjinya. Dia memilih melakukan suatu akad, maka itu akan dianggap sebagai suatu penerimaan tawaran tersebut, kemudian suatu akad penjualan yang sah harus dibuat antara pemesan dan bank.

5) Apabila terjadi bahwa pemesan menolak membeli aset tersebut, maka aset tersebut tetap akan menjadi milik bank yang berhak untuk menjualnya melalui cara-cara yang diperbolehkan.
6) Diharuskan bahwa pemesan harus membayar cicilan pertama, maka pembayaran tersebut harus dilakukan setelah akad tersebut ditandatangani dan cicilan tersebut merupakan bagian dari harga penjualan tersebut.

Penjualan dengan pembayaran tangguh bukan merupakan syarat *murabahah* berdasarkan pesanan, meskipun jumlahnya dominan dalam transaksi. Penjualan *murabahah* berdasarkan pesanan bisa tunai. Berkaitan dengan jaminan *(guarantee),* nasabah (pembeli) bisa meminta bank (pemesan pembelian) untuk memberikan jaminan kepadanya, nasabah dalam kasus ini harus menyerahkan jaminan (*dhaman*)yang bisa diterima. Barang-barang yang dipesan mungkin salah satu dari jaminan (*dhaman*) yang bisa diterima untuk pembayaran utang tersebut. Bagaimana apabila bank memberikan surat kuasa kepada pihak pemesan untuk membeli dan menjual untuk pemesan sendiri? sesuai dengan syarat penjualan *murabahah* yang sah dengan pemesan pembelian dan untuk mencegah riba, maka bank dapat melarang pemesan untuk membeli aset yang diminta di tempat pemesan untuk kemudian dijual kembali kepada pemesan tersebut.

Apabila bank syariah melaksanakan *murabahah* berdasarkan pesanan, terdapat beberapa risiko yang terkandung dalam transaksi tersebut, yaitu antara lain:

a. *Murabahah* berdasarkan pesanan bersifat tidak mengikat

Risiko bagi bank yang timbul dari transaksi *murabahah* berdasarkan pesanan dengan sifat tidak mengikat adalah setelah bank membeli barang sesuai pesanan pembeli, nasabah membatalkan barang yang dipesan tersebut.

b. *Murabahah* berdasarkan pesanan bersifat mengikat

Risiko bagi bank atas transaksi *murabahah* berdasarkan pesanan yang bersifat mengikat ini adalah lebih kecil dari pada transaksi *murabahah* berdasarkan pesanan yang bersifat tidak mengikat. Salah satu cara mengikat nasabah adalah bank syariah meminta uang muka kepada nasabah dan harus diserahkan ke bank syariah.

Untuk mengatasi kekhawatiran dari bank syariah atas cidera janji nasabah, maka nasabah sebagai pembeli hendaknya membuat janji yaitu dalam bentuk *wa'ad. Wa'ad* dibuat oleh pihak yang paling besar akan timbulnya cidera janji, diberikan kepada pihak yang akan dirugikan. Transaksi *murabahah* berdasarkan pesanan ini, yang paling besar kemungkinan cidera janjinya adalah nasabah sedangkan bank berada pada pihak yang akan dirugikan, sehingga *wa'ad* dibuat oleh nasabah bukan bank.

Segala yang mendatangkan kerugian kepada orang lain adalah penganiayaan, maka keadilan itu ialah tidak menimpakan kerugian ke atas saudaranya yang Muslim. Bermuamalahlah sesuai prinsip keadilan, sebagai pedoman yang harus dijaga adalah dalam praktik perbankan syariah segala

perlakuan yang mungkin menyukarkan bagi nasabah atau memberatkan hatinya, maka janganlah dilakukannya.

C. Tinjauan Umum tentang Jaminan (*dhaman*)

1. Tujuan dan Macam-Macam Kebendaan

Jaminan (*dhaman*) dalam literatur fiqih selain dikenal dengan istilah barang juga dikenal sebagai *kafalah. Kafalah* bermakna pemberian jaminan (*dhaman*) bagi orang yang berutang ketika belum mampu membayar.[36] Jaminan (*dhaman*) dalam bentuk barang dikenal dengan gadai (*rahn*). Gadai adalah menahan salah satu harta peminjam sebagai jaminan (*dhaman*) atas pinjaman yang diterimanya. Status gadai terbentuk saat terjadi akad hutang-piutang yang dibarengi dengan penyerahan jaminan (*dhaman*).[37]

Jaminan (*dhaman*) dalam hukum jaminan (*dhaman*) adalah sesuatu yang diberikan kepada kreditur yang diserahkan oleh debitur untuk menimbulkan keyakinan dan menjamin bahwa debitur akan memenuhi kewajiban yang dapat dinilai dengan uang yang timbul dari suatu perikatan.[38]

Berdasarkan definisi di atas dapat ditarik suatu kesimpulan bahwa unsur-unsur jaminan (*dhaman*) antara lain:[39]

---

[36] Habib Nazir dan Muhammad Hassanudin, *Ensiklopedi Ekonomi dan Perbankan Syariah*, Kaki Langit, Jakarta, 2004, hlm. 300.

[37] Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syariah Wacana Ulama dan Cendekiawan*, Bank Indonesia, Jakarta, 1999, hlm. 215.

[38] Hartono Hadisoeprapto, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan dan Hukum Jaminan*, Ctk. Pertama, Leberty, Yogyakarta, 1984, hlm. 50.

[39] Salim HS, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, PT. Raja Grafindo Persada,

a. Difokuskan pada pemenuhan kewajiban kepada kreditur (bank)
b. Wujud jaminan (*dhaman*) ini dapat dinilai dengan uang (jaminan materiil)
c. Timbulnya jaminan (*dhaman*) karena adanya perikatan antara kreditur dengan debitur, sehingga dapat dikatakan bahwa perjanjian jaminan baru timbul setelah adanya perjanjian pokok, seperti perjanjian jaminan merupakan perjanjian tambahan atau ikutan (*accesior*) dari perjanjian pokok.[40]

Jaminan (*dhaman*) dalam hukum positif mempunyai kedudukan sebagai pemberi kepastian hukum kepada kreditur atas pengembalian modal/pinjaman/kredit yang ia berikan kepada debitur, dalam arti bahwa barang jaminan setiap waktu bersedia untuk dieksekusi, bila perlu dapat mudah diuangkan untuk melunasi hutang debitur. Nilai benda jaminan (*dhaman*) harus lebih tinggi dari jumlah modal/pinjaman/kredit berikut bunga yang diberikan oleh kreditur, dengan harapan ketika terjadi wanprestasi atau kredit macet maka jaminan itu dapat menutup (meng-*cover*) pinjaman dan bunga yang kreditur berikan.[41]

Jaminan (*dhaman*) dalam hukum positif dibedakan menjadi dua macam, yaitu:[42]

Jakarta, 2004, hlm. 22.
[40] *Ibid*, hlm. 29-30.
[41] *Ibid*, hlm. 28-29.
[42] *Ibid*, hlm. 23.

a. Jaminan (*dhaman*) yang bersifat kebendaan (materiil); Jaminan (*dhaman*) kebendaan memberikan hak mendahului di atas benda-benda tertentu dan mempunyai sifat melekat dan mengikuti benda yang bersangkutan
b. Jaminan (*dhaman*) yang bersifat perseorangan (imateriil); jaminan (*dhaman*) perorangan tidak memberikaan hak mendahului atas benda-benda tertentu, tetapi hanya dijamin oleh harta kekayaan seseorang melalui orang yang menjamin pemenuhan perikatan yang bersangkutan.

Istilah jaminan (*dhaman*) perorangan berasal dari kata *borgtocht*. Jaminan (*dhaman*) perorangan adalah suatu perjanjian antara seseorang kreditur dengan seorang pihak ketiga yang untuk menjamin dipengaruhinya kewajiban dibitur.[43]

Jaminan (*dhaman*) perorangan dapat dibagi menjadi tiga macam:[44]

a. *Borgtocht* (penanggungan hutang)
b. Tanggung menanggung (yang serupa dengan tanggung renteng)
c. Perjanjian garansi (pasal 1316 KUHPerdata), yaitu bertanggung-jawab guna kepentingan pihak ketiga.

Mengenai pembagian atas jaminan (*dhaman*) perorangaan ini, penulis hanya akan membahas lebih lanjut mengenai penanggungaan hutang, karena dirasa relevan untuk diterapkan dalam perbankan syariah.

Penangungan hutang adalah suatu perjanjian, di mana pihak ketiga,

[43] *Ibid*, hlm. 218.
[44] *Ibid.*

demi kepentingan kreditur mengikatkan dirinya untuk memenuhi perikatan debitur, bila debitur itu tidak memenuhinya (pasal 1820 KUHPerdata). Ada tiga pihak yang terkait dengan penanggungan hutang, yaitu kreditur, debitur dan pihak ketiga sebagai penanggung.

Sifat perjanjian penanggungan hutang adalah bersifat *accesssoir* (tambahan), sedangkan perjanjian pokoknya adalah perjanjian kredit/pinjam-meminjam uang antar kreditur dan debitur.[45]

Prinsipnya, penanggung hutang tidak wajib membayar hutang debitur kepada kreditur, kecuali bila debitur lalai dalam membayar hutangnya, untuk membayar hutang debitur tersebut, maka barang kepunyaan debitur harus disita dan dijual terlebih dahulu untuk melunasi hutangnya (pasal 1831 KUHPerdata). Apabila penanggung telah membayar hutang debitur kepada kreditur, maka penanggung berhak menuntut kepada debitur supaya membayar apa saja yang telah dilakukan dan dibayarkan oleh penanggung kepada kreditur. Pihak penanggung berhak pula untuk menuntut pokok dan bunga, serta biaya penggantian biaya kerugian dan bunga.[46]

Pasal 1381 KUHPerdata menentukan 10 (sepuluh) cara berakhirnya perjanjian penanggungan hutang, yaitu: pembayaran, penawaran pembayaran tunai, diikuti dengan penyimpanan atau penitipan, pemburuan hutang, kompensasi, pencampuran hutang, pembebasan hutang, musnahnya barang

[45] *Ibid*, hlm. 218.
[46] *Ibid*, hlm. 220-221.

yang terutang, kebatalan atau pembatalan, dan berlakunya syarat pembatalan.[47]

Macam-macam jaminan kebendaan yang masih berlaku adalah:[48]

a. Gadai

Pada dasarnya gadai diberikan untuk menjamin suatu tagihan. Memang suatu hutang diberikan terutama atas dasar integrasi/kepribadian debitur, kepribadian yang menimbulkan rasa percaya dalam diri kreditur, bahwa debitur akan memenuhi kewajiban pelunasannya dengan baik. Yang demikian itu sesuai dengan asal kata kredit (*credere*), yang tidak lain adalah kepercayaan. Di samping itu, tidak dapat diabaikan keadaan kekayaan debitur pada saat meminjam, yang selalu turut diperhitungkan oleh kreditur. Dalam hal demikian, maka kreditur –setiap kreditur – dapat berharap akan adanya jaminan undang-undang seperti yang diberikan oleh pasal 1131 K.U.H.Perdata, yaitu mendapat jaminan, bahwa piutangnya dijamin dengan seluruh harta milik si debitur. Jaminan yang demikian itu diberikan oleh undang-undang – jadi demi hukum, tanpa orang perlu memperjanjikannya – kepada (setiap) kreditur dan karenanya disebut jaminan umum.

Gadai diperjanjikan dengan maksud untuk memberikan jaminan atas suatu kewajiban prestasi tertentu, yang pada umumnya – tidak selalu

[47] *Ibid*, hlm 222.
[48] *Ibid*, hlm. 25.

– merupakan perjanjian hutang piutang – dan karena dikatakan, bahwa perjanjian gadai mengabdi kepada perjanjian pokoknya atau dikatakan, bahwa ia merupakan perjanjian yang bersifat *accessoir*. Pada prinsipnya gadai dapat dipakai untuk menjamin setiap kewajiban prestasi tertentu.

b. Jaminan fidusia

Fidusia menurut pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1992 tentang Jaminan Fidusia adalah: "pengalihan hak kepemilikan suatu benda atas dasar kepercayaan dengan ketentuan bahwa benda yang hak kepemilikannya yang diadakan tersebut tetap pada penguasaan pemilik benda". Jaminan Fidusia adalah: "Hak jaminan atas benda bergerak baik yang berwujud maupun yang tidak berwujud dan benda khususnya bangunan yang tidak dapat dibebani hak tanggungan sebagaimana yang dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yang tetap berada dalam penguasaan pemberi fidusia, sebagai agunan bagi perlunasan hutang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada penerima fidusia terhadap kreditur lainnya, (pasal 1 angka 2 Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1992 tentang Jaminan Fidusia).[49]

Sifat jaminan adalah perjanjian ikutan *(accesoir)* dari suatu perjanjian pokok yang menimbulkan kewajiban para pihak untuk memenuhi prestasi (pasal 4). Berdasarkan Undang-Undang Nomor 42

[49] *Ibid*, hlm. 55 dan 57.

Tahun 1992 tentang Jaminan Fidusia, Obyek jaminan fidusia dibagi menjadi dua macam, yaitu:[50]

1) Benda bergerak, bagi yang berwujud maupun tidak berwujud
2) Benda tidak bergerak, khususnya bangunan yang tidak dibebani hak tanggungan (misalnya rumah susun).

Pembebanan benda dengan jaminan (*dhaman*) fidusia dibuat dengan akta notaris. Setiap benda yang dibebani dengan jaminan (*dhaman*) fidusia wajib didaftarkan di kantor pendaftaran fidusia (pasal 11). Kantor pendaftaran fidusia kemudian menerbitkan sertifikat Jaminan (*dhaman*) Fidusia yang mempunyai kekuatan eksetutorial (sama kuatnya dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum yang tetap).[51]

Subjek jaminan fidusia adalah pemberi jaminan dan penerima jaminan Fidusia. Pemberi maupun penerima jaminan fidusia orang perseorangan (*natuurlijk persoon*) atau korporasi (*recht person*).[52]

Jaminan fidusia bisa dieksekusi untuk dilelang apabila debitur/pemberi fidusia cidera janji, dalam arti tidak memenuhi prestasinya (pembayaran hutang) tetap pada waktunya kepada penerima fidusia, walaupun pemberi fidusia telah diberikan somasi.[53]

---

[50] *Ibid*, hlm. 64.
[51] *Ibid*, hlm. 82-85.
[52] *Ibid.*
[53] *Ibid*, hlm. 90.

Apabila dalam jaminan fidusia terdapat suatu janji yang memberi kewenangan kepada penerima fidusia untuk memiliki benda yang menjadi objek fidusia, apabila debitur cidera janji, maka janji tersebut dianggap batal demi hukum –dianggap tidak ada- (pasal 33).

Beberapa hal yang menyebabkan hapusnya jaminan fidusia antara lain:[54]

1) Hapusnya hutang yang dijamin dengan fidusia
2) Pelepasan hak atas jaminan fidusia oleh penerima fidusia, atau
3) Musnahnya benda yang menjadi objek jaminan fidusia (Pasal 25 Undang-Undang tentang Jaminan Fidusia).

c. Hak tanggungan

Hak tanggungan adalah: "hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana yang dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1990 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu untuk pelunasan hutang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu, terhadap kreditur-kreditur lain "(Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah).

Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang

[54] *Ibid*, hlm. 88.

Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah memberikan kedudukan khusus kepada kreditur untuk: [55]

1) Menjual lelang tanah yang dibebani hak tanggungan apabila debitur cidera janji dan mengambil seluruh atau sebagian hasilnya untuk pelunasan hutangnya tersebut, dengan hak mendahului dari pada kreditur-kreditur lain *(droit de preference)*
2) Kreditur tetap berhak menjual lelang tanah yang dibebani hak tanggungan apabila debitur cidera janji sekalipun tanah tersebut sudah dipindahkan hanya kepada pihak lain *(droit de suit)*
3) Memberikan kemudahan dan kepastian hukum kepada kreditur dalam pelaksanaan eksekusi.

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 mengenal asas beberapa hak tanggungan, antara lain:[56]

1) Mempunyai kedudukan yang diutamakan bagi kreditur pemegang hak tanggungan dan tidak dapat dibagi-bagi (pasal 1 ayat 1 dan pasal 2 ayat 1)
2) Hanya dibebankan pada atas tanah yang telah ada, selain atas tanah dapat pula dibebankan berikut dengan benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah tersebut (pasal 2 ayat 2 dan pasal 4 ayat 4)
3) Sifat perjanjian hak tanggungan adalah perjanjian tambahan/*accessoir* (pasal 10 ayat 1 dan pasal 18 ayat 1 serta penjelasan pasal 10 ayat 1)
4) Pelaksanaan eksekusi mudah dan pasti (penjelasan Undang-undang tentang Hak Tanggungan angka 3 point d)
5) Mengikuti objek dalam tangan siapapun objek itu berada (pasal 7)
6) Wajib didaftarkan (asas publisitas) (pasal 13 ayat 1).

Subjek hak tanggungan sebagaimana diatur dalam pasal 8 dan 9 Undang-Undang Hak Tanggungan adalah pemberi hak tanggungan (debitur) dan pemegang hak tanggungan (kreditur). Pemberi maupun pemegang hak tanggungan bisa orang perorangan *(naturlijk persoon)* atau korporasi *(recht persoon)*.

---

[55] *Ibid*, hlm. 96-98.
[56] *Ibid*, hlm. 102-103.

Berdasarkan pasal 4 dan pasal 7, ada beberapa hak tanah yang bisa dibebani jaminan dengan hak tanggungan, antara lain:

1) Hak Milik
2) Hak Guna Usaha
3) Hak Guna Bangunan
4) Hak Pakai, baik atas tanah maupun hak atas tanah negara
5) Hak atas tanah berikut bangunan, tanaman, dan hasil karya yang telah ada atau akan ada yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut, dan yang merupakan milik pemegang hak yang pembebanannya dengan tegas dan dinyatakan di dalam akta pemberian hak tanggungan yang bersangkutan.

d. Hipotik

Pengaturan yang berkaitan dengan hipotik, yang menyangkut benda tetap sudah tidak berlaku lagi, karena di atur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-Benda yang berkaitan dengan Tanah). Ketentuan hipotik ini hanya berlaku jika objek tanggungannya adalah kapal dan pesawat terbang.

2. Hak Tanggungan

a. Objek hak tanggungan

Objek hak tanggungan sebagaimana yang kita simpulkan dari *Undang-Undang Hak Tanggungan* mendapat penegasannya dalam Pasal 4 Undang-Undang Hak tanggungan, yang mengatakan:

1) hak atas tanah yang dapat dibebani dengan hak tanggungan adalah:
   (a) hak milik
   (b) hak guna usaha

(c) hak guna bangunan

2) Selain hak-hak atas tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1), hak pakai atas tanah negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan dapat juga dibebani dengan hak tanggungan.[57]

Walaupun tidak disebutkan secara tegas, tetapi mengingat hak tanggungan merupakan bagian dari pengaturan Undang-Undang Pokok Agraria (vide Pasal 51 jo Pasal 57 Undang-Undang Pokok Agraria), maka kiranya bisa kita simpulkan, bahwa hak-hak atas tanah yang menjadi objek hak tanggungan, sebagaimana yang disebutkan di atas, adalah hak-hak atas tanah menurut Undang-Undang Pokok Agraria.[58]

Pasal 4 ayat (4) Undang-Undang tentang Hak Tanggungan, menyatakan: hak tanggungan dapat juga dibebankan pada hak atas tanah berikut bangunan, tanaman dan hasil karya yang telah ada adan akan ada yang merupakan suatu kesatuan dengan tanahnya, dan yang merupakan milik pemegang hak atas tanah yang pembebanannya dengan tegas dinyatakan di dalam akta pemberian hak tanggungan yang bersangkutan.

Selain tanah, bangunan, tanaman dan hasil karya yang merupakan satu kesatuan dengan tanahnya dapat jadi objek hak tanggungan. Perhatikan baik-baik syarat "merupakan satu kesatuan" dengan tanahnya.

---

[57] Di dalam penjelasan dikatakan, bahwa sekalipun dalam Pasal 43 Undang-Undang Pokok Agraria ditentukan, bahwa untuk memindahrtangankan hak pakai atas tanah Negara diperlukan izin dari pejabat yang berwenang, namun menurut sifatnya hak pakai itu memuat hak untuk memindahtangankan kepada pihak lain. Izin yang diperlukan hanyalah berkaitan dengan persyaratan apakah penerima hak memenuhi syarat untuk menjadi pemegang hak pakai.

[58] Di dalam penjelasan atas Pasal 4 ayat 91) Undang-Undang hak Tanggungan ditegaskan, bahwa memang yang dimaksud adalah hak-hak atas tanah menurut Undang-Undang Pokok Agraria.

b. Ciri-ciri hak tanggungan

Ciri-ciri hak tanggungan, yaitu:[59]

1) Hak jaminan
2) Atas tanah berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan kesatuan dengan tanah yang bersangkutan.
3) untuk pelunasan suatu barang
4) memberikan kedudukan yang diutamakan.

c. Hak tanggungan sebagai hak kebendaan

Pada saat pembuat undang-undang hendak memberikan kedudukan yang kuat kepada seorang kreditur, maka hal itu adakalanya dilakukan dengan memberikan sifat hak kebendaan kepada hak kreditur yang bersangkutan. Hak kebendaan mempunyai ciri-ciri:[60]

1) mempunyai hubungan langsung dengan bendanya
2) dapat ditujukan kepada siapa saja dalam tangan siapa ditemukan bendanya
3) mempunyai *droit de suite*
4) yang lahir lebih dahulu mempunyai kedudukan lebih tinggi
5) dapat dialihkan.

Kelebihan kreditur pemegang hak kebendaan tampak nyata kalau kita sadari, bahwa pengikatan jaminan hak tanggungan didasarkan

[59] Pasal 1 sub 1 Undang-Undang Hak Tanggungan.
[60] Sri Soedewi Masjchoen Sofwan. *Hukum Benda*, hal. 25 dan selanjutnya.

perjanjian antara kreditur pemegang hak tanggungan dengan pemberi hak tanggungan. Suatu perjanjian pada dasarnya hanya menimbulkan hak dan kewajiban yang relatif saja, yang hanya bisa ditujukan dan mengikat para pihak dalam perjanjian saja (vide Pasal 1315 jo Pasal 1340 K.U.H.Perdata), dengan konsekuensinya semua ketentuan dan janji-janji dalam perjanjian pengikatan jaminan tidak mengikat pihak-ketiga.

d. Para pihak dalam Perjanjian Pemberian Hak tanggungan

Perjanjian pemberian hak tanggungan ada 2 (dua) pihak yang saling berhadapan, yaitu kreditur, yang setelah pemberian hak tanggungan akan disebut pemegang hak tanggungan dan pihak pemberi hak tanggungan, yang bisa debitur sendiri atau pihak-ketiga, sehingga mereka akan disebut debitur pemberi hak tanggungan atau pihak-ketiga pemberi hak tanggungan.

1) Pemberi hak tanggungan

Pasal 8 butir (1) disebutkan, bahwa: Pemberi hak tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek hak tanggungan yang bersangkutan.

Penyebutan "orang perseorangan" atau "badan hukum" adalah kelebihan, karena dalam pemberian tanggungan objek yang dijaminkan pada pokoknya adalah tanah, dan menurut Undang-Undang Pokok Agraria yang bisa mempunyai hak atas tanah adalah

baik orang perseorangan maupun badan hukum (vide Pasal 21, Pasal 30, Pasal 36, dan Pasal 45 Undang-Undang Pokok Agraria). Untuk masing-masing hak atas tanah, sudah tentu pemberi hak tanggungan sebagai pemilik hak atas tanah harus memenuhi syarat pemilikan tanahnya, seperti ditentukan sendiri-sendiri dalam undang-undang.

Selanjutnya syarat, bahwa pemberi hak tanggungan harus mempunyai kewenangan untuk mengambil tindakan hukum atas objek yang dijaminkan adalah kurang lengkap, karena yang namanya tindakan hukum bisa meliputi, baik tindakan pengurusan (*beheersdaden*) maupun tindakan pemilikan (*beschikkingsdaden*), padahal tindakan menjaminkan merupakan tindakan pemilikan (bukan pengurusan), yang tidak tercakup oleh tindakan pengurusan. Kesimpulan tentang syaratnya adalah pemberi hak tanggungan harus mempunyai kewenangan tindakan pemilikan atas benda jaminan (*dhaman*).

Kewenangan tindakan pemilikan itu baru disyaratkan pada saat pendaftaran hak tanggungan (Pasal 8 ayat (2) Undang-Undang Hak Tanggungan). Tidak tertutup kemungkinan, bahwa orang menjanjikan hak tanggungan pada saat benda yang akan dijaminkan belum menjadi miliknya, asal nanti pada saat pendaftaran hak tanggungan, benda jaminan (*dhaman*) telah menjadi milik pemberi hak tanggungan. Ini merupakan upaya pembuat undang-undang untuk menampung

kebutuhan praktik, di mana orang bisa menjaminkan persil, yang masih akan dibeli dengan uang kredit dari kreditur.

2) Penerima/pemegang hak tanggungan

Penerima hak tanggungan, yaitu pemasangan hak tanggungan akan menjadi pemegang hak tanggungan yang juga kreditur dalam prikatan pokok, juga bisa orang perseorangan maupun badan hukum. Di sini tidak ada kaitannya dengan syarat pemilikan tanah, karena pemegang hak tanggungan memegang jaminan pada asanya tidak dengan maksud untuk nantinya, kalau debitur wanprestasi memiliki persil jaminan (*dhaman*). [61] Yang harus memenuhi syarat pemilikan nantinya adalah pembeli dalam eksekusi.

e. Akta Pemberian Hak tanggungan

Pemberian hak tanggungan harus dituangkan dalam akta Pejabat Pembuat Akta Tanah, demikian kita simpulkan dari Pasal 10 ayat (2) Undang-Undang Hak Tanggungan. Kita katakan kita "simpulkan" karena sebenarnya dari redaksi Pasal 10 ayat (2) tersebut kita tidak membaca kata-kata dari mana kita bisa menyimpulkan, bahwa ketentuan tersebut merupakan ketentuan hukum yang bersifat memaksa. Namun demikian, kalau kita menganggap, bahwa ketentuan tersebut merupakan pelaksanaan lebih lanjut dari suatu ketentuan umum yang tertuang dalam Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961, di mana ada kata-kata

[61] Vide Pasal 12 Undang-Undang hak Tanggungan

"harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat di hadapan Pejabat yang ditunjuk" dan Pasal 44 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yang mengatakan tentang: *"jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang..."*.

BAB III

KEDUDUKAN JAMINAN (*DHAMAN*) DALAM PEMBIAYAAN KEPEMILIKAN RUMAH (KpR) *MURABAHAH* PADA PT. BANK TABUNGAN NEGARA (PERSERO) KANTOR CABANG SYARIAH YOGYAKARTA

A. Konstruksi Hukum Pembiayaan Kepemilikan Rumah (KpR) *Murabahah* pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Kantor Cabang Syariah Yogyakarta.

Kepemilikan rumah (KpR) syariah yang ditawarkan oleh PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Kantor Cabang Syariah Yogyakarta, merupakan akad jual-beli antara nasabah (pembeli) dan bank (penjual) dengan menyatakan harga perolehan juga keutungan (*margin*) yang disepakati. Umumnya keuntungan (*margin*) sudah ditetapkan oleh bank, dengan memperhatikan Peraturan Bank Indonesia (PBI).

KpR syariah di PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Syariah adalah pembiayaan berdasarkan prinsip *murabahah* yang diberikan oleh bank kepada nasabah, untuk digunakan membeli rumah dan atau berikut tanah untuk dimiliki dan dihuni atau dipergunakan sendiri. *Murabahah* adalah perjanjian jual-beli antara bank dan nasabah di mana bank membeli rumah yang diperlukan oleh nasabah dan kemudian menjualnya kepada nasabah sebesar harga beli ditambah dengan *margin* keuntungan yang disepakati antara bank dan nasabah. Rumah

adalah objek dari jual-beli *murabahah* yang dilaksanakan antara nasabah dan bank.

KpR syariah pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Syariah diperuntukan bagi pemohon nasabah yang memenuhi persyaratan dan dengan tujuan penggunaan untuk membeli rumah dan atau berikut tanah guna dimiliki atau dipergunakan sendiri. Skim KpR syariah melayani pembiayaan di bawah lima puluh juta, berbeda dengan bank syariah lainnya hanya melayani di atas lima puluh juta. Produk KpR syariah, diharapkan nasabah yang membutuhkan kepemilikan rumah secara syariah dapat menggunakan produk ini melalui PT. Bank Tabungan Negara (Persero). PT. Bank Tabungan Negara (Persero) sudah menjadi *brand image* sebagai bank yang berpengalaman dalam KPR.

Perbedaan pembiayaan *murabahah* dengan perjanjian jual-beli pada umumnya terutama terdapat pada :

1. Penyebutan berapakah harga pokok, dalam akad harus disebutkan bahkan bila tidak disebutkan maka akad batal.
2. Ketika ada diskon atau potongan harga ketika pembelian antara pihak bank dengan pihak ketiga (*supplier*) maka diskon itu menjadi hak dari nasabah.
3. Barang harus ada, hal ini merupakan syarat sahnya perjanjian jual-beli, di mana ketika terjadi akad, barang yang menjadi obyek perjanjian harus ada.
4. Pembeli (nasabah) bisa membeli sendiri barang yang dimaksud, bank memberi kuasa dengan wakalah. Hal inilah yang bertolak belakang dengan point di atas, bahwa dalam perjanjian jual-beli, barang harus ada, yang

menjadi pertanyaan, jika pembeli (nasabah) membeli sendiri barang yang menjadi obyek perjanjian langsung dari pihak ketiga (supplier) maka bentuk perjanjian (konstruksi hukum) antara pihak bank dengan nasabah itu apa?, apakah perjanjian jual-beli, sebagai pengertian dari pembiayaan *murabahah* ataukah perjanjian pinjam-meminjam, karena pihak bank hanya menyerahkan uang kepada nasabah untuk dibelikan barang sesuai keinginan nasabah yang dimaksud.

Murabahah sebagai suatu bentuk pembiayaan yang menggunakan prinsip jual-beli tentu saja berbeda dengan perjanjian pinjam-meminjam yang pada umumnya dilakukan oleh bank sebagai suatu produk perbankan konvensional, dalam perbankan syariah sebenarnya penggunaan kata pinjam-meminjam kurang tepat digunakan disebabkan dua hal:[1]

1. Pinjaman merupakan salah satu metode hubungan finansial dalam Islam, masih banyak metode yang diajarkan dalam syariah Islam selain pinjaman, seperti jual-beli, bagi hasil, sewa dan sebagainya.
2. Dalam Islam, pinjam-meminjam adalah akad sosial, bukan akad komersial, artinya bila seseorang meminjam sesuatu, ia tidak boleh disyaratkan untuk memberikan tambahan atas pokok pinjamannya. Hal ini didasarkan pada hadits Nabi SAW yang mengatakan bahwa pinjam-meminjam yang menghasilkan manfaat adalah riba, sedangkan para ulama sepakat bahwa riba

[1] Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syariah dari Teori ke Praktik*, Ctk. Pertama, Gema Insani Press, Jakarta, 2001, hlm. 170.

itu haram.

Pembiayaan *murabahah* yang dilakukan oleh bank dan nasabah adalah perjanjian jual-beli, jika seseorang datang kepada bank syariah dan ingin meminjam dana untuk KpR, ia harus melakukan jual-beli dengan bank syariah, bank syariah bertindak sebagai penjual dan nasabah sebagai pembeli, begitulah cara dari bank untuk memperoleh manfaat (keuntungan) yaitu dari laba penjualan atas barang bukan dari kelebihan yang disyaratkan dalam perjanjian pinjam-meminjam karena bagaimanapun juga bank syariah sebagai lembaga komersial pasti ingin mendapatkan keuntungan. Keuntungan yang diperoleh pihak bank adalah *mark up* (laba) dari penjualan barang dalam pembiayaan *murabahah*.[2]

Besarnya *mark up* untuk setiap pembiayaan berbeda, besar kecilnya *mark up* dipengaruhi oleh besar kecilnya risiko yang ditanggung untuk pembiayaan tersebut, besarnya *mark up* justru tidak dipengaruhi oleh lamanya jatuh tempo pembiayaan seperti yang biasa diterapkan dalam perjanjian kredit pada bank konvensional yang menggunakan prinsip semakin lama suatu kredit yang diberikan maka semakin banyak pula bunga yang didapat oleh pihak bank (*time value of money*).

Kesepakatan (akad) dalam pembiayaan *murabahah* ketika telah terjadi, maka besarnya harga sudah tidak dapat berubah lagi, namun untuk menghindari terjadinya wanprestasi oleh nasabah yaitu tidak membayar ataupun terlambat

[2] Wawancara dengan Ahmad Rifqi dari BTN Syariah Kantor Cabang Yogyakarta pada tanggal 22 April 2007.

mengangsur pembiayaan *murabahah* maka dalam perjanjian tersebut telah disetujui sebuah klausul tentang pembayaran denda yang harus dibayar oleh nasabah ketika nasabah terlambat dalam melakukan pembayaran angsuran. Denda yang diterima oleh bank bukan merupakan salah satu unsur pendapatan PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Kantor Cabang Syariah Yogyakarta, karena denda yang diperoleh tersebut digunakan sebagai dana sosial yang salah satunya disalurkan melalui *Qard al-Hasan*, ini adalah salah satu sisi positif perbankan syariah di samping sebagai lembaga komersil, perbankan syariah juga berfungsi sebagai lembaga sosial demi kemaslahatan umat.

Seberapa jauh PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Kantor Cabang Syariah Yogyakarta dapat mengawasi dan memastikan bahwa dana yang diberikan tersebut benar-benar digunakan untuk pengadaan barang yang sesuai dengan yang dijanjikan? Apalagi terhadap kebutuhan barang yang jenisnya banyak terutama jenis *murabahah* untuk kebutuhan modal kerja dan keperluan konsumtif PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Kantor Cabang Syariah Yogyakarta terdapat kendala teknis terhadap pengadaan barang atau rumah karena bank syariah tidak mempunyai persediaan barang dan spesialisasi barang yang dijual sementara nasabah membutuhkan barang atau rumah yang beragam jenisnya.

Praktiknya, PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Kantor Cabang Syariah Yogyakarta bukan murni sebagai penjual barang seperti pada industri perdagangan yang menjual barang secara langsung kepada pembeli karena pada

kenyataanya PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Kantor Cabang Syariah Yogyakarta tidak mempunyai persediaan barang atau perumahan. PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Kantor Cabang Syariah Yogyakarta juga bukan sebagai agen investasi karena tidak menawarkan barang yang menjadi objek jual-beli.

Bank secara prinsip membeli rumah dari pengembang/penjual berdasarkan pesanan nasabah. Bank dengan akad *wakalah* memberikan kuasa kepada nasabah untuk membeli dan menerima rumah dari pengembang/penjual. Nasabah dengan akad *wakalah* menyerahkan rumah berikut dokumen-dokumen yang terkait (akta-akta atau surat-surat bukti kepemilikan dan surat lainnya yang merupakan bukti hak atas rumah) kepada bank, dan bank secara prinsip menerima dokumen-dokumen dimaksud. Berdasarkan uraian di atas, maka akad *wakalah* sebagai bukti bank secara prinsip telah menerima rumah berikut dokumen-dokumen yang terkait dari nasabah.

Ketentuan akad *wakalah* tersebut bagi pihak bank, yaitu:

1. Bank memberikan hak kepada nasabah untuk menandatangani akad jual-beli untuk dan atas nama nasabah dengan pengembang/penjual
2. Bank akan melakukan pembayaran atas harga beli rumah kepada pengembang/penjual, setelah nasabah menandatangani akad pembiayaan KpR BTN Syariah.

Ketentuan akad *wakalah* tersebut bagi pihak nasabah, yaitu:

1. Akad wakalah ini menjadi dasar nasabah untuk menandatangani akad pembiayaan KpR BTN Syariah, sebagai suatu pengakuan kewajiban mengenai

jumlah uang yang harus dibayar dan penyerahan dokumen-dokumen yang terkait dari nasabah kepada bank.

2. Nasabah menjamin akan melaksanakan kuasa yang diberikan bank dengan *amanah*.

Al-wakalah dalam pengertian syara' menurut madzhab Hanafi adalah Suatu ungkapan atau pernyataan seseorang ketika menempatkan orang lain pada posisinya dalam tindakan, sifatnya *jaiz maklum* (boleh serta jelas diketahui), atau merupakan pelimpahan suatu tindakan mandat dan hak untuk menjaga kepada orang yang ditunjuk sebagai wakil.

Tindakan atau mandat tersebut adalah meliputi tindakan yang berkaitan dengan harta benda, seperti jual-beli, juga tindakan yang bisa digantikan oleh orang lain berdasarkan ketentuan.

Para pengikut madzhab Syafi'i, mengartikan *al-wakalah* adalah pelimpahan seseorang atas apa yang bisa ia lakukan dan bisa digantikan oleh orang lain untuk bisa dilaksanakan pada saat ia masih hidup. Adanya ketentuan harus pada saat ia (pemberi mandat) maka hidup, berdasarkan ketentuan tersebut untuk membedakan dengan akad wasiat.

Menurut istilah *al-wakalah* adalah akad pemberian kuasa (*muwakkil*) kepada penerima kuasa (*wakil*) untuk melaksanakan suatu tugas (*taukil*) atas nama pemberi kuasa.[3]

---

[3] Muhammad Firdaus, dkk., *Cara Mudah Mempelajari Akad-Akad Syariah*, Renaisan, Jakarta, 2005, hlm. 62.

Ketentuan tentang *wakalah*:[4]

1. Pernyataan *ijab* dan *qabul* harus dinyatakan oleh para pihak untuk menunjukkan kehendak mereka dalam mengadakan kontrak (akad).
2. *Wakalah* dengan imbalan bersifat mengikat dan tidak boleh dibatalkan secara sepihak.

Ada kesepakatan di kalangan ulama tentang bolehnya menerima *wakalah* dengan segera atau dengan tempo tertentu, karena para wakil Nabi SAW pun pernah melakukan *qabul* seperti itu, sedangkan Nabi SAW menunggu ketika memberikan mandat kepada mereka. Jumhur ulama, menyatakan:

"rukun *wakalah* itu ada empat yang *muwakkil* (pemberi *wakalah*), wakil (penerima/pemegang mandat *muwakkil* (sesuatu yang dimandatkan atau diwakilkan) dan *shigot*, ijab kabul".

W*akalah* itu sah, apabila memenuhi syarat-syarat tertentu, baik yang berkaitan dengan orang yang melakukan akad atau berkaitan dengan akadnya itu sendiri, yaitu:[5]

1. Syarat-syarat *muwakkil* (yang diwakilkan)
   a. Pemilik sah yang dapat bertindak terhadap sesuatu yang diwakilkan.
   b. Orang *mukallaf* atau anak *mumayyiz* dalam batas-batas tertentu, yakni dalam hal-hal yang bermanfaat baginya seperti mewakilkan untuk menerima hibah, menerima sedekah dan sebagainya.
2. Syarat-syarat *wakil* (yang mewakili)

---

[4] Fatwa Dewan Syariah Nasional-Majelis Ulama Indonesia, Nomor: 10/DSN-MUI/IV/2000, tentang *Wakalah*.

[5] *Ibid.*

a. Cakap hukum

Harus orang yang berakal sehat, dan memahami akad yang berlangsung, misalnya ia faham bahwa menjual itu hakekatnya adalah menyerahkan sedangkan membeli adalah menerima. Ia tahu tindakan penipuan yang sepele atau yang terang-terangan, oleh karena itu tidak sah perwakilan oleh orang yang gila dan anak kecil yang belum *baligh*. Adapun anak kecil yang sudah *mumayyiz*, menurut madzhab Hanafi, *wakalah*nya sah, baik ia termasuk yang diijinkan dalam berdagang atau tidak.

b. Dapat mengerjakan tugas yang diwakilkan kepadanya

Syarat tersebut mempunyai alasan, yaitu seorang wakil itu menempati kedudukan orang yang mewakilkan dalam hal mengungkapkan suatu maksud, oleh karena itu ia harus orang yang pandai/memahami hal tersebut. Pemahaman dalam mengungkapkan gagasan (*ahliyatul ibarah*) tidak akan terwujud kecuali pada orang yang punya akal dan sudah *mumayyiz*. Ibnu Ummi Salamah pernah menikahkan ibunya dengan Nabi SAW, sedang ia masih anak-anak.

c. *Wakil* adalah orang yang diberi amanat.

Seorang wakil harus ditentukan, baik lewat mandat atau penunjukkan, maka bila seseorang mewakilkan kepada salah satu diantara dua orang laki-laki, *wakalah* itu tidak sah, karena terdapat ketidakjelasan. Selain itu, seorang wakil harus mengetahui orang yang mewakilkan dengan cara menjelaskan orang yang mewakilkan atau kemasyhurannya.

d. Hal-hal yang diwakilkan

1) Diketahui dengan jelas oleh orang yang mewakili,
2) Tidak bertentangan dengan syariah Islam,
3) Dapat diwakilkan menurut syariah Islam.
4) Tidak termasuk hal-hal yang mubah
5) Pekerjaan yang diwakilkan harus milik orang yang mewakilkan
6) Pekerjaan yang akan diwakilkan harus diketahui dari beberapa sisi, karena kecurangan atau hal yang bersifat spekulatif bisa saja terjadi
7) Pekerjaan yang diwakilkan bukan berupa permohonan pinjaman utang dari orang lain
8) Pekerjaan tersebut menurut syarat, bisa digantikan oleh orang lain.

Dalam akad jual-beli dan seluruh akad yang menggunakan ijab dan qabul yaitu menetapkan kepemilikan barang untuk pembeli dan harga (uang) untuk penjual. Ulama sepakat bahwa hukum akad yang terwujud dengan adanya *wakil*, maka transaksi itu adalah untuk *muwakkil*, bukan *wakil* karena *wakil* adalah juru bicara dari *muwakkil* dan hanya melakukan akad untuk *muwakkil*. Ia hanyalah perpanjangan tangan dari kekuasaan *muwakkil*, maka hukum akad tersebut otomatis adalah untuk *muwakkil*, menurut pendapat jumhur secara mutlak, baik akad itu disandarkan pada *wakil* atau pada *muwakkil*. Menurut Malikiyah, hukum itu berpindah kepada *muwakkil* kalau *wakil* menyebutkan bahwa ia bekerja untuk keuntungan *muwakkil*nya, *muwakkil* langsung mempunyai hak milik dengan selesainya akad tanpa harus menetapkan bawa barang tersebut awalnya milik

wakil kemudian berpindah menjadi milik *muwakkil*. Ini menurut madzhab yang empat, karena *wakil* bekerja untuk dan atas perintah *muwakkil*nya.

Akad *wakalah* itu menjadi terhenti, para ulama sepakat akan hal ini, karena *wakalah* adalah akad yang tidak mengikat, menurut yang kita ketahui, sehingga menurut tabiatnya, ia menjadi batal jika *muwakkil* mencabut mandat itu, tetapi disyaratkan untuk mencabut mandat ini dengan dua syarat, yaitu:[6]

1. Wakil mengetahui pencabutan mandat itu, karena akad itu menjadi batal dengan pencabutan mandat itu, sehingga hukum itu tidak batal kecuali setelah ia mengetahuinya.
2. Bahwa pada *wakalah* itu tidak ada kaitannya dengan hak orang lain, maka pemutusan akad itu tidak sah tanpa kerelaan pihak yang lain itu, seperti wakil orang yang berutang untuk menjual barang jaminan untuk membayar utang ketika jatuh tempo, karena orang yang berutang tidak berhak mencabut mandat wakilnya kecuali dengan kerelaan orang yang mengutangkan, karena haknya terkait dengan *wakalah*, dikarenakan ia ingin mengambil utangnya dengan cara menjual barang itu.

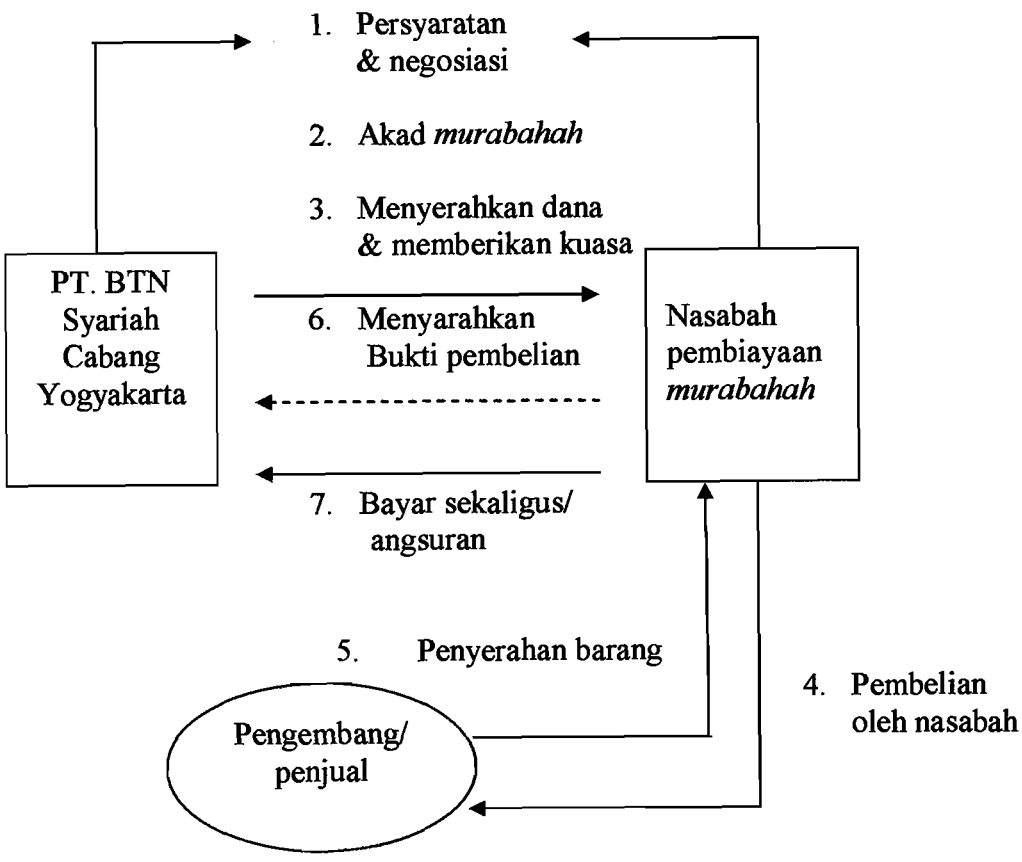
Perjanjian (akad) KpR syariah pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Kantor Cabang Syariah Yogyakarta dilakukan antara penjual (*ba'i*), dalam hal ini adalah bank dan pembeli (*musytari*) nasabah. Selain itu harus jelas objeknya *(mabi')* misalnya rumah, di mana biasanya nasabah menentukan sendiri rumah yang akan dibeli. Kemudian nasabah mengajukan usulan pembiayaan KpR

[6] *Ibid.*

syariah, dan bank memproses kelayakan lokasi dari rumah yang akan dibeli oleh nasabah juga kemampuan nasabah untuk mengangsur pada bank.

Akad KpR syariah pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Kantor Cabang Syariah Yogyakarta tidak membiayai seratus persen pembelian rumah tersebut, melainkan delapan puluh persen. Nasabah diharuskan memiliki uang muka (*urbun*) dua puluh persen atau lebih sesuai kesepakatan dan tidak boleh kurang dari dua puluh persen (20 %), uang muka tersebut diakui sebagai bagian pelunasan piutang *murabahah* apabila jadi dilaksanakan dan sebagai jaminan yang digunakan agar nasabah serius atau terikat dengan pesanannya. Apabila *murabahah* batal, maka bank harus mengembalikan uang muka tersebut kepada nasabahnya dan wajib memberikan ganti rugi dari uang muka tersebut. Jumlah uang muka lebih kecil dari kerugian, maka bank meminta tambahan atas kerugian biaya pra akad, apabila jumlah uang muka lebih besar dari kerugian, maka bank harus mengembalikannya.[7]

[7] *Ibid.*



Bagan: Mekanisme Pembiayaan melalui *wakalah*/perwakilan.

Praktiknya, prinsip *murabahah* yang berlangsung antara PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Kantor Cabang Syariah dengan nasabah berdasarkan ketentuan syariah dan diatur menurut ketentuan-ketentuan dan persyaratan sebagai berikut:[8]

1. Calon nasabah membutuhkan barang namun tidak/belum mempunyai dana tunai, kemudian mengajukan pembiayaan *murabahah* pada PT. Bank

[8] Data dokumentasi PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Kantor Cabang Syariah Yogyakarta mengenai Akad Pembiayaan KpR-BTN Syariah Antara PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Kantor Cabang Syariah Yogyakarta dan Tri Wuryanto Susanto, Nomor: 70400461.

Tabungan Negara (Persero) Kantor Cabang Syariah Yogyakarta, setelah nasabah memenuhi persyaratan pengajuan permohonan, terjadi negosiasi *margin* (keuntungan) antara calon nasabah dengan bank.

2. Setelah proses negosiasi dan terjadi kesepakatan bersama maka terjadi akad (*murabahah*).
3. Bank membeli barang sesuai yang diinginkan oleh nasabah sebagaimana yang telah menjadi kesepakatan dalam akad *murabahah*.
4. Bank dengan menggunakan akad *al-wakalah*/memberi kuasa (yang telah disepakati oleh kedua belah pihak/bank dengan nasabah) kepada nasabah untuk membeli rumah dan menerima rumah dari pengembang atau penjual. Setelah itu bank sebagai *mustary al-wakalah* melakukan pembayaran langsung dengan pengembang atau penjual.
5. Kepemilikan rumah langsung berpindah dari bank kepada nasabah.
6. Penyerahan atau pengiriman barang dari pengembang atau penjual kepada nasabah dalam hal ini tidak perlu harus melalui bank tetapi langsung kepada nasabah kecuali diperjanjikan lain.
7. Pihak nasabah telah menerima barang dan sesuai dengan yang telah disepakati.
8. Nasabah akan membayar/mengembalikan dana berupa harga pokok ditambah dengan *margin* keuntungan yang telah disepakati baik secara sekaligus saat jatuh tempo maupun secara angsuran.

Sebagaimana yang diwujudkan dalam perjanjian pembiayaan *murabahah*

Nomor: 70400461B, pada hakikatnya PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Kantor Cabang Syariah Yogyakarta sebatas menawarkan produk pembiayaan atau pendanaan kepada calon nasabah yang membutuhkan pendanaan, ini telihat pada contoh akad *murabahah* dalam sebuah pembiayaan KpR ketika telah disetujui maka pihak bank akan memberikan dana yang kemudian dengan sebuah surat kuasa dari bank, nasabah tersebut diberi amanah untuk membeli rumah yang dibutuhkannya.

Hal ini terjadi karena menurut pihak bank akan sulit sekali apabila bank yang melakukan pembelian sendiri atas barang-barang yang diperlukan contohnya yaitu rumah tersebut, secara teori dan palaksanaanya, skema kedua inilah yang sesuai dengan Fatwa Dewan Syariah Nasional, yang dijadikan dasar hukum akad *murabahah* dalam perbankan syariah.

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, peran bank dalam pembiayaan *murabahah* lebih tepat digambarkan sebagai pembiayaan dan bukan penjual barang, karena bank tidak memegang barang, tidak pula mengambil risiko atasnya. Kerja bank hampir semuanya hanya terkait dengan penanganan dokumen-dokumen. Kontrak *murabahah* umumnya ditanda-tangani sebelum bank mendapatkan barang yang dipesan oleh nasabah, dalam kontrak tersebut nasabahlah yang harus berhati-hati dan mematuhi hukum dan aturan yang terkait dengan pengimporan barang, rasio laba, dan spesifikasi yang benar. Nasabah sendirilah yang menanggung semua tanggung-jawab atas denda atau sanksi hukum yang diakibatkan dari pelanggaran hukum tersebut. Bank tidak

berkeinginan memikul tanggung-jawab yang terkait dengan barang, karena itu segala risiko yang terkait dengannya yang secara teoritis harus ditanggung bank, secara efektif telah terhindarkan. Nasabah menyelesaikan kerugian tersebut bukan dengan bank akan tetapi dengan pihak pengembang atau penjual.

B. Kedudukan Jaminan (*dhaman*) Dalam Pembiayaan *Murabahah* PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Kantor Cabang Syariah Yogyakarta

PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Kantor Cabang Syariah Yogyakarta dalam memberikan pembiayaan KpR, menetapkan syarat-syarat yang dibutuhkan dan prosedur yang harus ditempuh oleh nasabah pembiayaan yang hampir sama dengan syarat dan prosedur kredit sebagaimana lazimnya yang ditetapkan oleh bank konvensional. Syarat dan ketentuan umum pembiayaan kepemilikan rumah (KpR) *murabahah*, yaitu:[9]

1. Umum, tidak hanya diperuntukan untuk kaum muslim saja
2. Harus cakap hukum, sesuai dengan KUHPerdata
3. Memenuhi 5C yaitu :
    a. *Charakter* (Watak)
        1). Disukai: jujur, terbuka, kooperatif, dan tawadhu
        2). Tidak disukai: berbicara plin-plan, berbohong, tidak kooperatif, dan sombong.

[9] Wawancara dengan Ahmad Rifqi dari BTN Syariah Kantor Cabang Yogyakarta pada tanggal 22 April 2007.

b. *Collateral* (Jaminan)

1). CashColl : Deposito, Tab, Giro

2). Non CashColl: Fixed Asset: (Tanah/Bangunan/Mesin/Kapal)

c. *Capital* (Modal)

Kemampuan mengelola & pengalaman usaha, tolok ukurnya adalah:

1). Analisa Keuangan Nasabah

2). *Track record*

3). *Curriculum Vitae Key Person*

d. *Conditional of economy* (prospek usaha)

1). Suasana Politik

2). Dampak Peraturan Pemerintah (Penghentian ekspor kayu bulat, rotan mentah, ekspor pasir, dll.)

3). Kondisi Pasar dalam dan LuarNegeri

e. *Capability* (Kemampuan)

1). Kemampuan modal sendiri

2). DER (Debt to Equity Ratio)= Total hutang/Modal x 100%.

4. Memenuhi ketentuan Bank Indonesia dan Pemerintah, sesuai yang di atur dalam Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998.

5. Jaminan (*dhaman*), dalam pembiayaan kepemilikan rumah (KpR) biasanya cukup dengan barang yang dijadikan objek akad. Guna menjamin pembayaran kembali utang *murabahah*, nasabah wajib menyerahkan rumah yang dibiayai dengan fasilitas pembiayaan *murabahah* sebagaimana yang telah disebutkan

dalam ketentuan pokok di atas yaitu berupa sertifikat rumah yang dijadikan objek akad *murabahah*, serta menyerahkan bukti-bukti kepemilikan jaminan (*dhaman*) yang asli dan sah untuk diikat sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku.

Salah satu syarat dari pembiayaan *murabahah* di PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Kantor Cabang Syariah Yogyakarta adalah adanya jaminan (*dhaman*) atau agunan. Jaminan (*dhaman*) di sini bisa berupa benda bergerak maupun benda tetap, untuk benda bergerak dalam pengikatan jaminan (*dhaman*) menggunakan jaminan (*dhaman*) fidusia, sedangkan untuk benda tetap (hak atas tanah), dalam hal pengikatan jaminan (*dhaman*) menggunakan hak tanggungan.

Praktik keseharian perbankan syariah di Negara Hukum Indonesia, hukum formal yang mengatur hubungan hukum antara bank syariah dengan nasabah (pembiayaan dan penyimpan dana) diatur berdasarkan Kitab Undang-undang Hukum Perdata, termasuk di dalamnya mengenai jaminan (*dhaman*), bentuk-bentuk jaminan (*dhaman*) yang berlaku. Bank syariah yang beroperasi di wilayah Indonesia sebagai negara hukum, harus disesuaikan dengan ketentuan-ketentuan yang berlaku di wilayah Indonesia yang berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945.

Ketentuan hukum yang secara khusus berkaitan dengan bank syariah adalah Undang-Undang Nomor 7 tahun 1992 tentang Perbankan. Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang perubahan Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang perbankan. Peraturan Pemerintah Nomor 72 Tahun 1992 tentang Bank

khususnya dalam pembiayaan *murabahah* hanya agar nasabah serius dengan pesanannya.

Jaminan (*dhaman*) atau agunan dimaksud untuk menjaga agar calon pembeli tidak main-main atau serius dalam memesan barang. Jaminan (*dhaman*) juga sebagai bentuk komitmen atau ikatan antara nasabah atau pembeli dengan bank syariah selaku penjual karena pada praktiknya pengembalian kewajiban pembeli kepada bank syariah secara angsuran memerlukan waktu yang relatif lama.[12] Bank syariah sebagai pihak penjual dapat meminta kepada nasabah atau pembeli suatu jaminan (*dhaman*) untuk dipegangnya.[13]

Bank syariah dalam memberikan pembiayaan berdasarkan pada prinsip investasi, di mana setiap investasi mempunyai kemungkinan untung dan rugi, sehingga bank syariah lebih mengedepankan kelayakan setiap calon nasabah pembiayaan. Berbeda dengan perbankan konvensional yang dalam memberikankan fasilitas kredit selalu mengedepankan aspek jaminan (*dhaman*) atau agunan (*collateral*) dari nasabah.[14] Masalah jaminan (*dhaman*) diperbankan konvensional merupakan masalah yang penting/dominan dan sentral.[15] Pendekatan yang dilakukan oleh pihak bank dalam praktik penyaluran kredit adalah *collateral approach* (pendekatan dari segi jaminan (*dhaman*) atau agunan), sehingga jaminan (*dhaman*) merupakan hal yang wajib ada dalam setiap

[12] Muhammad Syafi'i Antonio, *op.cit.*, hlm. 125.
[13] Jurnal Ekonomi Islam, *Larangan Riba*, Vol. I, No. 1, FIAI UII, Yogyakarta, 2007, hlm. 23.
[14] Republika, Senin 18 April 2005, hlm. 15.
[15] Hartono Hadisuprapto, *op. cit.*, hlm. 50.

penyaluran dana kredit.

Ketentuan tentang hak tanggungan, yaitu:[16]

1. Wajib dimuat dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan

   Pasal 11 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan dikatakan bahwa yang wajib dicantumkan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan – selanjutnya disingkat A.P.H.T. – adalah:

   a. Nama dan identitas para pihak
   b. Domisili para pihak atau domisili pilihan bagi mereka yang berdomisili di luar negeri;
   c. Penyebutan jelas hutang yang dijamin;
   d. Nilai tanggungan;
   e. Uraian mengenai objek hak tanggungan.

2. Dapat Dicantumkan dalam A.P.H.T.

   a. Janji sewa

      Sekalipun dalam Pasal 11 ayat (2) tersebut di atas, tidak ada dikatakan tentang pendaftaran janji itu – seperti pada Pasal 1185 – agar berlaku terhadap pihak-ketiga, namun karena ketentuan tersebut dibuka dengan kata-kata "dalam akta pemberian hak tanggungan", maka oleh pembuat undang-undang, peristiwa pendaftaran sudah diperkirakan akan terjadi , mengingat memang ada kewajiban untuk pendaftaran hak tanggungan

[16] Sekalipun harus diakui ada kejanggalan di sana, karena kalau betul seperti jalan pikiran tersebut di atas maka di sana ada ketentuan umum yang berbentuk Peraturan Pemerintah, tetapi dilaksanakan dengan ketentuan yang berbentuk Undang-Undang.

(Pasal 13 Undang-Undang Hak Tanggungan). Dengan pendaftaran tentunya diberikan akibat "berlaku terhadap pihak-ketiga", sekalipun tidak secara tegas disebutkan, karena demikian itulah akibat yang umum diterima.

b. Janji untuk tidak mengubah bentuk atau susunan objek jaminan (*dhaman*)

Janji ini merupakan janji yang semula pada hipotik belum dikenal, tetapi di Negeri Belanda telah ditambahkan Pasal 1223 a pada B.W. yang mengatur tentang hipotik, yang memberikan kewenangan kepada kreditur pemegang hipotik untuk membatasi kewenangan pemberi jaminan untuk mengubah bentuk dan struktur dan susunan objek jaminan.

c. Hak mengelola objek hak tanggungan

Objek hak tanggungan pada pokoknya adalah tanah dan benda-benda yang berkaitan dengan tanah, sedang yang dimaksud dengan benda-benda yang berkaitan dengan tanah adalah bangunan, tanaman dan karya seni, maka janji pengelolaan objek hak tanggungan mestinya tertuju kepada gedung yang dikomersialkan atau suatu perkebunan. Hak pengelolaan baru bisa muncul, selain kalau diperjanjikan, juga sesudah debitur wanprestasi dan dengan syarat yaitu harus ada penetapan Ketua Pengadilan

d. Janji penyelamatan

Pencegahan untuk hapus atau dibatalkannya hak atas objek jaminan diperlukan untuk hak-hak atas tanah yang bersifat terbatas. Pemberi jaminan – seperti dalam kasus tersebut di atas – bisa saja bersikap acuh,

karena merasa bagaimanapun adalah tidak menguntungkan bagi dirinya untuk mempertahankan hak atas objek jaminan (*dhaman*). Kreditur perlu memperjanjikan kuasa agar ia bisa, atas nama pemberi jaminan (*dhaman*), mengajukan permohonan perpanjangan hak atas objek jaminan (*dhaman*) pada waktu diperlukan dan untuk memenuhi syarat undang-undang agar bisa mempertahankan hak atas objek jaminan.

e. Janji untuk menjual atas kekuasaan sendiri

Sungguh suatu hal yang aneh kalau pembuat undang-undang dalam Pasal 11 ayat (2e) Undang-Undang Hak Tanggungan memberikan kesempatan kepada pemegang hak tanggungan untuk dalam A.P.H.T. memperjanjikan hak untuk, dalam hal debitur wanprestasi, menjual objek jaminan (*dhaman*) atas kekuasaan sendiri. Mengapa? Karena – seperti sudah dikatakan di depan – hak *parate* eksekusi sudah diberikan *ex lege* dalam Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan. Kalau hak (kewenangan) seperti itu demi hukum sudah diberikan kepada pemegang hak tanggungan, untuk apa ita harus memperjanjikan lagi? Paling-paling – sekalipun sebenarnya tidak perlu – pemegang hak tanggungan hanya menegaskan saja haknya dalam A.P.H.T., bukan memperjanjikannya. Lebih aneh lagi adalah, bahwa di dalam blangko A.P.H.T., hak parate eksekusi malah disebutkan sebagai buntut dari pemberian kuasa dari pemberi jaminan.

f. Janji untuk tidak dibersihkan

Janji itu diadakan demi keuntungan pihak-ketiga, yaitu pemegang hak tanggungan yang kedua atau yang lebih rendah peringkatnya. Apa cara yang ditempuh untuk mencapai hal itu – melindungi pihak ketiga pemegang hak tanggungan yang lebih rendah – sudah benar? Kalau yang memperjanjikan adalah pemberi dan pemegang hak tanggungan, maka mestinya janji-janji yang ada hanyalah untuk mereka saja sebagai para pihak di dalam suatu perjanjian. Kalaupun karena janji itu termasuk dalam A.P.H.T. dan telah didaftarkan, hal itu tidak berarti, bahwa pihak-ketiga bisa menikmati hak-hak dari suatu perjanjian di mana ia bukan pihak. Dalam peristiwa seperti itu yang benar adalah, bahwa hak-hak para pihak bisa ditujukan kepada pihak-ketiga.

g. Janji untuk tidak melepaskan hak atas objek hak tanggungan

Dalam penjelasan dikatakan, bahwa yang dimaksud dengan tindakan "melepaskan" adalah tindakan sukarela. Kalau kita ingat, bahwa objek hak tanggungan pada pokoknya adalah tanah, maka kiranya janji di sini lebih tertuju kepada pelepasan hak atas tanah yang bersifat terbatas, dengan cara membiarkan haknya tidak diperpanjang. Ini merupakan usaha perlindungan intern kreditur terhadap pemberi hak tanggungan, sedangkan perlindungan ekstern terhadap pihak-ketiga, kreditur bisa bertumpu pada Pasal 1341 KUHPerdata melalui *actio Paulina*.

h. Janji ganti-rugi

Adalah lebih tepat kalau dalam Pasal 11 ayat (2h) Undang-Undang Hak Tanggungan ditentukan, bahwa uang ganti rugi atas dasar dilepaskannya atau dicabutnya hak atas objek hak tanggungan menjadi hak dan akan diterima langsung oleh pemegang hak tanggungan, dan akan diperhitungkan sebagai pelunasan atau sebagai pembayaran sebagian dari hutang debitur (kalau dengan pembayaran itu hutang debitur belum lunas). Dengan demikian, uang ganti rugi hak atas objek hak tanggungan dianggap sebagai pengganti objek hak tanggungan.

i. Janji asuransi

Kekurangan itu diperbaiki dalam blanko A.P.H.T. dengan menyatakan adanya kuasa dari pemberi kepada pemegang hak tanggungan "untuk menerima seluruh atau sebagian uang ganti kerugian asuransi yang bersangkutan sebagai pelunasan hutang debitur". Kewenangan untuk menerima diberikan, tetapi kewenangan untuk menagih tidak diperjanjikan. Selain dari itu, sama dengan yang sudah dikatakan di atas, kuasa itu tidak diberikan dalam bentuk mutlak, sehingga setiap saat bisa saja ditarik kembali.

j. Janji pengosongan

Janji ini isinya adalah janji dari pemberi hak tanggungan, bahwa ia akan mengosongkan objek hak tanggungan pada waktu eksekusi hak tanggungan. Sudah bisa diduga bahwa klausula ini dimaksudkan agar

kreditur tidak sulit mendapatkan pembeli lelang dan bahwa pembeli lelang merasa lebih mantap, pada waktu ikut lelang, bahwa ia akan mendapatkan persil jaminan dalam keadaan kosong, dalam arti tanpa penghuni dan barang-barang milik pihak ketiga.

Janji seperti ini sebenarnya tidak perlu, karena pada asasnya dalam setiap eksekusi, persil tereksekusi harus diserahkan dalam keadaan kosong kepada pembeli-lelang[17]

k. Janji mengenai sertifikat hak atas tanah objek hak tanggungan

Konsekuensinya adalah dengan praktik seperti yang ada sekarang, praktis hampir tidak mungkin ada pemegang hak tanggungan kedua dan selanjutnya yang bukan sekaligus berkedudukan sebagai pemegang hak tanggungan yang pertama juga. Bukankah untuk itu sertifikatnya harus diserahkan untuk mencatat hak tanggungan yang bersangkutan padahal sertifikat itu dipegang pemegang hak tanggungan yang pertama. Hanya ada kemungkinan kecil sekali, bahwa pemegang hak tanggungan yang pertama mau meminjamkan sertifikatnya untuk dipasang hak tanggungan kedua demi keuntungan kreditur lain.

Hampir tidak mungkin ada pihak-ketiga, yang sebagai akibat dari pembelian objek hak tanggungan berkedudukan sebagai pihak ketiga pemberi hak tanggungan, karena sama seperti tersebut di atas,

[17] Vide Pasal 200 sub 11 H.I.R. dan Pasal 11 ayat (11) Undang-Undang Nomor 49 Tahun 1960. I.N. 1960. 156 vido Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan Buku II, hlm. 148.

sertifikatnya dipegang oleh pemegang hak tanggungan pertama, dengan perkecualian pembeli lelang, yang tidak bisa menuntut pembersihan sisa beban.

1. Janji memiliki

   Pasal 12 Undang-Undang Hak Tanggungan ada larangan, bahwa kreditur memperjanjikan, bahwa objek hak tanggungan akan menjadi milik kreditur, kalau debitur wanprestasi. Janji seperti ini biasa disebut "milik beding". Ketentuan Pasal 12 tersebut di atas bisa kita bandingkan dengan Pasal 1178 ayat (1) K.U.H.Perdata, yang kurang lebih mempunyai redaksi yang sama dan memang mempunyai tujuan yang sama. Karenanya semua komentar sekitar Pasal 1178 ayat (1) tersebut di depan juga berlaku di sini.

3. Hapusnya hak tanggungan

   Sebab-sebab hapusnya hak tanggungan, yaitu karena:[18]

   a. Hapusnya hutang yang dijamin dengan hak tanggungan
   b. Dilepaskannya hak tanggungan oleh pemegang hak tanggungan
   c. Pembersihan hak tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri
   d. Hapusnya hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan.

Dasar yang disebutkan pertama disebut di atas adalah sesuai dengan alat *accessoir* dari suatu jaminan. Dimaksud dengan "hutang" adalah hutang dalam perikatan pokok, sedang "hapus" di sini berarti tidak ada perikatan lagi, yang bisa

[18] Pasal 18 Undang-Undang Hak Tanggungan.

terjadi tidak hanya karena pembayaran saja (pelunasan), tetapi meliputi semua sebab yang disebutkan dalam Pasal 1381 K.U.H.Perdata. kalau perikatan pokoknya hapus maka *accessoir*nya juga demi hukum hapus.

Hak tanggungan merupakan hak yang diberikan dan dipunyai oleh kreditur berdasarkan perjanjian dan undang-undang. Adalah logis, bahwa hak itu boleh digunakan atau tidak, atau bahkan untuk dilepaskan oleh kreditur. Kesemuanya itu adalah sesuai dengan prinsip suatu hak. Pembuat undang-undang menetapkan bentuk pelepasan hak tersebut, yaitu harus dibuat dalam bentuk (pernyataan) tertulis, yang dibuat oleh pemegang hak tanggungan dan ditujukan kepada pemberi hak tanggungan (Pasal 18 ayat (2) Undang-Undang Hak Tanggungan).

Praktiknya, jaminan (*dhaman*) yang diminta oleh pihak bank dalam pembiayaan *murabahah* adalah merupakan benda tetap (hak atas tanah), hal ini karena untuk mempermudah proses eksekusi dan lelang atas benda jaminan (*dhaman*) ketika terjadi kerugian dan pembiayaan macet (*non performing loan*).[19] Keberadaan jaminan (*dhaman*) dalam pembiayaan *murabahah* adalah hal yang mutlak harus ada (syarat wajib) dan harus disediakan oleh pihak nasabah pembiayaan. Pihak bank tidak akan mengabulkan permohonan pembiayaan *murabahah* apabila nasabah tidak mempunyai benda jaminan (*dhaman*) yang digunakan untuk menjamin atas biaya yang dikeluarkan oleh pihak bank, meskipun nasabah telah mempunyai banda jaminan (*dhaman*), namun apabila

[19] *Ibid.*

nilai benda jaminan tersebut tidak mencukupi untuk menutup (men-*cover*) atas nilai biaya yang dikeluarkan oleh pihak bank maka sudah dapat dipastikan permohonan pembiayaan nasabah tidak akan di kabulkan.

Menurut pihak bank, dalam praktiknya keberadaan jaminan (*dhaman*) merupakan hal yang sentral dalam pembiayaan *murabahah*, dalam artian bahwa jaminan (*dhaman*) harus mutlak ada dan nilainya harus mencukupi (melebihi, minimal harus sama) untuk menutup nilai biaya yang di keluarkan oleh bank.[20]

Menurut nasabah, dalam perjanjian pembiayaan antara nasabah dan bank. Keberadaan jaminan (*dhaman*) adalah wajib adanya (syarat wajib), sehingga apabila dalam permohonan pembiayaan *murabahah* pihak nasabah tidak menyediakan jaminan (*dhaman*), mustahil/tidak mungkin pihak bank akan menyetujui pembiayaan *murabahah* tersebut, dan nilai jaminan haruslah melebihi dari nilai pembiayaan yang diberikan oleh pihak bank.[21] Hal ini guna men-*cover* atas nilai dari pembiayaan dari bank dan kerugian-kerugian yang mungkin terjadi.

Berdasarkan keterangan kedua sumber ini (pihak bank dan pihak nasabah) dapat diketahui bahwa kedudukan jaminan (*dhaman*) dalam pelaksanaan pembiayaan *murabahah* adalah merupakan syarat wajib yang harus ada pada setiap pembiayaan dan nilainya haruslah di nilai cukup untuk menutupi (men-*cover*) jumlah nilai dari pembiayaan yang diberikan oleh bank dan risiko kerugian

---

[20] *Ibid.*

[21] Tri Wuryanto selaku nasabah BTN Syariah Kantor Cabang Yogyakarta pada tanggal 22 April 2007.

yang memungkinkan akan terjadi.

Apabila kita tinjau dari segi teoritisnya, dalam hal ini adalah ketentuan Fatwa DSN-MUI yang menjadi dasar pedoman perbankan syariah dalam melakukan kegiatan usahanya, dalam Fatwa DSN-MUI tentang Pembiayaan *Murabahah* Nomor: 04/DSN-MUI/IV/2000 dinyatakan bahwa :

> "Jaminan (*dhaman*) dalam *murabahah* dibolehkan, agar nasabah serius dengan pesanya dan bank dapat meminta nasabah untuk menyediakan jaminan (*dhaman*) yang dapat dipegang".

Menurut Fatwa DSN-MUI tersebut, pada dasarnya dalam pembiayaan *murabahah*, jaminan (*dhaman*) merupakan hal yang dibolehkan dan bukanlah merupakan hal/sesuatu yang pokok yang harus ada dalam pembiayaan *murabahah*, berdasarkan Fatwa DSN-MUI tersebut, adanya jaminan (*dhaman*) dalam perbankan syariah khususnya dalam pembiayaan *murabahah* hanya untuk memberikan kepastian pada pihak bank bahwa pihak nasabah pembiayaan *murabahah* akan serius dengan pesanannya sesuai dengan yang telah diperjanjikan di muka.

Berdasarkan ketentuan tersebut bahwa sesungguhnya kedudukan jaminan (*dhaman*) bukanlah untuk men-cover atas modal yang dikeluarkan oleh bank dan jaminan (*dhaman*) bukanlah hal yang prinsip/pokok pada pembiayaan *murabahah*. Artinya, pembiayaan *murabahah* tanpa jaminan (*dhaman*) sudah dapat disetujui/berlaku, jadi kedudukan jaminan (*dhaman*) menurut fatwa DSN-MUI guna menghindari terjadinya penyimpangan dari pihak nasabah dan agar nasabah tidak main-main atau serius dengan pesanannya sesuai dengan yang

diperjanjikan di muka, dan jaminan (*dhaman*) bukanlah hal yang harus ada dan syarat wajib pada setiap pembiayaan *murabahah.*

Terdapat kesenjangan antara pedoman/acuan (*dass sollen)* dengan praktik (*das sein*) dalam hal kedudukan jaminan (*dhaman*) dalam pembiayaan *murabahah.* Ketentuan aturanya menyatakan bahwa jaminan dalam pembiayaan *murabahah* bukanlah untuk men-cover kerugian yang mungkin terjadi atas nilai modal yang dikeluarkan oleh bank serta jaminan (*dhaman*) bukanlah syarat wajib dari suatu pembiayaan *murabahah,* jaminan (*dhaman*) hanya di perbolehkan agar nasabah serius dengan pesananya sesuai dengan yang telah diperjanjikan di muka. Pada praktiknya, jaminan (*dhaman*) merupakan hal yang prinsip di mana apabila suatu pembiayaan *murabahah* diadakan dengan tanpa jaminan maka sudah dapat dipastikan pembiayaan tersebut tidak akan dikabulkan oleh pihak bank, dan jaminan (*dhaman*) berguna untuk men-cover nilai atas modal yang dikeluarkan oleh bank dan risiko kerugian-kerugian yang mungkin terjadi.

Berdasarkan hasil wawancara dengan pihak bank, yakni mengapa DSN-MUI hanya memperbolehkan adanya jaminan (*dhaman*) dan tidak mewajibkan adanya jaminan (*dhaman*) dalam pembiayaan *murabahah*? DSN-MUI merupakan dewan atau majelis yang di dalamnya merupakan ilmuwan dan bukan praktisi di bidang perbankan, maka fatwa yang dihasilkan berdasarkan teori dan bukan berdasarkan praktik, apabila DSN-MUI merupakan praktisi di perbankan pasti jaminan (*dhaman*) dalam pembiayaan *murabahah* merupakan hal yang wajib dan

harus ada.[22]

Modal atau biaya dalam pembiayaan *murabahah* yang dikeluarkan oleh bank cukup banyak dan nasabah hanya mengeluarkan sedikit biaya sebagai uang muka, maka sudah sepantasnya DSN-MUI mengkaji kembali fatwa tentang pembiayaan *murabahah* yang telah dikeluarkan, bukan hanya membolehkan adanya jaminan (*dhaman*) dalam pembiayaan *murabahah* akan tetapi juga mengharuskan adanya jaminan dalam pembiayaan *murabahah*, agar nasabah tidak main-main dan serius dengan pesanannya.

[22] Wawancara dengan Ahmad Rifqi dari BTN Syariah Kantor Cabang Yogyakarta pada tanggal 22 April 2007.

BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan penelitian ini dapat disimpulkan hal-hal sebagai berikut:

1. KpR di PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Syariah adalah pembiayaan berdasarkan prinsip *murabahah* yang diberikan oleh bank kepada nasabah, untuk digunakan membeli rumah dan atau berikut tanah untuk dimiliki dan dihuni atau dipergunakan sendiri. Peran bank dalam pembiayaan *murabahah* lebih tepatnya digambarkan sebagai pembiaya dan bukan penjual, karena bank sebagai *mustary al-wakalah* melakukan pembayaran langsung dengan pengembang atau penjual. Nasabah dengan adanya akad *al-wakalah* membeli dan menerima objek *murabahah* dari pengembang atau penjual. Bank tidak memegang barang, tidak pula mengambil risiko atasnya, kerja bank hampir semuanya terkait dengan penanganan dokumen-dokumen. Salah satu karakteristik tersendiri dari pembiayaan *murabahah* dan hal membedakan dengan kredit pada bank konvensional, yaitu: Struktur hukum, hubungan dan kedudukan antara para pihak, serta beban pertanggung-jawaban kerugian. Pembiayaan *murabahah* adalah merupakan perjanjian bernama yang mempunyai konstruksi dan karakteristik tersendiri yang membedakannya dengan perjanjian kredit.
2. Apabila ditinjau dari segi teori dan peraturan yang mengaturnya adanya

jaminan (*dhaman*) yang diminta oleh pihak PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Kantor Cabang Syariah Yogyakarta kepada pihak nasabah dalam pembiayaan *murabahah* merupakan hal yang diperbolehkan, hanya saja bukanlah merupakan hal yang wajib ada dalam setiap pembiayaan *murabahah*. Praktiknya, jaminan (*dhaman*) merupakan hal yang wajib ada dalam suatu permohonan pembiayaan *murabahah* keberadaan jaminan (*dhaman*) tidak disediakan oleh pihak nasabah niscaya permohonan pembiayaan *murabahah* tidak akan disetujui oleh pihak bank. Pada pembiayaan KpR syariah PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Kantor Cabang Syariah Yogyakarta jaminan (*dhaman*) berupa: *urbun*/uang muka (digunakan sebagai jaminan (*dhaman*) agar nasabah serius dengan apa yang telah diperjanjikan), dan objek akad itu sendiri (rumah) yang pengikatan jaminan (*dhaman*) menggunakan hak tanggungan (digunakan sebagai jaminan (*dhaman*) agar nasabah melunasi pembiayaan kepada bank).

B. Saran

1. Dewan Syariah Nasional-Majelis Ulama Indonesia sebaiknya mengkaji kembali fatwa tentang pembiayaan *murabahah* yang memperbolehkan adanya jaminan (*dhaman*), dengan meneliti praktik pembiayaan *murabahah* di lapangan.
2. Ketentuan hukum yang mengatur ekonomi syariah atau khususnya perbankan syariah agar segera diberlakukan.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

Abdul Kadir Muhammad, 2000, *Segi Hukum Lembaga Keuangan dan Pembiayaan*, Citra Aditya Bakti, Bandung.

Adiwarman A. Karim, 2004, *Bank Islam: Analisis Fiqh dan Keuangan*, Edisi dua, Raja Grafindo Persada, Jakarta.

Amin, A. Riawan, 2004, *Celestial Mangement*, Senayan Publishing, Jakarta.

Badrulzaman, dkk., 2005, *Aspek Hukum Jaminan dalam Kaitannya dengan Pembiayaan di Perbankan Syariah Renvoi*, No.31 Tahun III.

Edy Wibowo dan Untung Hendy, 2005, *Mengapa Memilih Bank Syariah*, Ctk. Pertama, Ghalia Indonesia, Bogor Selatan.

H. Hilmy, 2002, *Menghindari Riba*, Karya Tulis, Jakarta.

Habib Nazir dan Muhammad Hassanudin, 2004, *Ensiklopedi Ekonomi dan Perbankan Syariah*, Kaki Langit, Jakarta.

Hartono Hadisoeprapto, 1984, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan dan Hukum Jaminan*, Ctk. Pertama, Leberty, Yogyakarta.

Hasanudin Rahman, 1995, *Aspek-Aspek Hukum Pemberian Kredit Perbankan*, Citra Aditya Bakti, Bandung.

Isriani Hardini, 2007, *Kamus Perbankan Syariah*, Marja, Bandung.

J. Satrio, 2002, *Hukum Jaminan, Hak-Hak Jaminan Kebendaan*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung.

Mahmoud al-Anshari, dkk., 1993, *Perbankan Islam Sejarah, Prinsip & Operasional*, Minaret, Jakarta.

Muhamad Djumhana, 2003, *Hukum Perbankan di Indonesia*, Ctk. Ketiga, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung.

Muhamad, 2003, *Teknik Perhitungan Bagi Hasil dan Profit Margin pada Bank*

Syariah, Ctk. Ketiga, UII Press, Yogyakarta.

Muhammad, 2005, *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah*, AMP YKPN, Yogyakarta.

Muhammad Antonio Syafi'i, 1999, *Bank Syariah Wacana Ulama dan Cendekiawan*, Bank Indonesia, Jakarta.

———————————, 2001, *Bank Syariah dari Teori ke Praktik*, Gema Insani, Jakarta.

Muhammad Firdaus, dkk., 2005, *Cara Mudah Mempelajari Akad-Akad Syariah*, Renaisan, Jakarta.

Munir Fuady, 1999, *Hukum Kontrak (Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis)*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung.

Palupi, Yuane S., 2004, Aplikasi Akuntansi Pembiayaan Perbankan Syariah Berdasarkan PSAK No. 59 dan PAPSI th. 2003, Semarang.

R. Soebekti , 2004, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Ctk. Ketiga Puluh Empat (edisi revisi), PT. Pradnya Paramita, Jakarta.

Ridwan Khairandy (editor), 2006, *Masalah-masalah Hukum Ekonomi Kontemporer*, Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Jakarta.

Salim HS, 2003, *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Ctk. Pertama, Sinar Grafika, Jakarta.

————————, 2004, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta.

Sulaiman Rasjid, 2004, *Fiqh Islam*, Sinar Baru Algensindo, Bandung.

Sutan Remy Sjahdeini, 1993, *Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan yang Seimbang bagi Para Pihak dalam Perjanjian Kredit Bank di Indonesia*, Institut Bankir Indonesia, Jakarta.

———————————, 1999, *Perbankan Islam dan Kedudukannya dalam Tata Hukum, Perbankan Indonesia*, Ctk. Pertama, Pustaka Utama Grafiti, Jakarta.

Warkum Sumitro, 1997, *Asas-asas Perbankan Islam dan Lembaga-lembaga Terkait*

di Indonesia, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta.

Wiroso, 2005, *Jual-Beli Murabahah*, UII Press, Yogyakarta.

Zainul, Arifin, 2002, *Dasar-dasar Manajemen Bank Syariah*, Alvabet, Jakarta.

Peraturan Perundang-undangan

Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPerdata)

Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1990 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan

Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1992 tentang Jaminan (*dhaman*) Fidusia

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-Benda yang berkaitan dengan Tanah

Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan

Undang-Undang Nomor 23 Tahun 1999 tentang Bank Indonesia

Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 23 Tahun 1999 tentang Bank Indonesia

Peraturan pemerintah Nomor 72 Tahun 1992 tentang Bank Berdasarkan Prinsip Bagi Hasil

Fatwa

Fatwa Dewan Syariah Nasional-Majelis Ulama Indonesia Nomor: 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *Murabahah*.

Fatwa Dewan Syariah Nasional-Majelis Ulama Indonesia, Nomor: 10/DSN-MUI/IV/2000, tentang *Wakalah*.

Akad Kontrak

Akad *Murabahah* Pembiayaan KpR-BTN Syariah antara PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Kantor Cabang Syariah Yogyakarta dan Tri Wuryanto Susanto, Nomor: 70400461.

Akad *Wakalah* Pembiayaan KpR-BTN Syariah antara PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Kantor Cabang Syariah Yogyakarta dan Tri Wuryanto Susanto, Nomor: 70400461.

Jurnal

Harisman, 2002, *Tugas Bank Indonesia dalam Pengawasan dan Pembiayaa Perbankan Syariah di Indonesia*, Jurnal Hukum Bisnis Volume 20 Agustus-September.

Jurnal Ekonomi Islam, 2007, *Larangan Riba*, Vol. I, No. 1, FIAI UII, Yogyakarta.

Makalah

Muhammad Syafi'i Antonio, 1994, *Prinsip dan Etika Bisnis dalam Islam*, Paper dipresentasikan di IAIN Sumatera Utara.

Praktisi Bank BRI Syariah, *Fiqh Muamalah dalam Ekonomi dan Perbankan,* Makalah disajikan dalam Short Course Bank Syariah, The Sharia Banking Training Center (SBTC), Yogyakarta, 15 September 2007.

Praktisi Bank BTN Syariah, *Produk-produk dan Karakteristik Bank Syariah*, Makalah disajikan dalam *Short Course* Bank Syariah, *The Sharia Banking Training Center* (SBTC), Yogyakarta, 15 September, 2007.

Siregar, Dr. Mulya E., *Pengaturan dan Pengawasan Perbankan Syariah*, Makalah dalam Ijtima' Sanawi Dewan Pengawas Syariah (DPS) Tahun 2007, Cisarua, Bogor, 14 Agustus 2007.

Internet

Willy Aryati, *KpR Syariah Mulai Digemari*, http://www.btn.co.id, diakses 15 Desember 2007.

http://www.pasarmuslim.com, *Kamus Syariah*, diakses 3 Mei 2008.

Media

Republika, Senin 18 April 2005.