

## BAB II

### TINJAUAN PUSTAKA

#### A. Tinjauan Umum Tentang Akad *Murabahah*

##### 1. Pengertian Akad *Murabahah*

Istilah yang berkaitan dengan perjanjian dalam Al Quran setidaknya dikenal dua macam, yaitu *akad* (*al-'aqdu*) dan kata *'ahd* (*al-'ahdu*). Al Quran memakai kata pertama dalam arti perikatan atau perjanjian, sedangkan kata yang kedua dalam Al Quran berarti masa, pesan, penyempurnaan, dan janji atau perjanjian. Dengan demikian istilah *akad* dapat disamakan dengan istilah perikatan atau *verbintenist*, sedangkan kata *Al 'ahdu* sama dengan istilah perjanjian atau *overeenkomst*.<sup>11</sup>

Akad menurut bahasa adalah mengikat atau mengumpulkan dua ujung sesuatu. Menurut Taufiq dalam Wahbah al-Zuhaili, ada dua definisi akad menurut syariah. Akad adalah perikatan antara dua ucapan yang mempunyai akibat hukum. Definisi lainnya, akad adalah apa yang menjadi ketetapan seseorang untuk mengerjakannya yang timbul hanya dari satu kehendak atau dua kehendak (Taufiq dalam Wahbah, al-Zuhaili wa Adillahu, 1989: 80-81).

---

<sup>11</sup> Dewi Nurul Musjtari, 2012, *Penyelesaian Sengketa dalam Praktik Perbankan Syariah*, Yogyakarta, Parama Publishing, hlm.40.

Pengertian akad dan perikatan mempunyai persamaan dan perbedaan. Menurut ahli fikih perikatan adalah keadaan seorang berkewajiban untuk melakukan atau tidak melakukan terhadap orang lain, seperti kewajiban penjual untuk menyerahkan barang yang telah dijual kepada pembeli, kewajiban pekerja untuk bekerja bagi orang yang mengontrak kerjanya dan kewajiban yang menggunakan barang milik orang tanpa izin untuk bertanggung jawab terhadap barang tersebut.

Pengertian akad juga dapat dijumpai dalam Peraturan Bank Indonesia Nomor 9/19/PBI/2007 tentang Pelaksanaan Prinsip Syariah dalam Kegiatan Penghimpunan Dana dan Penyaluran Dana serta Pelayanan Jasa Bank Syariah. Pada ketentuan Pasal 1 angka (4) dikemukakan bahwa, “akad adalah kesepakatan tertulis antara Bank dengan Nasabah dan/atau pihak lain yang memuat hak dan kewajiban bagi masing-masing pihak sesuai dengan prinsip syariah”.<sup>12</sup>

Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa akad adalah perjanjian yang menimbulkan kewajiban berprestasi pada salah satu pihak dan hak bagi pihak lain atas prestasi tersebut secara timbal balik. Perbankan syariah sebagai lembaga intermediasi keuangan dengan kegiatan utamanya menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kembali dalam bentuk pembiayaan

---

<sup>12</sup> Arnida Wahyuni Lubis dan M. Sholeh Shahfithrah, *Strategi Bank BRI Syariah Dalam Menangani Kredit Bermasalah Di BRI Syariah KC. Medan*, Vol.2, No.5, Juni 2018, hlm.1.

senantiasa mendasarkan pada perjanjian (kontrak), sehingga hukum perjanjian Islam yang rukun dan syaratnya telah diatur dalam *Al Quran*, *Hadits*, *Ijma'*, dan *qiyas* menjadi relevan dan penting dalam operasional perbankan syariah.

Kata murabahah secara bahasa adalah bentuk mutual (bermakna: saling) yang diambil dari bahasa Arab, yaitu *ar-ribhu* (الربح) yang berarti kelebihan dan tambahan (keuntungan). Jadi, murabahah diartikan dengan saling menambah (menguntungkan). Sedangkan dalam definisi para ulama terdahulu adalah jual beli dengan modal ditambah keuntungan yang diketahui. Hakikatnya adalah menjual barang dengan harga (modal) yang diketahui penjual dan pembeli dengan tambahan keuntungan yang jelas. Jadi, murabahah artinya saling mendapatkan keuntungan. Dalam ilmu fiqh, murabahah diartikan menjual dengan modal asli bersama tambahan keuntungan yang jelas-jelas.

Murabahah dalam praktik adalah apa yang diistilahkan dengan *bai al-murabahah li'amiir bisy-syira*, yaitu permintaan seseorang atau pembeli terhadap orang lain untuk membelikan barang dengan ciri-ciri yang ditentukan. Muhammad mendefinisikan Murabahah adalah jual beli barang pada harga asal dengan tambahan keuntungan yang disepakati. Dalam

bai'al-murabahah, penjual harus memberi tahu harga produk yang ia beli dan menentukan suatu tingkatan keuntungan sebagai tambahannya.<sup>13</sup>

Jual beli dengan akad Murabahah adalah mekanisme jual beli dengan Murabahah ialah ketika nasabah membutuhkan suatu barang kemudian mengajukan permintaan tersebut kepada pihak bank setelah disetujui, pihak bank akan membeli barang tersebut dan nasabah akan menerima barang dari pihak bank dengan harga sebesar harga pokok (*historical cost*) ditambah dengan besarnya keuntungan yang diinginkan pihak bank tentu harus ada kesepakatan mengenai hal tersebut pada saat perjanjian.<sup>14</sup>

## 2. Landasan Syariah *Murabahah*

*Murabahah* tidak mempunyai rujukan atau referensi langsung dari al-Qur'an dan Hadits, yang ada hanyalah referensi tentang jual beli atau perdagangan. Untuk itu referensi yang dirujuk untuk *murabahah* adalah nash al-Qur'an, Hadits maupun Ijma' yang berkaitan dengan jual beli karena pada dasarnya *murabahah* adalah salah satu bentuk jual beli. Adapun referensinya antara lain sebagai berikut:

### a. Al Qur'an

#### 1) Q.S Al-Baqarah ayat 275 :

---

<sup>13</sup> Muhammad Syafi'i Antoni, 2001, *Bank Syariah dari Teori ke Praktek* , Jakarta: Gema Insani, hlm.101.

<sup>14</sup> Muhammad Nadrattuzaman, 2013, *Produk Keuangan Islam di Indonesia dan Malaysia*, Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama, hlm.35.

الَّذِينَ يَأْكُلُونَ الرِّبَا لَا يَقُومُونَ إِلَّا كَمَا يَقُومُ الَّذِي يَتَخَبَّطُهُ  
 الشَّيْطَانُ مِنَ الْمَسِّ ذَلِكَ بِأَنَّهُمْ قَالُوا إِنَّمَا الْبَيْعُ مِثْلُ الرِّبَا وَأَحَلَّ  
 اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا فَمَنْ جَاءَهُ مَوْعِظَةٌ مِنْ رَبِّهِ فَانْتَهَى فَلَهُ مَا سَلَفَ  
 وَأَمْرُهُ إِلَى اللَّهِ وَمَنْ عَادَ فَأُولَئِكَ أَصْحَابُ النَّارِ هُمْ فِيهَا  
 خَالِدُونَ ﴿١٧٥﴾

Artinya :

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

Maksud dari ayat ini adalah larangan *riba*. *riba* itu ada dua macam: *nasiah* dan *fadhl*. *Riba nasiah* ialah pembayaran lebih yang disyaratkan oleh orang yang meminjamkan. *Riba fadhl* ialah penukaran suatu barang dengan barang yang sejenis, tetapi lebih banyak jumlahnya karena orang yang menukarkan mensyaratkan demikian, seperti penukaran emas dengan emas, padi dengan padi, dan sebagainya. *Riba* yang dimaksud dalam ayat ini *Riba nasiah* yang berlipat ganda yang umum terjadi dalam masyarakat Arab zaman jahiliyah.

2) Q.S An-Nisa ayat 29 :

يَأْتِيهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ  
بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا  
أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا ﴿٢٩﴾

Artinya :

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

Maksud dari ayat ini adalah larangan membunuh diri sendiri mencakup juga larangan membunuh orang lain, sebab membunuh orang lain berarti membunuh diri sendiri, karena umat merupakan suatu kesatuan

#### b. Al-Hadist

Hadist Nabi riwayat Ibnu Majjah :

Rasulullah saw bersabda: Tiga hal yang di dalamnya terdapat keberkahan yaitu pertama jual beli secara tangguh, *muqaradhah* (*mudharabah*) dan ketiga mencampur gandum dengan tepung untuk keperluan rumah, bukan untuk diperjual-belikan. (HR. Ibnu Majjah)

### 3. Rukun dan Syarat *Murabahah*

Mengenai rukun dan syarat *murabahah* pada dasarnya sama dengan jual beli biasa, seperti para pihak yang melakukan akad cakap bertindak hukum, barang yang diperjual belikan merupakan barang yang halal, ada

secara hakiki, dan dapat diserahterimakan. Namun, untuk sahnya akad murabahah, para ulama sepakat ada syarat-syarat tertentu yang harus dipenuhi, yaitu:<sup>15</sup>

1. Harga pokok diketahui oleh pembeli kedua jika harga pokok tidak diketahui maka jual beli murabahah menjadi fasid.
2. Keuntungan diketahui karena keuntungan merupakan bagian dari harga.
3. Modal merupakan *mal misliyyat* (benda yang ada perbandingan di pasaran) seperti benda yang ditakar, benda yang ditimbang, dan benda yang dihitung atau sesuatu yang nilainya diketahui, misalnya dinar, dirham, atau perhisn.
4. *Murabahah* tidak boleh dilakukan terhadap harta riba dan memunculkan riba karena dinisbahkan pada harga pokok, seperti seseorang membeli barang yang ditakar atau ditimbang dengan jenis yang sama maka tidak boleh baginya untuk menjual barang tersebut secara murabahah. Karena *murabahah* adalah jual beli dengan harga pokok dan tambahan laba. Sementara itu, tambahan pada harta *riba* adalah *riba fadhal*, bukan laba.
5. Akad jual beli yang pertama dilakukan adalah sah jika akad jual beli pertama fasid maka murabahah tidak boleh dilakukan.

---

<sup>15</sup> Rozalinda, 2016, *Fiqih Ekonomi Syariah: Prinsip dan Implementasinya pada Sektor Keuangan Syariah*, Jakarta: PT. Rajagrafindo Persada, hlm.84.

Syarat *murabahah* adalah sesuai dengan rukun *murabahah* yaitu:<sup>16</sup>

1. Syarat orang yang berakal

Orang yang melakukan jual beli harus memenuhi:

- a. Orang yang melakukan akad harus berakal. Oleh karena itu, jual beli yang dilakukan anak kecil dan orang gila hukumnya tidak sah. Menurut Jumhur ulama bahwa orang yang melakukan akad jual beli itu harus telah baligh dan berakal.
- b. Yang melakukan akad jual beli adalah orang yang berbeda.

2. Syarat yang berkaitan dengan ijab kabul

Menurut ulama fiqih, syarat ijab dan kabul adalah:

- a. Orang yang mengucapkan telah baligh dan berakal
- b. Kabul sesuai dengan ijab
- c. Ijab dan kabul itu dilakukan dalam satu majlis.

3. Syarat barang yang diperjualbelikan Syarat

barang yang diperjualbelikan yaitu:

- a. Barang itu ada atau tidak ada ditempat, tetapi pihak penjual menyatakan kesanggupan untuk mengadakan barang itu

---

<sup>16</sup> Osmad Muthaher, 2012, *Akuntansi perbankan Syariah*, Yogyakarta: Graha Ilmu, Cet-Pertama, hlm.59.



- b. Dapat dimanfaatkan dan bermanfaat bagi manusia
- c. Milik seseorang, barang yang sifatnya belum dimiliki seseorang tidak boleh diperjualbelikan..
- d. Boleh diserahkan saat akad berlangsung dan pada waktu yang disepakati bersama ketika transaksi berlangsung

#### 4. Jenis-Jenis *Murabahah*

Adapun jenis-jenis *murabahah* sebagai berikut:<sup>17</sup>

##### 1. Murabahah Tanpa Pesanan

Murabahah tanpa pesanan adalah jenis jual beli murabahah yang dilakukan dengan tidak melihat adanya nasabah yang memesan (mengajukan pembiayaan) atau tidak, sehingga penyediaan barang dilakukan oleh bank atau BMT sendiri dan dilakukan tidak terkait dengan jual beli murabahah sendiri. Dengan kata lain, dalam murabahah tanpa pesanan, bank syariah atau BMT menyediakan barang atau persediaan barang yang akan diperjualbelikan dilakukan tanpa memperhatikan ada nasabah yang membeli atau tidak.

##### 2. Murabahah berdasarkan pesanan

Sedangkan yang dimaksud dengan *murabahah* berdasarkan pesanan adalah jual beli *murabahah* yang dilakukan setelah ada pesanan dari pemesan atau nasabah yang mengajukan pembiayaan *murabahah*.

---

<sup>17</sup> Noriesta Juni Wardhani dan Moch. Dzulkirom AR dan Dwiatmanto, *Analisis Manajemen Kredit Kepemilikan Rumah Untuk Meminimalisir Kredit Macet Pada Produk KPR BTN IB*, Vol.1 No.1, Januari 2015, hlm.3.

Jadi dalam *murabahah* berdasarkan pesanan, bank syariah atau BMT melakukan pengadaan barang dan melakukan transaksi jual beli setelah ada nasabah yang memesan untuk dibelikan barang atau asset sesuai dengan apa yang diinginkan nasabah tersebut.

## 5. Ciri-Ciri *Murabahah*

Menurut Abdullah Saeed, ciri-ciri dasar kontrak *murabahah* adalah sebagai berikut:<sup>18</sup>

1. Pembeli harus memiliki pengetahuan tentang biaya-biaya terkait dan tentang harga asli barang, batas laba (*mark-up*) harus ditetapkan dalam bentuk persentase dari total harga beserta biaya-biayanya.
2. Apa yang dijual adalah barang atau komoditi dan dibayar dengan uang.
3. Apa yang diperjualbelikan harus ada dan dimiliki oleh penjual dan penjual harus mampu menyerahkan barang tersebut kepada pembeli.
4. Pembayaranannya ditangguhkan. *Murabahah* digunakan dalam setiap pembiayaan di mana ada barang yang bisa diidentifikasi untuk dijual.

## 6. Manfaat dan Tujuan *Murabahah*

1. Manfaat *Murabahah*

---

<sup>18</sup> Abdullah Saeed, 2004, *Menyoal Bank Syariah: Kritik atas Interpretasi Bunga Bank Kaum Neo-Revivalis*, terj. Arif Maftuhin, Jakarta: Paramadina, hlm.119.

Sesuai dengan sifat bisnis, transaksi *murabahah* memiliki beberapa manfaat kepada bank syariah, diantaranya adalah:<sup>19</sup>

- a. Adanya keuntungan yang muncul dari selisih harga yang dibeli dari penjual dengan harga jual nasabah.
- b. Sistem *murabahah* sangat sederhana sehingga memudahkan penanganan administrasinya di bank syariah.
- c. Manfaat bagi bank adalah sebagai salah satu bentuk penyaluran dana untuk memperoleh pendapatan dalam bentuk *margin*.
- d. Manfaat bagi nasabah adalah penerima fasilitas adalah merupakan salah satu cara untuk memperoleh barang tertentu melalui pembiayaan dari nasabah. Nasabah dapat mengangsur pembayaran dengan jumlah angsuran yang tidak akan berubah selama perjanjian.

## 2. Tujuan *Murabahah*

Berikut ini adalah tujuan *murabahah* kepada pemesanan pembelian:

- a. Mencari pengalaman. Satu pihak yang berkontrak (pemesan pembelian) meminta pihak lain (pembeli) untuk membeli sebuah aset. Pemesan berjanji untuk ganti membeli aset tersebut dan memberinya keuntungan. Pemesan memilih sistem beli ini, yang biasanya di lakukan secara kredit, lebih

---

<sup>19</sup> Wansawijaya, 2012, *Pembiayaan Bank Syariah*, Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama, hlm.205.

karena ingin mencari informasi di banding alasan kebutuhan yang mendesak terhadap asset tersebut.

- b. Mencari pembiayaan. Dalam operasi perbankan syariah, motif pemenuhan pengadaan asset atau modal kerja merupakan alasan utama yang mendorong datang ke bank. Pada gilirannya pembiayaan yang di berikan akan membantu memperlancar arus kas yang bersangkutan.

## **7. Penerapan dan Skema *Murabahah***

*Murabahah* merupakan skim fiqh yang paling populer diterapkan dalam perbankan syariah. *Murabahah* dalam perbankan syariah didefinisikan sebagai jasa pembiayaan dengan mengambil bentuk transaksi jual beli barang antara bank dengan nasabah dengan cara pembayaran angsuran. Dalam perjanjian *murabahah*, bank membiayai pembelian barang atau asset yang dibutuhkan oleh nasabahnya dengan membeli barang itu dari pemasok barang dan kemudian menjualnya kepada nasabah tersebut dengan menambahkan suatu *mark-up* atau margin keuntungan.

*Murabahah* sebagaimana yang diterapkan dalam perbankan syariah, pada prinsipnya didasarkan pada 2 (dua) elemen pokok, yaitu harga beli serta biaya yang terkait dan kesepakatan atas *mark-up*. Ciri dasar kontrak pembiayaan *murabahah* adalah sebagai berikut:

1. Pembeli harus memiliki pengetahuan tentang biaya-biaya terkait dan harga pokok barang dan batas mark-up harus ditetapkan dalam bentuk persentase dari total harga plus biaya-biayanya.
2. Apa yang dijual adalah barang atau komoditas dan dibayar dengan uang.
3. Apa yang diperjual-belikan harus ada dan dimiliki oleh penjual atau wakilnya dan harus mampu menyerahkan barang itu kepada pembeli.
4. Pembayaran ditangguhkan.

Bank-bank syariah umumnya mengadopsi murabahah untuk memberikan pembiayaan jangka pendek kepada para nasabah guna pembelian barang meskipun mungkin nasabah tidak memiliki uang untuk membayar. Kemudian Dalam prakteknya di perbankan Islam, sebagian besar kontrak murabahah yang dilakukan adalah dengan menggunakan sistem murabahah kepada pemesan pembelian. Hal ini dinamakan demikian karena pihak bank syariah semata-mata mengadakan barang atau asset untuk memenuhi kebutuhan nasabah yang memesannya. Jadi secara umum, skema dari aplikasi murabahah ini sama dengan murabahah berdasarkan pesanan.

Bank atau Lembaga Keuangan Syariah (BMT) bertindak sebagai penjual sementara nasabah sebagai pembeli. Harga jual adalah harga beli bank dari produsen (*supplier*) ditambah keuntungan.

Kedua belah pihak harus menyepakati harga jual tersebut dan jangka waktu pembayaran. Harga jual ini dicantumkan dalam akad jual beli dan jika telah disepakati, tidak dapat berubah selama berlaku akad. Barang atau objek harus diserahkan segera kepada nasabah, dan pembayarannya dilakukan secara tangguh.<sup>20</sup>

## 8. Wanprestasi

Wanprestasi adalah tidak memenuhi atau lalai melaksanakan kewajiban. Sebagaimana yang ditentukan dalam perjanjian yang dibuat antara kreditur dan debitur. Tidak dipenuhinya kewajiban oleh debitur karena 4 (empat) kemungkinan alasan, yaitu:<sup>21</sup>

- a. Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya;
- b. Melaksanakan apa yang dijanjikannya, tetapi tidak sebagaimana dijanjikan;
- c. Melakukan apa yang dijanjikan tetapi terlambat;
- d. Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya.

Untuk menentukan apakah seorang debitur bersalah melakukan wanprestasi perlu ditentukan dalam keadaan bagaimana debitur dapat dikatakan sengaja atau lalai tidak memenuhi prestasi. Dalam hal ini ada 3 (tiga) keadaan, yaitu:

---

<sup>20</sup> Heri Sudarsono, 2004, *Bank dan Lembaga Keuangan Syariah: Deskripsi dan Ilustrasi*, Jakarta: Ekonisia, hlm.63.

<sup>21</sup> Salim HS, 2013, *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*, Jakarta, Sinar Grafika, hlm.25.

- a. Debitur diwajibkan membayar ganti kerugian yang diderita oleh kreditur (Pasal 1243 KUHPperdata).
- b. Apabila perjanjian itu timbal balik, kreditur dapat menuntut pemutusan atau pembatalan perjanjian melalui pengadilan (Pasal 1266 KUHPperdata).
- c. Perjanjian dengan prestasi untuk memberikan sesuatu risiko beralih kepada debitur sejak terjadi wanprestasi (Pasal 1237 ayat (2) KUHPperdata).
- d. Debitur mewajibkan memenuhi perjanjian jika masih dapat dilakukan atau pembatalan disertai dengan pembayaran ganti kerugian (Pasal 1267 KUHPperdata).
- e. Debitur wajib membayar biaya perkara jika diperkirakan di muka pengadilan negeri dan debitur dinyatakan bersalah.

Kreditur memiliki hak-hak dalam hal debitur melakukan wanprestasi sebagai berikut :<sup>22</sup>

- a. Hak untuk menuntut pemenuhan perjanjian (*nakomen*);
- b. Hak untuk menuntut pemutusan perikatan atau apabila perikatan itu bersifat timbal balik, menuntut pembatalan perikatan (*outbinding*);
- c. Hak untuk menuntut ganti rugi (*schade vergoeding*);

---

<sup>22</sup> Mariam Darus Badruzaman, *Op.cit*, hlm.21.

- d. Hak menuntut pemenuhan perikatan dengan ditambah tuntutan ganti rugi;
- e. Hak menuntut pemutusan atau pembatalan perikatan dengan ditambah tuntutan ganti rugi.

Wanprestasi mempunyai akibat-akibat yang penting maka harus ditentukan terlebih dahulu apakah melakukan wanprestasi atau lalai, dan kalau hal itu disangkal olehnya, harus dibuktikan di muka hakim. Pasal 1267 KUHPdata menyebutkan, “Pihak yang merasa perjanjian tidak dipenuhi, boleh memilih apakah ia, jika hal itu masih dapat dilakukan, akan memaksa pihak yang lainnya untuk memenuhi perjanjian, atautah ia akan menuntut pembatalan perjanjian itu disertai penggantian biaya, rugi, dan bunga”. Mengenai ganti kerugian dalam hal terjadinya wanprestasi, menurut Pasal 1244 KUHPdata, dapat berupa :

- a. Biaya-biaya (*konsten*) yang timbul dari adanya wanprestasi.
- b. Kerugian (*schaden*) yang timbul akibat adanya wanprestasi tersebut; dan
- c. Bunga (*interessen*) yaitu suatu keuntungan yang akan diperoleh seandainya debitur tidak melakukan wanprestasi.

## **B. Tinjauan Umum Tentang Perbankan Syariah**

### **1. Pengertian Perbankan Syariah**



Undang-Undang Perbankan Indonesia, yakni Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan sebagaimana yang telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998, membedakan bank berdasarkan kegiatan usahanya menjadi dua, yaitu bank yang melaksanakan kegiatan usaha secara konvensional dan bank yang melaksanakan kegiatan usaha berdasarkan prinsip Islam. Pengertian Perbankan Syariah menurut Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Bank Syariah adalah :

“Dalam Pasal 1 ayat (1) satu Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Bank Syariah, pengertian perbankan syariah adalah segala sesuatu yang menyangkut tentang Bank Syariah dan Unit Usaha Syariah, mencakup kelembagaan, kegiatan usaha, serta cara dan proses dalam melaksanakan kegiatan usahanya.”<sup>23</sup>

Prinsip syariah menurut Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998

Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan Pasal 1 butir 13 adalah aturan perjanjian berdasarkan Hukum Islam antara bank dengan pihak lain untuk menyimpan dana dan atau pembiayaan kegiatan usaha, atau kegiatan lainnya yang dinyatakan sesuai dengan syariah, antara lain pembiayaan berdasarkan prinsip bagi hasil (mudharabah), pembiayaan berdasarkan prinsip penyertaan modal (musharakah), prinsip jual beli barang dengan memperoleh keuntungan (murabahah), atau pembiayaan barang modal berdasarkan prinsip sewa murni tanpa pilihan (ijarah), atau dengan adanya pilihan pemindahan

---

<sup>23</sup> Veithzal Rivai dan Arviyan Arifin, 2010, *Islamic Banking*, Jakarta, Sinar Grafika Offset, hlm.32.

kepemilikan atas barang yang disewa dari pihak bank oleh pihak lain (ijarah wa iqtina).

## 2. Sumber Hukum Islam dalam Perbankan Syariah

Landasan bisnis Bank Islam didasarkan pada Firman Allah swt.

Dalam Surah Al-Baqarah (2) ayat 275 :

الَّذِينَ يَأْكُلُونَ الرِّبَا لَا يَقُومُونَ إِلَّا كَمَا يَقُومُ الَّذِي يَتَخَبَّطُهُ  
الشَّيْطَانُ مِنَ الْمَسِّ ذَلِكَ بِأَنَّهُمْ قَالُوا إِنَّمَا الْبَيْعُ مِثْلُ الرِّبَا وَأَحَلَّ  
اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا فَمَنْ جَاءَهُ مَوْعِظَةٌ مِنْ رَبِّهِ فَانْتَهَى فَلَهُ مَا سَلَفَ  
وَأَمْرُهُ إِلَى اللَّهِ وَمَنْ عَادَ فَأُولَئِكَ أَصْحَابُ النَّارِ هُمْ فِيهَا  
خَالِدُونَ ﴿٢٧٥﴾

Artinya :

*“Orang-orang yang makan (mengambil) riba tidak dapat berdiri melainkan seperti berdirinya orang yang kemasukan syaitan lantaran (tekanan) penyakit gila. Keadaan mereka yang demikian itu, adalah disebabkan mereka berkata (berpendapat), sesungguhnya jual beli itu sama dengan riba, padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba. Orang-orang yang telah sampai kepadanya larangan dari Tuhannya, lalu terus berhenti (dari mengambil riba), maka baginya apa yang telah diambilnya dahulu (sebelum datang larangan); dan urusannya (terserah) kepada Allah. Orang yang kembali (mengambil riba), maka orang itu adalah penghuni-penghuni neraka; mereka kekal di dalamnya.”*

Menurut ayat di atas, riba itu ada dua macam : *nasiah* dan *fadhhl*.

Riba *nasiah* ialah pembayaran lebih yang disyaratkan oleh orang yang meminjamkannya. Riba *fadhhl* ialah penukaran suatu barang dengan barang

yang sejenis, tetapi lebih banyak jumlahnya karena orang yang menukarkan mensyaratkan demikian, seperti penukaran emas dengan emas, padi dengan padi, dan sebagainya. Riba yang dimaksud dalam ayat ini Riba nasiah yang berlipat ganda yang umum terjadi dalam masyarakat Arab zaman jahiliyah.

Sumber hukum Islam dalam kepustakaan hukum Islam di Indonesia kadang-kadang disebut dalil hukum Islam atau pokok hukum Islam atau dasar hukum Islam. Firman Allah swt. Dalam Surah An-Nisa' (4) ayat 59 :

يٰۤاَيُّهَا الَّذِيْنَ ءَامَنُوْا اطِيعُوْا اللّٰهَ وَاَطِيعُوْا الرَّسُوْلَ وَاُوْلِي الْاَمْرِ مِنْكُمْ فَاِنْ  
 نَزَعْتُمْ فِيْ شَيْءٍ فَرُدُّوْهُ اِلَى اللّٰهِ وَالرَّسُوْلِ اِنْ كُنْتُمْ تُؤْمِنُوْنَ بِاللّٰهِ وَالْيَوْمِ الْاٰخِرِ  
 ذٰلِكَ خَيْرٌ وَّاَحْسَنُ تَاْوِيْلًا ﴿٥٩﴾

Artinya :

*“Hai orang-orang yang beriman, taatilah Allah dan taatilah Rasul (Nya), dan ulil amri di antara kamu. Kemudian jika kamu berlainan pendapat tentang sesuatu, maka kembalikanlah ia kepada Allah (Al Quran) dan Rasul (sunnahnya), jika kamu benar-benar beriman kepada Allah dan hari kemudian. Yang demikian itu lebih utama (bagimu) dan lebih baik akibatnya.”*

Pada ayat ini Allah swt. Memerintahkan supaya kaum muslimin taat dan patuh kepadaNya, kepada rasulNya dan kepada orang yang memegang kekuasaan di antara mereka untuk dapat terciptanya kemaslahatan umum. Untuk kesempurnaan pelaksanaan amanat dan hukum sebaik-baiknya dan seadil-adilnya, hendaklah kaum muslimin.

Setiap muslim wajib mentaati (mengikuti) kemauan atau kehendak Allah swt., kehendak Rasul dan kehendak Ulil Amri, yakni orang yang mempunyai kekuasaan atau “penguasa”. Berdasarkan uraian tersebut dapat disimpulkan bahwa sumber Hukum Islam ada tiga, yaitu : Al-qur’an, sunnah, dan akal pikiran manusia (Ar-Ra’yu) yang memenuhi syarat untuk berjihad karena pengetahuan dan pengalamannya, dengan mempergunakan jalan (metode) atau cara, di antaranya adalah *ijma’*, *qiyas*, *al-masalih al-mursalah*, *istikhsan*, *istishan*, dan *urf*.

### 3. Produk Bank Syariah

Secara umum, produk bank syariah terdiri atas produk penghimpunan dana dan produk penyaluran dana. Konsep produk penghimpunan terdiri atas konsep *wadi’ah* (titipan) dan konsep *mudharabah* (bagi hasil). Sementara konsep produk penyaluran dana terdiri atas konsep bagi hasil (*mudharabah* dan *musyarakah*) dan konsep jual beli (*murabahah*) serta *fee* dan sewa.

#### 1) Konsep Penghimpunan Dana

##### a. *Wadiah*

*Wadiah* adalah titipan dalam bentuk harta maupun barang lainnya dari pemilik harta kepada orang yang akan diberi amanah olehnya. *Wadiah* dapat dibagi dua, yakni *wadiah amanah* dan *wadiah yad dhamanah*. *Wadiah amanah* adalah penitipan barang dimana harta atau barang tersebut tidak boleh dimanfaatkan atau

digunakan oleh pemegang amanah titipan. Sedangkan *wadiyah yad dhamanah* adalah penitipan barang dimana harta atau barang tersebut boleh dimanfaatkan atau digunakan oleh penerima amanah titipan. Dalam perbankan bentuknya adalah giro.

b. *Mudharabah*

*Mudharabah* adalah kerjasama antara nasabah dan bank. Dalam kerjasama ini, nasabah bertindak sebagai *shahibu al-mal* (pemilik dana) dan bank bertindak sebagai *mudharib* (pengelola dana). Hasil keuntungan dari penggunaan dana tersebut dibagi bersama berdasarkan *nisbah* yang telah disepakati.

2) Konsep Penyaluran Dana

a. Penyaluran dana dengan konsep bagi hasil ada dua, yakni *mudharabah* dan *musyarakah*

a) *Mudharabah* dalam konsep ini bank bertindak sebagai *shahibu al-mal* (pemilik dana) dan nasabah bertindak sebagai *mudharib* (pengusaha), yakni orang yang dianggap memiliki keahlian untuk mengelola suatu usaha yang produktif dan halal. Hasil dari keuntungan penggunaan dana tersebut dibagi bersama berdasarkan *nisbah* yang telah disepakati.

b) *Musyarakah* adalah kerjasama antara bank dengan nasabahnya dimana masing-masing pihak menyetorkan

modalnya dalam jumlah yang sama atau berbeda sesuai dengan kesepakatan. Pembagian keuntungan dibagi dengan *nisbah* sesuai kesepakatan yang disetujui dalam akad.

- b. Penyaluran dana dengan konsep jual beli, yaitu *murabahah*. *Murabahah* adalah penyaluran dana melalui penyediaan barang berdasarkan sistem jual beli, dimana bank membelikan barang kebutuhan investasi nasabah. Harga jual ke nasabah adalah harga beli bank ditambah dengan keuntungan yang disepakati.
- c. Pembiayaan dengan konsep pungutan *fee* untuk kegiatan-kegiatan jasa bank seperti jaminan bank (*al-kafalah* dan *al-dhamanah*), transfer uang, *remittance*, pembukaan L/C, dan sebagainya.
- d. Pembiayaan dengan pungutan sewa berdasarkan prinsip *al-ijarah* dan *al-ba'iu al-ta'jiri*, seperti *save-keeping*, dan sebagainya.

## **C. Tinjauan Umum tentang Pembiayaan dan Pembiayaan Pemilikan Rumah**

### **1. Pengertian Pembiayaan**

Pembiayaan atau *financing*, yaitu pendanaan yang diberikan oleh suatu pihak kepada pihak lain untuk mendukung investasi yang telah direncanakan, baik dilakukan sendiri maupun lembaga. Dengan kata lain,

pembiayaan adalah pendanaan yang dikeluarkan untuk mendukung investasi yang telah direncanakan.<sup>24</sup>

Dalam kaitannya dengan perbankan Islam atau yang disebut sebagai aktiva produktif. Aktiva produktif adalah penanaman dana Bank Islam baik dalam rupiah maupun valuta asing dalam bentuk pembiayaan, piutang, qardh, surat berharga Islam, penempatan, penyertaan modal, penyertaan modal sementara, komitmen, dan kontinjensi pada rekening administrative serta sertifikat wadiah.

## 2. Unsur-Unsur Pembiayaan

Pembiayaan pada dasarnya diberikan atas dasar kepercayaan, dengan demikian pemberian pembiayaan adalah pemberian kepercayaan. Hal ini berarti bahwa prestasi yang diberikan benar-benar harus dapat diyakini dan dapat dikembalikan oleh penerima pembiayaan sesuai dengan waktu dan syarat-syarat yang telah disepakati bersama. Berdasarkan hal di atas unsur-unsur pembiayaan adalah :

- a. Adanya dua pihak, yaitu pemberi pembiayaan (*shahibul maal*) dan penerima pembiayaan (*mudharib*).
- b. Adanya kepercayaan *shahibul maal* kepada *mudharib* yang didasarkan atas prestasi, yaitu potensi *mudharib*.

---

<sup>24</sup> Sutan Remy Sjahdeni, 1993, *Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan Yang Seimbang Bagi Para Pihak dalam Perjanjian Kredit Bank di Indonesia*, Jakarta, Institut Bankir Indonesia, hlm.65-66.

- c. Adanya persetujuan berupa kesepakatan pihak *shahibul maal* dengan pihak lainnya yang berjanji membayar dari *mudharib* kepada *shahibul maal*.
- d. Adanya penyerahan barang, jasa, atau uang dari *shahibul maal* kepada *mudharib*
- e. Adanya unsur waktu. Unsur waktu merupakan unsur esensial pembiayaan. Pembiayaan terjadi karena unsur waktu, baik dilihat dari *shahibul maal* maupun dilihat dari *mudharib*.
- f. Adanya unsur risiko (degree of risk) baik di pihak *shahibul maal* maupun di pihak *mudharib*. Risiko di pihak *shahibul maal* adalah risiko gagal bayar, baik karena kegagalan usaha atau risiko dan seluruh fungsi organisasi.

### 3. Jenis-Jenis Pembiayaan

Jenis-jenis pembiayaan pada dasarnya dapat dikelompokkan menurut beberapa aspek, diantaranya :<sup>25</sup>

- 1) Pembiayaan menurut tujuan, dikelompokkan menjadi :
  - a. Pembiayaan modal kerja, yaitu pembiayaan yang dimaksudkan untuk mendapatkan modal dalam rangka pengembangan usaha.
  - b. Pembiayaan investasi, yaitu pembiayaan yang dimaksudkan untuk melakukan investasi atau pengadaan barang konsumtif.

---

<sup>25</sup> Gatot Supramono, 2009, *Perbankan dan Masalah Kredit Suatu Tinjauan di Bidang Yuridis*, Jakarta, Rineka Cipta, hlm.268.



- 2) Pembiayaan menurut jangka waktu, dibedakan menjadi :
- a. Pembiayaan jangka waktu pendek, pembiayaan yang dilakukan dengan waktu 1 bulan sampai dengan 1 tahun
  - b. Pembiayaan jangka waktu menengah, pembiayaan yang dilakukan dengan waktu 1 tahun sampai dengan 5 tahun.
  - c. Pembiayaan jangka waktu panjang, pembiayaan yang dilakukan dengan waktu lebih dari 5 tahun.

Jenis-jenis pembiayaan pada bank Islam akan diwujudkan dalam bentuk aktiva produktif dan aktiva tidak produktif, yaitu :

1. Jenis aktiva produktif pada bank Islam, dialokasikan dalam bentuk pembiayaan sebagai berikut :
  - a. Pembiayaan dengan prinsip bagi hasil, meliputi :
    - a. Pembiayaan *Mudharabah*
    - b. Pembiayaan *Musyarakah*
  - b. Pembiayaan dengan prinsip jual beli piutang, meliputi :
    - a. Pembiayaan *Murabahah*
    - b. Pembiayaan *Salam*
    - c. Pembiayaan *Istishna*
  - c. Pembiayaan dengan prinsip sewa, meliputi :
    - a. Pembiayaan *Ijarah*
    - b. Pembiayaan *Ijarah Muntahiyya Bittamlik*

- d. Surat Berharga Islam
  - e. Penempatan
  - f. Penyertaan Modal
  - g. Penyertaan Modal Sementara
  - h. Transaksi Rekening Administratif
  - i. Sertifikat Wadiah Bank Indonesia
2. Jenis aktiva tidak produktif yang berkaitan dengan aktivitas pembiayaan adalah berbentuk pinjaman, yang disebut dengan Pinjaman *Qardh*.

#### 4. Bentuk Akad Pembiayaan

Akad pembiayaan perbankan syariah pada umumnya mempergunakan bentuk akad baku. Sudikno Mertokusumo merumuskan sebuah gagasan bahwa yang dimaksud syarat-syarat baku adalah syarat-syarat konsep tertulis yang termuat dalam beberapa akad yang masih akan dibuat, yang jumlahnya tidak tertentu, tanpa membicarakan dahulu isinya.<sup>26</sup>

Akad pembiayaan termasuk salah satu jenis/bentuk akta yang dibuat sebagai alat bukti. Dalam praktek bank ada 2 (Dua) bentuk perjanjian kredit yaitu:<sup>27</sup>

---

<sup>26</sup> Sudikno Mertokusumo, 1995, *Syarat-Syarat Baku dalam Hukum Kontrak (Penataran Hukum Perdata)*, Yogyakarta, Liberty, hlm.2

<sup>27</sup> Sutarno, 2003, *Aspek-Aspek Hukum Perkreditan Pada Bank*, Bandung, Alfabeta, hlm.100.

- a. Akad pembiayaan yang dibuat dibawah tangan dinamakan akta dibawah tangan artinya perjanjian yang disiapkan dan dibuat sendiri oleh Bank kemudian ditawarkan kepada debitur untuk disepakati. Biasanya bank sudah menyiapkan formulir perjanjian dalam bentuk standart (*standardform*) yang isis, syarat-syarat dan ketentuannya disiapkan terlebih dahulu secara lengkap.
- b. Akad pembiayaan yang dibuat oleh dan dihadapan notaris yang dinamakan akta otentik dan akta notarial. Yang menyiapkan dan membuat akad ini adalah seorang notaris namun dalam prakteknya semua syarat dan ketentuan akad pembiayaan disiapkan oleh bank kemudian diberikan kepada notaris untuk dirumuskan daka akta notarial.

## 5. Prinsip-Prinsip Pemberian Pembiayaan

Sebelum memberikan kredit, bank harus melakukan penilaian yang seksama terhadap watak (*character*), kemampuan (*capacity*), modal (*capital*), agunan (*collateral*), dan prospek usaha dari nasabah debitur (*condition of economy*), yang lazim disebut dengan *the five C of credit analysis* atau prinsip 5 C. dalam hal ini menjadi keharusan bagi bank menilai secara seksama unsur 5 C sebagai dasar dalam pemberian kredit yang bersangkutan.<sup>28</sup>

---

<sup>28</sup> Munir Fuady, 2002, *Manajemen Perbankan*, Jakarta, PT.RajaGrafindo Persada.hlm.113.

Bank dalam memberikan kredit, selain menerapkan prinsip 5 C juga menerapkan prinsip lainnya yang dinamakan prinsip 7 P, yang meliputi :<sup>29</sup>

- a. *Party* : Para pihak haruslah dapat dipercaya
- b. *Purpose* : Tujuan penggunaan dana haruslah positif dan ekonomis
- c. *Payment* : Kemampuan membayar dari debitur haruslah baik
- d. *Profitability* : Perolehan laba dari debitur haruslah baik
- e. *Protection* : Adanya perlindungan yang baik bagi kredit tersebut.
- f. *Personality* : Kepribadian debitur haruslah baik
- g. *Prospect* : Penggunaan kredit haruslah jelas

Disamping menggunakan prinsip pemberian kredit di atas, bank dalam memberikan kredit juga menggunakan prinsip 3 R yaitu :

- a. *Returns* : Hasil yang diperoleh dari debitur haruslah baik
- b. *Repayment* : Kemampuan membayar dari debitur haruslah baik
- c. *Risk Bearing Ability* : Kemampuan menahan risiko dari debitur haruslah baik.

## **6. Hapusnya Akad Pembiayaan**

---

<sup>29</sup> *Ibid*, hlm.115.

Hapusnya atau berakhirnya akad pembiayaan mengacu pada ketentuan dalam Pasal 1382 KUHPerdota tentang hapusnya perikatan. Pada prakteknya hapusnya perjanjian kredit lebih banyak disebabkan :

a. Subrogasi

Subrogasi merupakan perpindahan hak kreditur kepada pihak ketiga yang membayar kepada kreditur. Hal ini dapat terjadi karena perjanjian atau undang-undang.

b. Pembayaran atau pembiayaan telah dibayar lunas

c. Pembaruan utang atau Novasi

d. Perjumpaan utang atau Kompensasi

## 7. Akad Pembiayaan Pemilikan Rumah

Akad Pembiayaan Pemilikan Rumah adalah pembiayaan yang diberikan oleh bank syariah kepada debitur untuk digunakan membeli atau membayar sebuah bangunan rumah tinggal dengan atau tanpa tanahnya guna dimiliki atau dihuni. Dalam akad ini biasanya debitur memberikan jaminan berupa tanah dan rumah yang dibeli dengan fasilitas pembiayaan bank tersebut.<sup>30</sup>

Untuk membeli rumah sebagai tempat tinggal atau dihuni. Dalam akad Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR) ada 3 (tiga) pihak yang terkait, yaitu sebagai berikut :<sup>31</sup>

---

<sup>30</sup> Adrian, Sutedi, 2012, *Hukum Hak Tanggungan*, Jakarta, Sinar Grafika, hlm.96.

<sup>31</sup> *Ibid*, hlm.99.

- a. *Mudharib*, yaitu pihak pembeli rumah yang dibangun oleh developer dengan uang yang dipinjam bank.
- b. *Shahibul maal* yaitu pihak bank sebagai bank penyanggah dana yang memberikan bantuan fasilitas kredit dalam bentuk uang yang dipergunakan oleh *mudharib* untuk membayar rumah yang dibeli dari *developer*.
- c. *Developer*, yaitu pengembang dan pembangunan proyek perumahan, yaitu rumah-rumah yang dijual kepada pembeli baik secara kredit maupun lunas.

#### **D. Tinjauan Umum tentang Jaminan**

##### **1. Pengertian Jaminan**

Isitilah “jaminan” merupakan terjemahan dari *zekerheid* atau *cautie*, yaitu kemampuan *mudharib* memenuhi atau melunasi perutangannya kepada *shahibul maal*, yang dilakukan dengan cara menahan benda tertentu yang bernilai ekonomis sebagai tanggungan atas pinjaman atau utang yang diterima *mudharib* terhadap *shahibul maal*.<sup>32</sup> Jaminan utang adalah pemberian keyakinan kepada pihak *shahibul maal* atas pembayaran utang-utang yang telah diberikannya kepada debitur, dimana hal ini terjadi karena hukum ataupun terbit dari suatu perjanjian

---

<sup>32</sup> Salim, 2007, *Perbankan Hukum Jaminan Di Indonesia*, Jakarta, PT. Raja Grafindo Persada, hlm. 7.

yang bersifat *assessor* terhadap perjanjian pokoknya, berupa perjanjian yang menerbitkan utang piutang.<sup>33</sup>

Di dalam Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah digunakan istilah agunan untuk memaknai suatu jaminan, yaitu agunan adalah jaminan tambahan, baik berupa benda bergerak maupun benda tidak bergerak yang diserahkan oleh pemilik agunan kepada Bank Syariah dan/atau UUS, guna menjamin pelunasan kewajiban Nasabah Penerima Fasilitas.

Jaminan dalam hukum positif dibedakan menjadi dua macam, yaitu:

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

Macam-macam jaminan kebendaan yang masih berlaku adalah :

- 1) gadai;
- 2) jaminan fidusia;
- 3) hak tanggungan;

---

<sup>33</sup> *Ibid*, hlm.8

4) hipotek atas kapal laut.

## 2. Jaminan Menurut Hukum Islam

Berbeda dengan pengaturan hukum positif, menurut pendapat Wahbah al-Zuhayli dalam fiqih mengenai masalah jaminan terdapat/dikenal dua bentuk akad yang bisa menjadi dasar dalam landasan masalah jaminan yaitu akad *kafalah/Dhomman* dan akad *rahn*. Keduanya adalah akad *al-istitsaq* (untuk menimbulkan kepercayaan). Berikut uraian lebih lanjut mengenai dua bentuk akad tersebut :<sup>34</sup>

### a. *Kafalah/Dhomman*

*Kafalah/dhomman* menurut etimologi adalah mengumpulkan, menanggung, atau menjamin. Secara terminology muamalah adalah mengumpulkan tanggung jawab penjamin dengan tanggung jawab orang yang dijamin dalam masalah hak atau hutang, sehingga hak atau hutang itu menjadi tanggung jawab penjamin. Dalam konteks hukum perdata, penanggungan hutang ini dikenal dengan istilah *borgtocht* atau *personal guaranty*. Dasar hukum diperbolehkannya *Dhomman/Kafalah* adalah Firman Allah SWT :

1) Penyeru-penyeru itu berkata: “*Kami kehilangan piala raja, dan siapa yang dapat mengembalikannya akan memperoleh bahan*

---

<sup>34</sup> Isra Kusnadi, *Perlindungan Hukum Bagi Bank Terhadap Pembelian Rumah Indent Secara Kredit Pemilikan Rumah (Kpr) Melalui Developer Perumahan (Studi Pada PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk. Loan Centre Medan)*, Vo.8, No.4, Maret 2015, hlm.10.



*makanan (seberat) beban unta, dan Aku menjamin terhadapnya.” (QS Yusuf : 72)*

- 2) Hadits Rasulullah Muhammad SAW: Dari sahabat Salmah bin al-Akwa’, ia berkata, “Ketika kami berada di hadapan Rasulullah SAW, sekelompok orang mmebawa jenazah seseorang ke hadapan Nabi Muhammad SAW. Mereka berkata kepada Beliau: “*Wahai Rasulullah, sholatkanlah jenazah ini!*” Beliau bertanya, “*Apakah ia meninggalkan harta benda?*” Mereka menjawab, “*Tidak*”. Beliau bertanya lagi, “*Apakah ia meninggalkan hutang?*”. Mereka menjawab, “*ya, hutangnya tiga dinar*”. Beliau bersabda, “*Sholatkanlah temanmu ini*”. Abu Qatadah berkata, “*Sholatkanlah ia Wahai Rasulullah, dan utangnya itu saya jamin*”. Kemudian Rasulullah melakukan sholat atas jenazah itu. (HR. Ahmad ibn Hambal, al-Bukhori, dan an-Nasa’i)

b. *Rahn*

Sutan Remy Sjahdeini dalam bukunya menuliskan beberapa definisi tentang rahn, yaitu secara harfiah rahn berarti tetap, kekal, dan jaminan. Rahn dalam istilah hukum positif Indonesia adalah apa yang disebut dengan barang jaminan, agunan, runguhan, cagar, atau tanggungan.

*Rahn* merupakan perjanjian penyerahan barang untuk menjadi agunan dari fasilitas pembiayaan yang diberikan. Ada beberapa

definisi yang dikemukakan oleh ulama fiqih. Ulama Mazhab Maliki mendefinisikan *rahn* sebagai harta yang oleh pemiliknya dijadikan jaminan utang yang bersifat mengikat.

*Rahn* ditangan kreditur/pemberi hutang (*al-murtahin*) hanya berfungsi sebagai penjamin hutang debitur (*al-Rahin*). Jaminan itu baru saja dijual/dihargai apabila dalam waktu yang disetujui oleh kedua belah pihak, hutang debitur tidak bisa dilunasi. Oleh sebab itu, hak kreditur hanya terkait barang jaminan, apabila debitur tidak mampu melunasi hutang-hutangnya

### 3. Penggolongan Jaminan

Pada umumnya, jaminan dapat digolongkan menurut cara terjadinya, sifatnya, objeknya, dan kewenangan menguasainya, sebagai berikut :<sup>35</sup>

- a. Jaminan yang lahir karena ditentukan oleh undang-undang dan jaminan lahir karena perjanjian

Jaminan yang lahir karena ditentukan oleh undang-undang berarti jaminan tersebut ada sebab ditunjuk oleh undang-undang tanpa diperjanjikan oleh para pihaknya, semisal jaminan yang ditunjuk oleh Pasal 1131 KUH Perdata dan Pasal 1132 KUH Perdata. Sedangkan jaminan yang lahir

---

<sup>35</sup> Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, 1980, *Hukum Jaminan Indonesia Pokok-Pokok Hukum Jaminan Perorangan*, Yogyakarta, Liberty Offset, hlm.37.

karena perjanjian adalah jaminan yang ditunjuk oleh perjanjian.

b. Jaminan yang tergolong jaminan umum dan jaminan khusus

Penggolongan jaminan ini didasarkan pada Pasal 1131 KUH Perdata dan Pasal 1132 KUH Perdata. Jaminan umum diatur berdasarkan Pasal 1131 KUH Perdata. Pasal tersebut memberikan makna bahwa seluruh kekayaan debitur menjadi jaminan atas segala utang-utangnya. Jaminan yang bersifat umum yaitu kreditur memiliki kedudukan yang sama, tidak ada yang pemenuhan piutangnya harus didahulukan dari kreditur lain, sehingga pelunasan piutang mereka tersebut dibagi secara seimbang sesuai dengan besar kecilnya piutang mereka.

Jaminan khusus timbul karena adanya perjanjian khusus yang diadakan antara kreditur dan debitur yang dapat berupa jaminan yang bersifat kebendaan ataupun jaminan yang bersifat perorangan. Jaminan khusus ini memberikan kedudukan bagi kreditur untuk didahulukan dalam pemenuhan piutangnya.

c. Jaminan yang bersifat kebendaan dan jaminan yang bersifat perorangan

Jaminan yang bersifat kebendaan adalah adanya benda tertentu yang dipakai sebagai jaminan. Hak jaminan kebendaan sesuai dengan sifat-sifat kebendaan yakni sebagai berikut :

- 5) mempunyai hubungan langsung dengan atau atas benda tertentu milik debitur
- 6) dapat dipertahankan maupun ditujukan kepada siapa aja
- 7) dapat dipindah tangankan atau dialihkan kepada orang lain.

Jaminan perorangan adalah adanya orang tertentu yang sanggup membayar atau memenuhi prestasi manakala debitur wanprestasi. Sifat dari jaminan perorangan yakni sebagai berikut :

- 1) menimbulkan hubungan langsung pada perorangan tertentu
- 2) hanya dapat dipertahankan terhadap debitur tertentu
- 3) terhadap harta kekayaan debitur seumumnya

d. Jaminan yang mempunyai obyek benda bergerak dan jaminan atas benda tidak bergerak

Penggolongan jaminan atas benda bergerak dan tidak bergerak adalah penting karena mengenai :

- 1) Cara Pembebanan, pembebanan untuk benda bergerak dapat dilakukan dengan gadai atau fidusia, sedang untuk

benda tidak bergerak, pembebanannya dapat dilakukan dengan hipotik atau hak tanggungan

- 2) Cara Penyerahan, penyerahan benda untuk benda bergerak dapat dilakukan dengan penyerahan nyata, penyerahan simbolis, cessi, dan lain-lain. Penyerahan benda untuk tidak bergerak dilakukan dengan penyerahan yuridis untuk mengalihkan hak tersebut dengan membuat akta otentik.
  - 3) Dalam hal daluwarsa, pada benda bergerak tidak dikenal dengan adanya daluwarsa, sedangkan pada benda tidak bergerak mengenal adanya daluwarsa
  - 4) Dalam hal *bezit*, untuk benda bergerak berlaku asas sebagaimana tercantum dalam Pasal 1977 KUH Perdata, bahwa bezit atas benda bergerak berlaku sebagai alas hak yang sempurna, sedangkan untuk benda tetap tidak berlaku asas yang demikian.
- e. Jaminan yang menguasai bendanya dan jaminan tanpa menguasai bendanya

Jaminan dengan menguasai benda berarti bahwa benda tersebut berada di tangan kreditur, misalnya gadai. Jaminan dengan menguasai bendanya akan jauh lebih aman bagi kreditur, karena benda bergerak tersebut akan mudah dipindahkan dan berubah nilainya. Apabila debitur melakukan

wanprestasi, maka kreditur dapat menjual benda tersebut atas kekuasaan sendiri karena jaminan tersebut berada di bawah kekuasaan kreditur.

Sedangkan jaminan tanpa menguasai bendanya berarti bahwa yang diserahkan sebagai jaminan hanyalah bukti kepemilikan atas benda yang menjadi objek jaminan, namun benda yang menjadi jaminan tetap berada di tangan debitur. Hal ini menguntungkan debitur, karena debitur masih tetap dapat memakai benda tersebut.

#### **4. Kedudukan Jaminan dalam Pembiayaan di Perbankan Syariah**

Di dalam Undang-Undang Perbankan Syariah telah diatur mengenai ketentuan jaminan yang diterapkan perbankan syariah dalam transaksi pembiayaan antara bank dengan nasabahnya. Ketentuan jaminan di perbankan syariah tidaklah berbeda dengan jaminan (agunan) yang diterapkan di bank konvensional, dimana bank konvensional jaminan yang digunakan pun adalah benda bergerak maupun benda tidak bergerak.

Pada bank syariah posisi jaminan bukanlah sentral dalam pemberian dana pembiayaan. Berdasarkan Fatwa DSN-MUI No: 08/DSN-MUI/IV/2000 tentang Pembiayaan Musyarakah, adanya jaminan dalam bank perbankan syariah khususnya dalam pembiayaan musyarakah hanya untuk memberikan kepastian kepada pihak bank bahwa pihak

nasabah pembiayaan akan menggunakan dana dari bank tersebut sesuai dengan yang telah diperjanjikan dimuka.

Oleh karenanya bank syariah dalam memberikan pembiayaan berdasar pada prinsip investasi, di mana setiap investasi mempunyai kemungkinan untung dan rugi. Sehingga bank syariah lebih mengedepankan kelayakan usaha setiap calon mitra/nasabah pembiayaan dan aspek kemitraan. Berbeda dengan Perbankan Konvensional yang dalam setiap mengucurkan fasilitas kredit selalu mengedepankan aspek jaminan/agunan dari nasabah.

Pada dasarnya dalam pembiayaan Murabahah, jaminan merupakan hal yang dibolehkan dan bukanlah merupakan hal/sesuatu yang pokok yang harus ada dalam pembiayaan murabahah. Adanya jaminan dalam perbankan syariah khususnya dalam pembiayaan murabahah hanya untuk memberikan kepastian kepada pihak ba'i bahwa pihak *musytari* dalam pembiayaan murabahah akan serius dengan pesanannya sesuai dengan yang telah diperjanjikan di muka.

Berdasarkan ketentuan tersebut maka kedudukan jaminan bukanlah untuk men-*cover* atas modal yang dikeluarkan oleh bank dan jaminan bukanlah hal yang prinsip/pokok pada pembiayaan murabahah, dalam artian pembiayaan murabahah tanpa jaminan sudah dapat disetujui/berlaku. Jadi kedudukan jaminan menurut Fatwa DSN-MUI guna menghindari terjadinya penyimpangan dari pihak *musytari* dan agar

*musytari* tidak main-main atau serius dengan pesanannya sesuai dengan yang diperjanjikan di muka, dan jaminan bukanlah hal yang harus ada dan syarat wajib pada setiap pembiayaan murabahah.

#### **E. Tinjauan Umum Tentang Pembiayaan Macet**

Pembiayaan macet termasuk dalam kategori pembiayaan bermasalah menurut penggolongan kualitas pembiayaan berdasarkan Pasal 4 Surat Keputusan Direktur Bank Indonesia Nomor 30/267/KEP/DIR tanggal 27 Februari 1998. Mengatakan bahwa pembiayaan macet mempunyai kriteria sebagai berikut:<sup>36</sup>

- a. terdapat tunggakan angsuran pokok yang telah melampaui 270 hari, atau
- b. kerugian operasional ditutup dengan pinjaman baru, atau dari segi hukum maupun kondisi pasar, jaminan tidak dapat dicairkan dengan nilai wajar.

Risiko pembiayaan muncul jika bank tidak bisa memperoleh kembali cicilan pokok dan/atau Bunga dari pinjaman yang diberikannya atau investasi yang sedang dilakukannya. Penyebab utama terjadinya risiko pembiayaan adalah terlalu mudahnya bank memberikan pinjaman atau melakukan investasi karena terlalu dituntut untuk memanfaatkan kelebihan likuiditas. Akibatnya, penilaian pembiayaan kurang cermat dalam mengantisipasi berbagai kemungkinan risiko usaha yang dibiayai.<sup>37</sup>

---

<sup>36</sup> H. Budi Untung, 2000, Kredit Perbankan di Indonesia, Yogyakarta, Andi, hlm.47-50

<sup>37</sup> Aan Zainul Anwar dan Rudi Joko Laksono dan Darwanto. *Analisa Pembiayaan Macet (Studi Pada BMT Mitra Muamalah Jepara)*. Juni 2018, Vol. 9, No.1. hlm. 4.



Risiko ini akan semakin tampak ketika perekonomian dilanda krisis atau resesi. Turunnya penjualan mengurangi penghasilan perusahaan, sehingga perusahaan mengalami kesulitan untuk memenuhi kewajiban membayar utang-utangnya. Hal ini semakin diperberat oleh meningkatnya tingkat bunga. Ketika bank akan mengeksekusi pembiayaan macetnya, bank tidak memperoleh hasil yang memadai karena jaminan yang ada tidak sebanding dengan besarnya pembiayaan yang diberikan. Tentu saja bank akan mengalami kesulitan likuiditas yang berat jika ia mempunyai pembiayaan macet yang cukup banyak dan besar.

Kualitas pembiayaan atau kredit digolongkan menjadi lima kolektibilitas, yaitu:

1. Pembiayaan atau kredit lancar, yaitu apabila memenuhi kriteria:
  - a. Pembayaran angsuran pokok dan / atau bunga tepat;
  - b. Memiliki mutasi rekening yang aktif; atau bagian dari kredit yang dijamin dengan agunan tunai.
2. Pembiayaan dalam perhatian khusus, yaitu apabila memenuhi kriteria:
  - a. Terdapat tunggakan angsuran pokok dan / atau bunga yang belum melampaui 90 (sembilan puluh) hari; atau
  - b. Kadang-kadang terjadi cerukan; atau
  - c. Mutasi rekening relatif rendah; atau

- d. Jarang terjadi pelanggaran terhadap kontrak yang diperjanjikan; atau
  - e. Didukung oleh pinjaman baru.
3. Pembiayaan kurang lancar, yaitu apabila memenuhi kriteria:
- a. Terjadi tunggakan angsuran pokok dan / atau bunga yang telah melampaui 90 (sembilan puluh) hari; atau
  - b. Sering terjadi cerukan; atau
  - c. Frekuensi mutasi rekening relatif rendah; atau
  - d. Terjadi pelanggaran kontrak yang diperjanjikan lebih dari 90 (sembilan puluh) hari; atau
  - e. Terdapat indikasi masalah keuangan yang dihadapi debitur; atau
  - f. Dokumentasi pinjaman yang lemah.
4. Pembiayaan yang diragukan, yaitu apabila memenuhi kriteria:
- Adalah pembiayaan yang memenuhi kurang lancar, tetapi pembiayaan tersebut sepertinya (akan) dapat diselamatkan dan agunannya minimal harus bernilai tujuh puluh lima persen dari utang debitur, atau bisa juga adalah kredit yang tidak dapat diselamatkan tetapi agunannya minimal masih bernilai seratus persen dari utang debitur.
5. Pembiayaan macet, yaitu apabila memenuhi kriteria:
- a. Terdapat tunggakan angsuran pokok dan / atau bunga yang telah melampaui 270 (dua ratus tujuh puluh) hari; atau

- b. Kerugian operasional ditutup dengan pinjaman baru; atau
- c. Dari segi hukum maupun kondisi pasar, jaminan tidak dapat dicairkan pada nilai wajar.