BAB II

KONSEP ISLAM TENTANG JUAL BELI, KREDIT DAN HAK MILIK

A. Konsep Islam Tentang Jual Beli

1. Pengertian Jual Beli

Secara bahasa البيع merupakan bentuk masdar dari بَاع – يبيع–بيعا –مبيعا yang berarti jual beli. Secara istilah, jual beli adalah akad pertukaran harta yang memberikan manfaat dalam waktu yang lama kepada kepemilikan barang tersebut.[1] Berikut ini pengertian tentang definisi jual beli menurut para ulama, antara lain:

a. Imam Syafi'i[2]

---

[1] Ahmad Bin 'Umar Al-Syatiri, *Alyakytun Nafis*, Surabaya: Hidayah,1368 H, hlm. 74.

[2] Imam Syafi'i mempunyai nama lengkap Abu Abdullah Muhammad bin Idris asy-Syafi'i al-Muthalibi al-Quraisyi. Lahir di Gaza, Palestina tahun 767 M/ 150 H. Wafad di Fusthat, Mesir, 204 H/819 M). Beliau adalah seorang mufti besar sunni Islam yang juga pendiri madzhab Syafi'i. Imam Syafi'i juga tergolong kerabat dari dari Rasulullah,ia termasuk dalam bani muthalib, yaitu keturunan dari al-Muthalib, saudara dari hasyim, yang merupakan kakek nabi Muhammad. Saat usia 20 Tahun, Imam Syafi'i pergi ke madinah untuk berguru kepada ulama' besar saat itu, Imam Malik, dua tahun kemudian, ia juga pergi ke Irak, untuk berguru pada murid-murid imam Hanafi disana. Imam Syafi'i mempunyai dua dasar berbeda untuk mazhab Syafi'i. yang pertama namanya Qaulun Qadim dan Qaulun Jadid. Lihat: http://id.m. wikipedia.org/wiki/Abu Abdullah Muhammad asy-Syafi'i. Diakses tanggal 29-12-2016 pukul 07:10 Wib.

عقد معاوضة يفيد ملك عين او منفع على التاء بيد[3]

Akad saling tukar-menukar yang bertujuan memindahkan kempemilikan barang atau manfaatnnya yang bersifat abadi.

b. Imam Hanafiyah[4]

تمليك ما ل مقا بل ما ل على وجه مخصو ص[5]

Kepemilikan harta dengan cara tukar- menukar dengan harta lainnya pada jalan yang telah ditentukan.

c. Imam Malikiyah[6]

---

[3] Syarbini, Syamsuddin Muhammad bin Al-Khatib, Al-. 1997 M/1418 H. *Mughni al-Muhjaj ila Ma'rifah Ma'ani Alfazh al-Minhaj*, Juz. Ii Cet I. Beirut-Libanon: Dar al-Ma'rifah, hlm 6.

[4] Imam Hanafi mempunyai nama lengkap Nu'man bin Tsabit bin Zuta bin Mahan Mahan at-Taymi lebih dikenal dengan Abu Anifah. Lahir di Kufah, Irak pada tahun 80 H/ 699 M. Wafat di Baghdad, Irak, 148 H/ 767 M. Imam Hanafi disebutkan sebagai tokoh yang pertama kali menyusun kitab fiqh berdasarkan kelompok-kelompok yang berawal dari kesucian (*thaharah*), salat dan seterusnya, yang kemudian diikuti oleh ulama-ulama sesudahnya seperti Malik bin Anas, Imam Syafi'i, Abu Dawud, Imam Bukhari. Lihat: http://id.m. Wikipedia.org/wiki/Abu_Hanifah. Diakses tanggal 29-12-2016 pukul 07:19 Wib.

[5] Ali Haidar, *Durar al-Hukkam Syarh Majallah al-Ahkam*, Riyadh: Dar 'Alam al-Kutub, 2003 M/1423 H, Jld. I, hlm. 105.

[6] Imam Malik mempunyai nama lengkap Malik bin Anas bin Malik bin Amr, al-Imam, Abu 'Abd Allah al-Humyari al-Asbahi al- Madhani lahir di madinah pada tahun 714 M/ 93 H. Wafad pada tahun 800 M/ 179 H. Beliau adalah pakar ilmu fikih dan hadits, serta pendiri mazhab Maliki. Lihat: http://id.m. Wikipedia.org/wiki/Malik_bin_Anas. Diakses tanggal 29-12-2016 pukul 07: 33 Wib.

عقد معا وضة على غير منا فع[7]

Akad saling tukar menukar terhadap selain manfaat.

Dengan definisi diatas, dapat ditarik kesimpulan bahwa jual beli adalah tukar menukar harta dengan harta yang lain dengan rukun, syarat dan tujuan untuk memiliki benda atau manfaat yang bersifat abadi.

2. Dasar Hukum Jual Beli

Jual beli merupakan akad yang diperbolehkan berdasarkan Al-Qur'an, sunnah dan *ijma'* para ulama. Aspek hukum jual beli adalah mubah/ diperbolehkan. Dalam surat al-Baqarah ayat 275, Allah SWT berfirman:

ٱلَّذِينَ يَأۡكُلُونَ ٱلرِّبَوٰاْ لَا يَقُومُونَ إِلَّا كَمَا يَقُومُ ٱلَّذِي
يَتَخَبَّطُهُ ٱلشَّيۡطَٰنُ مِنَ ٱلۡمَسِّۚ ذَٰلِكَ بِأَنَّهُمۡ قَالُوٓاْ إِنَّمَا ٱلۡبَيۡعُ مِثۡلُ
ٱلرِّبَوٰاْۗ وَأَحَلَّ ٱللَّهُ ٱلۡبَيۡعَ وَحَرَّمَ ٱلرِّبَوٰاْۚ فَمَن جَآءَهُۥ مَوۡعِظَةٞ مِّن رَّبِّهِۦ
فَٱنتَهَىٰ فَلَهُۥ مَا سَلَفَ وَأَمۡرُهُۥٓ إِلَى ٱللَّهِۖ وَمَنۡ عَادَ فَأُوْلَٰٓئِكَ
أَصۡحَٰبُ ٱلنَّارِۖ هُمۡ فِيهَا خَٰلِدُونَ ٢٧٥

orang-orang yang memakan riba tidak dapat berdiri melainkan seperti berdirinya orang yang kemasukkan setan karena gila. Yang demikian itu karena mereka berkata bahwa jual beli sama dengan riba. Padahal, Allah

[7] Ahmad bin Muhammad bin Ahmad al-Dardir, Aqra*bu al-Masalik li Madzhab al-Imam Malik*, Nigeria: Maktabah Ayub, 2000 M/1420 H, hlm. 85.

telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba. Barang siapa mendapat peringatan dari Tuhannya, lalu dia berhenti, maka apa yang telah diperolehnya dahulu menjadi miliknya dan urusannya (terserah) kepada Allah. Barang siapa mengulanginya, maka mereka itu penghuni neraka, mereka kekal didalamnya." (QS. al-Baqarah (2) : 275).[8]

Dari ayat Al-Qur'an diatas dapat dipahami bahwa jual beli merupakan pekerjaan yang halal dan mulia, apabila pelaku didalam jual beli tersebut jujur, maka kedudukannya di akhirat nanti setara dengan para nabi, *syuhada* dan *shiddiqin*.

Dijelaskan juga dalam Surat an-Nisa ayat 29 Allah berfirman:

يَٰٓأَيُّهَا ٱلَّذِينَ ءَامَنُواْ لَا تَأۡكُلُوٓاْ أَمۡوَٰلَكُم بَيۡنَكُم بِٱلۡبَٰطِلِ إِلَّآ أَن تَكُونَ تِجَٰرَةً عَن تَرَاضٖ مِّنكُمۡۚ وَلَا تَقۡتُلُوٓاْ أَنفُسَكُمۡۚ إِنَّ ٱللَّهَ كَانَ بِكُمۡ رَحِيمٗا ٢٩

Wahai orang-orang yang beriman! Janganlah kamu memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil (tidak benar) kecuali dengan jalan perdagangan yang berlaku atas dasar suka sama suka diantara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu sendiri,

[8] Departemen RI, *Al-qur'an dan Tajwid* , Jakarta : Sygma Pres, 2010, hlm. 47.

sesungguhna Allah Maha Penyayang diantara kalian. (QS. An-Nisa (4) : 29). [9]

Dari penjelasan ayat al-qur'an diatas sangat jelas bahwa Allah telah mengharamkan jual beli dengan jalan yang batil, baik itu dengan cara menipu, mencuri, merampas, merampok maupun dengan jalan yang lain yang tidak akan diridhoi Allah, kecuali dengan jalan perniagaan atau jual beli yang didasarkan suka sama suka, rela sama rela, ridho sama ridho dan saling memberikan keuntungan satu sama lain. Nabi Muhammad SAW. Bersabda :

حَدَّثَنَا إِسْمَاعِيلُ، قَالَ: حَدَّثَنِي مَالِكٌ، عَنْ نَافِعٍ، عَنْ عَبْدِ اللَّهِ بْنِ عُمَرَ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ، أَنّ رَسُولَ اللَّهِ قَالَ: " لَا يَبِيعُ بَعْضُكُمْ عَلَى بَيْعِ أَخِيهِ...(رواه البخا رى)[10]

Bercerita kepada kita Ismail, dia berkata: bercerita Malik kepadaku, dari Nafi' dari Abdullah bin Umar ra., sesungguhnya Rasulullah bersabda: janganlah sebagian dari kalian membeli apa yang dibeli (sedang ditawar) oleh saudaranya. (HR. Al-Bukhari)

---

[9] Departemen RI, *Al-qur'an dan tajwid* , Jakarta : Sygma Pres, 2010, hlm. 83.

[10] Abi Abdillah Muhammad bin Ismail al-Bukhari, *Matnu Masykuli al-Bukhari, bi Hasyiyah al-Sitri*, Beirut: Dar al-Fikr, 1415H/1995M, hlm. 614.

حَدَّثَنَا عَبْدُ اللَّهِ بْنُ يُوسُفَ، أَخْبَرَنَا مَالِكٌ، عَنْ عَبْدِ اللَّهِ بْنِ دِينَارٍ، عَنْ عَبْدِ اللَّهِ بْنِ عُمَرَ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ، أَنَّ رَجُلًا ذَكَرَ لِلنَّبِيِّ أَنَّهُ يُخْدَعُ فِي الْبُيُوعِ، فَقَالَ: " إِذَا بَايَعْتَ، فَقُلْ: لَا خِلَابَةَ...(رواه البخا رى) [11]

Telah bercerita kepada kami Abdullah bin Yusuf, memberi kabar kepada kita Malik, dari Abdullah bin Dinar, dari Abdullah bin Umar ra., Sesungguhnya seorang pemuda bertutur pada Nabi. Sesungguhnya dia menipu pada jual beli. Beliau bersabda: Apabila engkau menjual sesuatu, maka katakanlah :" tidak ada tipuan di dalamnya". (HR. Al-Bukhari)

Dari ayat-ayat Alqur'an dan hadits-hadits yang penulis paparkan diatas dapat dipahami bahwa jual beli merupakan pekerjaan yang sangat mulia, apabila dilakukan dengan kejujuran. Para ulama sepakat tentang diperbolehkannya jual beli. Karena dalam memenuhi kebutuhannya manusia tidak lepas dengan namanya jual beli juga memiliki nilai posifis untuk saling tolong-menolong dalam hal kebaikan.

---

[11] Abi Abdillah Muhammad bin Ismail al-Bukhari, *Matnu Masykuli al-Bukhari, bi Hasyiyah al-Sitri*, Beirut: Dar al-Fikr, 1415H/1995M, hlm. 614.

3. Rukun Dan Syarat-syarat Jual Beli

a. Rukun jual beli, Adapun yang menjadi rukun jual beli terdiri dari:

1) Adanya penjual dan pembeli (*aqidain*)
2) Adanya barang yang dijual belikan dan penggantinya (harga) (*ma'qud alaih*)
3) Adanya ijab dan qabul (*shighat*) [12]

b. Syarat-syarat jual beli antara lain adalah

1) Syarat-syarat orang yang berakad antara lain:

a) Berakal dan balig. Dalam hal tersebut jual beli yang dilakukan oleh orang gila hukumnya tidak syah. Apabila jual beli dilakukan oleh anak kecil yang telah *mumayiz* mengandung manfaat dan mudharat sekaligus, maka transaksi ini hukumnya sah apabila walinya mengizinkan.

b) Yang melakukan akad tersebut adalah orang yang berbeda. Artinya seseorang tidak dapat menjadi penjual sekaligus pembeli sekaligus dalam waktu yang bersamaan. [13]

---

[12] Rachmad Syafei, *Fiqh Muamalah*, Bandung: Pustaka Setia, 2010, hlm. 76.

[13] Abdul Rahman Ghazaly Dan Ghufron Ihsan, *Fiqh Muamalah*, Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2012, hlm.71.

2) Syarat-syarat sah ijab dan qabul (*shighat*) antara lain:
   a) Ijab qabul diungkapkan dengan kata-kata yang menunjukkan jual beli yang telah lazim diketahui oleh masyarakat.
   b) Ijab dilakukan dalam satu majelis. Maksudnya kedua belah pihak yang melakukan jual beli hadir dan membicarakan topik yang sama, atau antara ijab saling berkesinambungan menurut kebiasaan.
   c) Terdapat kesepakatan berkenaan barang yang jual belikan, baik jenis, ukuran, macamnya, sifatnya, begitu juga dengan harga barang yang diperjual belikan, baik *cash* atau kredit. [14]

3. Syarat-syarat barang yang dijual belikan dan penggantinya (*ma'qud alaih*) antara lain:
   a) Barang yang jual belikan harus ada, atau tidak ada ditempat, akan tetapi penjual menyatakan kesanggupannya untuk mengadakan barang itu.

---

[14] Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, Cet ke-5, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2010, hlm. 71.

b) Dapat dimanfaatkan dan bermanfaat bagi manusia. Oleh sebab itu, bangkai, khimar, dan darah tidak sah menjadi objek jual beli, karena dalam pandangan syara' benda-benda tersebut tidak bermanfaat khususnya bagi muslim.

c) Barang yang dijual harus milik seseorang (milik sendiri). Barang yang sifatnya belum milik seseorang (milik sendiri) tidak boleh diperjual belikan, seperti memperjual belikan ikan dilaut atau emas dalam tanah, karena ikan dan emas tersebut belum dimiliki oleh penjual.[15]

Dari rukun dan syarat-syarat jual beli diamana jual beli harus memenuhi rukun dan syarat-syaratnya. Rukun jual beli harus mencakup adanya; penjual dan pembeli, barang yang dijual belikan, *shighot*. Untuk syarat-syarat jual beli adalah Syarat-syarat orang yang berakad, syarat-syarat sah ijab dan qabul (*shighat*), Syarat-syarat barang yang dijual belikan dan penggantinya (*ma'qud alaih*) .

---

[15] Dimyauddin Djuwaini, *Pengantar Fiqh Muamalah*, Yogjakarta:Pustaka Pelajar, 2008, hlm 76.

B. engertian Kredit

1. Kredit

Kredit (التقسيط) secara bahasa berarti membagi atau menjadikan sesuatu beberapa bagian. Secara istilah adalah menjual sesuatu dengan cara tunda, dengan cara memberikan cicilan dalam jumlah-jumlah tertentu dalam beberapa waktu secara tertentu.[16] , sesuai dengan firman Allah SWT dalam surat Al-Baqarah ayat 282:

يَٰٓأَيُّهَا ٱلَّذِينَ ءَامَنُوٓاْ إِذَا تَدَايَنتُم بِدَيۡنٍ إِلَىٰٓ أَجَلٖ مُّسَمّٗى فَٱكۡتُبُوهُۚ ...

٢٨٢

Hai orang-orang yang beriman! apabila kamu bermu'amalah tidak secara tunai untuk waktu yang ditentukan, hendaklah kamu menuliskannya. (QS. Al-Baqarah ayat: 282) [17]

Menurut Undang-Undang Perbankan Nomor 10 Tahun 1998 tentang perbankan, kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak

---

[16] http://adh-dhuhaa-bjaacks.blogspot,co.id/2012/05/kredit-menurut-fikih. Diakses tanggal 30-12-2016 pukul 00:29 Wib.

[17] Departemen RI, *Al-qur'an dan tajwid* , Jakarta : Sygma Pres, 2010, hlm. 82.

peminjam melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.[18]

Dari pengertian diatas dapat disimpulkan bahwa kredit adalah suatu penyediaan pinjaman yang disepakati oleh pihak bank (kreditur) dan peminjam (debitur) dimana pihak peminjam harus melunasi utangnya setelah jangka yang telah ditentukan dengan pemberian bunga. Didalam kredit terdapat unsur-unsur yang mengikat antara kreditur dan debitur untuk mendapatkan suatu kepercayaan.

2. Unsur-unsur Kredit

Adapun adapun unsur-unsur yang terkandung dalam pemberian kredit adalah sebagai berikut:[19]

a. Kepercayaan

Kepercayaan merupakan suatu keyakinan pemberi kredit bahwa kredit yang telah diberikan berupa, uang atau jasa akan benar-benar dikembali dimasa yang akan datang.

b. Kesepakatan

Kesepakatan dituangkan dalam suatu perjanjian dimana masing-masing pihak menandatangani hak dan kewajiban masing-masing

---

[18] Ismail, *Manajemen Perbankan*, Jakarta: Kencana, 2010, hlm. 94.

[19] Kasmir, *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, Cet 15, 2014, hlm. 87-88

c. Jangka waktu

Setiap kredit yang diberikan memiliki jangka waktu tertentu, dalam jangka waktu tersebut mencakup masa pengembalian kredit yang telah disepakati. Jangka waktu tersebut bisa berbentuk jangka pendek, jangka menengah, dan jangka panjang.

d. Resiko

Resiko yaitu adanya suatu tenggang waktu pengembalian yang menyebabkan tidak tertagihnya angsuran pada pemberian kredit.

e. Balas jasa

Balas jasa merupakan keuntungan atas pemberian suatu kredit atau jasa tersebut yang kita kenal dengan nama bunga. Bunga merupakan keuntungan bank. Berdasarkan prinsip syari'ah balas jasa ditentukan dengan bagi hasil.

Dengan demikian bahwa dalam kredit terdapat beberapa unsur-unsur yang mengandung makna kewajiban antara dua belah pihak. Kepercaan, kesepakatan, jangka waktu, risiko, dan balas jasa pada hakikatnya adalah unsur-unsur kredit yang merupakan rancangan oleh dua belah pihak untuk menjalankan kredit dengan baik sesuai dengan persetujuan yang telah dijanjikan.

3. Prinsip-Prinsip Kredit

Dalam suatu permohonan dari pihak nasabah, bank biasanya melakukan evakuasi dan menganalisis untuk memastikan bahwa kredit maupun bunga dapat dibayar sesuai dengan waktu yang telah disepakati. Adapun prinsip-prinsip kredit antara lain:

a. *Character* (watak)

   Karakter merupakan sifat atau watak seseorang. Sifat atau watak dari orang-orang yang akan diberikan kredit benar-benar harus dapat dipercaya.

b. *Capacity* (kemampuan)

   Capacity adalah penelaian untuk mengetahui kemampuan nasabah dalam melunasi kewajibannya dalam kredit.

c. *Capital* (modal)

   Untuk melihat penggunaan modal apakah efektif atau tidak, maka pada prinsip kapital tidak hanya melihat besar kecilnya modal yang dimiliki oleh calon debitur tetapi juga bagaimana distribusi modal itu ditempatkan.

d. *Condition* (keadaan)

   Dalam menilai kredit hendaknya juga dinilai kondisi atau prospek bidang usaha yang dibiayai hendaknya benar-benar memiliki prospek yang baik, sehingga kemungkinan kredit tersebut bermasalah relatif kecil.

e. *Collateral* (jaminan)

Colleteral merupakan jaminan yang diberikan calon nasabah baik yang berupa fisik ataupun nofisik. Jaminan hendaknya melebihi jumlah kredit yang diberikan. Jaminan juga harus deteliti keabsahan dan kesempurnaannya.[20]

4. Prosedur dalam Kredit

Setiap bank mempunyai cara tersendiri tentang pengajuan dan penyelesaian permintaan kredit. Pada umumnya prosedur tersebut dapat dibagi dalam beberapa tahap:

a. Dalam mengajukan kredit hal pertama adalah mengajukan permintaan kredit, yang didalamnya termasuk wawancara antara petugas bank dengan calon nasabah.
b. Langkah kedua adalah persiapan pemutusan pemberian kredit, termasuk didalamnya pengumpulan data, penilaian data dan pemeriksaan (on the spot).
c. Langkah ketiga adalah pemutusan pemberian kredit, ialah bank menentukan banyaknya jangka waktu pada kredit.

---

[20] Kasmir, *Dasar-dasar Perbankan* , Jakarta: Raja Grafindo Persada, Cet 10, 2012, hlm. 136-138.

d. Langkah terakhir adalah pelaksanaan dan pengawasan kredit, yang didalamnya termasuk pembinaan nasabah. [21]

Dengan demikian untuk mendapatkan pinjaman, bank selaku kreditur mengadakan berbagai macam langkah yaitu; formulir permintaan pinjaman, pencatatan hasil-hasil pemeriksaaan dan lain-lain yang diperlukan. Untuk mendapatkan bukti yang konkret jika pihak debitur bisa mengembalikan pinjamannya dalam waktu yang sudah ditentukan pada awal perjanjian.

5. Penggolongan Kredit

Dalam penyaluran dana berupa kredit yang diberikan kepada nasabah terdapat adanya risiko yang mungkin timbul. Risiko tersebut adalah keterlambatan dalam mengangsur, baik pokok pinjaman yang telah diberikan, maupun bunga yang telah ditentukan. Menurut Ismail penggolongan kredit ada lima (5) antara lain:

a. Kredit lancar

Kredit lancar merupakan kredit yang pengambalian pokok pinjaman dan pembayaran bunganya tepat

[21] Pratama Rahardja, *Uang dan Perbakan*, Jakarta: Rineka Cipta, Cet 3, 1997, hlm. 110.

waktu, perkembangan rekening baik sesuai dengan perjanjian.

b. Kredit dalam perhatian khusus

Kredit dalam perhatian khusus merupakan kredit yang masih digolongkan lancar, akan tetapi mulai terdapat tunggakan. Yang tergolong pada kredit dalam perhatian khusus apabila terdapat tunggakan angsuran pokok dan bunga sampai dengan 90 hari.

c. Kredit kurang lancar

Kredit kurang lancar merupakan kredit yang pengembalian pokok pinjaman dan bunga terdapat tunggakan telah melampaui 90 hari sampai 180pada waktu yang telah disepakati.

d. Kredit diragukan

Kredit diragukan merupakan kredit yang mengalami penundaan pembayaran pokok dan pembayaran bungayang melampaui 180 hingga 270 hari.

e. Kredit macet

Kredit macet merupakan kredit tunggakannya melampaui 270 hari atau lebih. Adanya kredit macet mengalami kerugian atas kredit macet tersebut.[22]

---

[22] Ismail, *Manajemen Perbankan: Dari Teori Menuju Aplikasi*, Jakarta: Kencana Prenadamedia Group, Cet 3, 2013, hlm. 124-125.

Kredit macet *(problem loan)* adalah pinjaman utang yang tidak dapat dilunasi oleh debitur karena sesuatu alasan sehingga bank selaku kreditur harus menyelesaikan masalahnya kepada pihak ketiga atau melakukan eksekusi barang jaminan.[23] Dengan demikian yang dinamakan kredit macet adalah suatu keadaan dimana nasabah sudah tidak sanggup membayar sebagian atau seluruh kewajibannya kepada bank seperti yang telah diperjanjikan.

6. Faktor-Faktor Kredit Macet

Terjadinya kredit kredit macet ada beberapa faktor penyebabnya antara lain:

a. Dari pihak Bank
   1) Analisis kurang tepat, sehingga tidak dapat memprediksi apa yang terjadi selama jangka waktu kredit.
   2) Adanya kolusi antara pejabat bank yang menangani kredit dan nasabah, sehingga kredit tidak seharusnya diberikan oleh bank.
   3) Keterbatasan pengetahuan pejabat bank terhadap debitur.

[23] Gatot Supramono, *Perbankan dan Masalah Kreditsuatu Tinjauan di Bidang Yuridis*, Jakarta: Rineka Cipta, 2009, hlm. 269.

4) Campur tangan komisaris dan direktur bank mengakibatkan petugas tidak independen dalam memutuskan kredit.
5) Kelemahan dalam melakukan pembinaan dan monitoring kredit debitur.[24]

b. Dari pihak nasabah

Dari pihak nasabah kemacetan kredit dapat dilakukan akibat dua hal yaitu:

1) Adanya unsur kesengajaan. Dalam hal tersebut nasabah sengaja tidak membayar kewajibannya kepada bank sehingga kredit mengalami kemacetan.
2) Adanya unsur tidak sengaja. Artinya si debitur mau membayar, tetapi tidak mampu. Seperti mengalami musibah seperti kebakaran, terkena hama, kebanjuran, dan sebagainya. Sehingga kemampuan untuk membayar kredit tidak ada.

Penyelamatan yang harus dilakukan oleh bank dengan memberikan keringanan berupa jangka waktu kredit, memperpanjang waktu angsuran

[24] Ismail, *Manajemen Perbankan: Dari Teori Menuju Aplikasi*....hlm. 126.

Didalam Pasal 23 Ayat 2 Undang-Undang No. 42 Tahun 1999 tentang jaminan fidusi, pemberi fidusia dilarang mengalihkan, menggadaikan, atau menyewakan kepada pihak lain benda yang menjadi objek jaminan fidusia yang tidak merupakan benda persediaan, kecuali dengnan persetujuan tertulis terlebih dahulu dari penerima fidusia.

Pada Pasal 36 Uundang-Undang No. 42 Tahun 1999 Tentang Jaminan Fidusia, pemberi fidusia yang mengalihkan, menggadaikan, atau menyewakan benda yang menjadi objek jaminan fidusia sebagaimana dimaksud dalam Pasal 23 Ayat 2 yang dilakukan tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari penerima fidusia, dipidana dengan pidana penjara paling lama 2 (dua) tahun dan denda paling banyak Rp. 50.000.000 (lima puluh juta rupiah).[25]

Wanprestasi dapat diartikan sebagai tidak terlaksannya prestasi karena kesalahan debitur baik karena kesengajaan atau kelalaian. Bentuk-bentuk wanprestasi:

a. Tidak melaksanakan prestasi sama sekali.
b. Melaksanakan tapi tidak tepat waktu (terlambat).
c. Melaksanakan tetapi tidak seperti yang diperjanjikan.
d. Debitur melaksanakan yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan.

[25] UU No. 42 Pasal 36 Tahun 1999 Tentang Jaminan Fidusia.

C. Al-Ijarah Muntahiyah Bi Tamlik

1. Pengertian Al-Ijarah

Al-ijarah adalah عقد على المنا فع بعو د artinya: "akad pengambilan manfaat atau jasa dengan cara membayar imalan." Ijarah berarti sewa jasa atau imbalan, yaitu akad yang dilakukan atas dasar suatu manfaat dengan imbalan jasa.[26]

Menurut Sayid Sabiq, *ijarah* adalah suatu jenis akad yang mengambil manfaat dengan jalan penggantian.[27] *Ijarah* adalah menukar sesuatu dengan ada imbalannya, diterjemahkan dalam bahasa indonesia, berarti sewa menyewa dan upah mengupah.[28] Dengan demikian pada hakikatnya *ijarah* adalah penjualan manfaat yaitu pemindahan hak guna (manfaat) atas suatu barang dan jasa dalam waktu tertentu melalui pembayaran sewa atau upah tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan barang itu sendiri. Akad *ijarah* tidak ada perubahan kepemilikan tetapi hanya perpindahan hak guna saja dari

---

[26] Habib Nazir Dan Muhadsan, *Ensikopedi Ekonomi Dan Perbankan Syariah, Bandung:*Kaki Langit, 2004, Hlm 246.

[27] Sayyid Sabiq, *Fiqh Alsunnah Jilid 3*, Beirut: Dar Al Kitab Al Araby, 1983, hlm 177.

[28] Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, Jakarta: Raja Grafiindo Persada 2010, Cet Ke 5, hlm 115.

yang menyewakan kepada penyewa. Adapun rukun dan syarat *ijarah* adalah sebagai berikut:

a. Rukun *Al-Ijarah*

Rukun dari akad *ijarah* yang harus dipenuhi dalam transaksi adalah:

1) Pelaku akad, yaitu *mustajir* (penyewa) adalah pihak yang menyewa aset dan *mu'jir* atau *mu'ajir* (pemilik), adalah pihak pemilik yang menyewakan aset.
2) Objek akad, yaitu *ma'jur* (aset yang disewakan) dan *ujrah* (harga sewa).
3) *Sighot* yaitu ijab dan qobul. [29]

b. Syarat-Syarat *Al-Ijarah*

Syarat *ijarah* yang harus ada agar terpenuhi ketentuan-ketentuan hukum islam, sebagai berikut:

1) Jasa atau manfaat yang akan diberikan oleh aset yang disewakan tersebut harus tertentu dan diketahui dengan jelas oleh dua belah pihak.
2) Kepemilikan aset tetap ada yang menyewakan yang bertanggung jawab pemeliharaannya, sehingga aset tersebut harus dapat memberi manfaat kepada penyewa.

---

[29] Ascarya, *Akad Dan Produk Syariah*, Jakarta:Raja Grafinda Persada 2007, hlm 99.

3) Akad *ijarah* dihentikan pada saat aset yang bersangguktan berhenti memberikan manfaat kepada penyewa. Jika aset tersebut rusak dalam periode kontrak akad ijarah masih tetap berlaku.
4) Aset tidak boleh dijual kepada penyewa dengan harga yang ditetapkan sebelumnya pada saat kontrak berakhir apabila asetb akan dijual harganya akan ditentukan pada saat kontrak berakhir. [30]

c. Ketentuan objek *Al- Ijarah*:
1) Objek *ijarah* adalah manfaat dari penggunaan barang danatau jas.
2) Manfat barang harus bisa dinilai dan dapat dilaksanakan dalam kontrak.
3) Pemenuhan manfaat harus yang bersifat diperbolehkan.
4) Kesanggupan memenuhi pendapat harus nyata dan sesuai dengan syariah.
5) Manfaat harus dikenali secara spesifik sedemikian rupa untuk menghilangkan jahalah (ketidak tahuan) yang akan mengakibatka sengketa. Dengan demikian manfaat harus dinyatakan

[30] Ascarya, *Akad Dan Produk Syariah*, ..., hlm 99.

dengan jelas termasuk juga jangka waktu yang telah ditetapkan.[31]

2. Pengertian *Al-ijarah Muntahiyah bi Tamlik*

Al-ijarah Muntahiyah bi Tamlik merupakan rangkaian dua buah akad, yakni akad *al ba'i* dan akad *ijarah*. *Al ba'i* merupakan akad jual beli, sedangkan *ijarah al-muntahiyah bi al-tamlik* merupakan kombinasi sewa menyewa (*ijarah*) dan jual beli atau hibah diakhir masa sewa.[32] *Al-ijarah al-muntahiyah bi al-tamlik* adalah tranksaksi sewa dengan perjanjian untuk menjual atau menghibahkan objek sewa diakhir periode sehinggga transaksi ini diakhiri dengan kepemilikan objek sewa.[33]

Al-ijarah al-muntahiyah bi al-tamlik disebut juga *ijarah wa iqtina*. Habib nazir dan hasanuddin [34] memberikan makna *ijarah al-muntahiyah bi al-tamlik* dengan *leasing* disertai obsi beli (financing *lease*), sedangkan fatwa Dewan Syariah Nasioanal (DSN), dan

---

[31] Djoko Muljono, *Buku Pintar Akuntansi Perbankan dan Lembaga Keuangan Syariah*, Yogjakarta: Andi Sofset, hlm 247.

[32] Adi Wara A. Karim, *Bank Islam Analisis Fiqh Dan Keuangan*, Jakarta: Raja Grafindo Persada 2004, hlm 149

[33] Ascarya, *Akad dan Produk Syariah*, Jakarta:Raja Grafinda Persada 2007, hlm 99.

[34] Habib Nazir dan Muhadsan, *Ensikopedi Ekonomi dan Perbankan Syariah*, Bandung:Kaki Langit, 2004, hlm 246.

kompilasi hukum ekonomi syariah (*KHESH*) cendurung mengartikannya sebagai sewa beli dalam bentuk khusus.

3. Fatwa DSN--MUI No. 27/DSN-MUI/III/2002 tentang al-ijarah muntahiyah bi tamlik.

Pertama: ketentuan umum

Akad *al-Ijarah al-Muntahiyah bi al-Tamlik* boleh dilakukan dengan ketentuan sebagai:

1. Semua rukun dan syarat yang berlaku dalam akad ijarah (fatwa DSN Nomor: 09/DSN-MUI/IV/2000) berlaku pula dalam akad *al-Ijarah al-Muntahiyah bi al-Tamlik.*
2. Perjanjian untuk melakukan akad tentang *al-Ijarah al-muntahiyah bi al-tamlik* harus disepakati ketika akad ijarah ditandatangani.
3. Hak dan kewajiban setiap pihak harus dijelaskan dalam akad.

Kedua: ketentuan tentang *al-Ijarah al-Muntahiyah bi al-Tamlik*

1. Pihak yang melakukan *al-Ijarah al-Muntahiyah bi al-Tamlik* harus melaksanakan akad *ijarah* terlebih dahulu. Akad pemindahan kepemilikan, baik dengan jual beli atau pemberian, hanya dapat dilakukan setelah masa ijarah selesai.

2. Janji pemindahan kepemilikan yang disepakati diawal akad *ijarah* adalah *wa'd* (الوعد) yang hukumnya tidak mengikat. Apabila janji itu ingin dilaksanakan, maka harus ada akad pemindahan kepemilikan yang dilakukan setelah masa *ijarah* selesai.

Ketiga:

1. Jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya atau jika terjadi perselesihan di antara kedua belah pihak, maka penyelesaiannya dilakukan melalui Badan Arbitrase Syariah setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah.
2. Fatwa ini berlaku sejak tanggal ditetapkan dengan ketentuan jika dikemudian hari ternyata terdapat kekeliruan, akan diubah dan disempurnakan sebagaimana mestinya.[35]

D. Pengertian Hak Milik (Kepemilikan)

Hak milik (kepemilikan) adalah hubungan antara manusia dengan manusia dengan harta yang ditetapkan oleh syara', dimana manusia memiliki kewenangan khusus untuk

[35] Sutan Remy Sjahdemi, *Perbankan Syariah Produk-Produk dan Aspek-aspek Hukumnya*, Jakarta: Prenadamedia Group, 2012, hlm. 268.

melakukan transaksi terhadap harta tersebut, sepanjang tidak ditemukan hal yang melarangnya. Kepemilikan adalah sesuatu yang dimiliki oleh manusia, baik berupa harta benda (dzat) atau nilai manfaat.

Hak milik (eigendom) merupakan salah satu jenis hak kebendaan yang diatur dalam Buku II Kitab Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), mengenai hak milik diatur dalam BAB III pasal 570 KUHPer bahwa hak milik adalah hak untuk menikmati suatu barang secara lebih leluasa dan untuk berbuat terhadap barang itu secara bebas sepenuhnya, asalkan tidak bertentangan dengan undang-undang atau peraturan umum yang ditetapkan oleh kuasa yang berwenang dan asal tidak mengganggu hak-hak orang lain, kesemuanya itu tidak mengurangi kemungkinan pencabutan hak demi kepentingan umum dan penggantian kerugian yang pantas, berdasarkan ketentuan-ketentuan perundang-undang.[36]

[36] Kitab Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria.

Dengan demikian, dapat dipahami pernyataan Hanafiyah yang mengatakan bahwa manfaat dan hak merupakan kepemilikan, bukan merupakan harta.[37]

Dalam ketentuan pasal 570 KUHPer diatas terdapat beberapa ciri dari hak kepemilikan tersebut yaitu:

1. Berhak menikmati kegunaan suatu benda dengan bebas.
2. Merupakan hak menguasai secara terkuat.
3. Tidak melanggar undang-undang atau peraturan umum.
4. Tidak mengganggu hak orang lain.
5. Jika perlu dapat dicabut untuk kepentingan umum dengan memberi ganti rugi.
6. Tidak menyalahgunakan hak dalam pelaksanaannya.[38]

Adapun wewenang menguasai dari hak kepemilikan itu tercermin dari:

---

[37] Dimyauddin Djuwaini, *Pengantar Fiqh Muamalah*, Yogyakarta : Pustaka Pelajar, 2015, hlm. 34.

[38] Kitab Undang-undang pasal 570 Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Hak Milik.

1. Perbuatan seperti menyerahkan atau mengalihkan selamanya, menjadikannya sebagai jaminan hutang, mempertahankannya terhadap pihak lain yang menimbulkan kerugian terhadap pemilik, melakukan gugat (aksi) terhadap pihak yang merugikan pemilik.
2. Menyerahkan sementara untuk waktu tertentu, untuk memungut hasil dari pemiliknya.

Adapun cara memperoleh hak milik menurut KUPerda yang diatur dalam pasal 584 yang menyebutkan bahwa hak milik atas suatu kebendaan tak dapat diperoleh dengan cara lain, melainkan dengan kepemilikan, kareana perlekatan, karena kadaluarsa, karena pewarisan baik menurut undang-undang, maupun menurut wasiat, dan karena penunjukkan atau penyerahan berdasar atas suatu peristiwa perdata untuk memindahkan hak milik, dilakukan oleh seseorang yang berhak berbuat bebas terhadap kebendaan itu.[39]

Dari ketentuan tersebut diatas terdapat beberapa cara memperoleh hak milik:

1. Pemilikan atau pendakuan.
2. Perlekatan atau penarikan ataupun ikutan.

---

[39] Kitab Undang-undang pasal 584 Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Hak Milik.

3. Lewat waktu atau kadaluarsa.
4. Pewarisan.
5. Penyerahan.

Konsep dasar dalam Islam tentang hak milik (kepemilikan) ditegaskan dalam firman Allah SWT QS al-Baqorah/02: 284

لِّلَّهِ مَا فِي ٱلسَّمَٰوَٰتِ وَمَا فِي ٱلۡأَرۡضِ .....

Milik Allah-lah apa yang ada dilangit dan apa yang ada di bumi. (QS. Al-Baqorah/02 : 284)[40]

Hal tersebut dikuatkan dengan hadis yang diriwayatkan oleh Ibnu Majjah, seperti tersebut di bawah ini:

حَدَّثَنَا أَزْهَرُ بْنُ مَرْوَانَ، قَالَ: حَدَّثَنَا حَمَّادُ بْنُ زَيْدٍ، وحَدَّثَنَا أَبُو كُرَيْبٍ، حَدَّثَنَا إِسْمَاعِيل ابْنُ عُلَيَّةَ، قَالَا: حَدَّثَنَا أَيُّوبُ، عَنْ عَمْرِو بْنِ شُعَيْبٍ، عَنْ أَبِيهِ، عَنْ جَدِّهِ، قَالَ: قَالَ رَسُولُ اللَّهِ : " لَا يَحِلُّ بَيْعُ مَا لَيْسَ عِنْدَكَ، وَلَا رِبْحُ مَا لَمْ يُضْمَن (أخرجه ابن ما جه) [41]

Dari Azhar Bin Marwan dari Hammad Ibnu Zaid dari Abu Kuraib dari Ismail Ibnu ‘Aulaiyah dari Ayub dari Umar Ibnu

---

[40] Departemen Ri, *Al-Qur’an dan Tajwid* , Jakarta : Sygma Pres, 2010, hlm. 49.

[41] Abi Abdullah Bin Yazid Al-Kozwini Ibnu Majah, *Sunan Ibnu Majah Juz II*, Beirut : Darul Fikri, hlm. 3540.

Syuaib dari Kakeknya Berkata : Rasulullah Saw. Bersabda : Tidak halal menjual barang yang bukan miliknya, dan tidak mengambil untung barang yang bukan tanggungannya. (H.R Ibnu Majjah).

Menurut Raghib al Ashfihami yang dikutip abdullah abdul husein bahwa Milik secara bahasa adalah "pembelanjaan (alokasi harta) dengan dasar legal formal berupa perintah dan larangan yang berlaku ditengah masyarakat.[42]

Dengan demikian milik menurut pendapat para ahli fiqh adalah : "Hukum syariat yang terkandung dalam suatu benda atau dalam suatu yang dimanfaatkan yang dituntut adanya pemberdayaan bagi siapapun yang menguasainya dengan cara memanfaatkan barang yang dimiliki itu".

Menurut Ulama' syar'i kepemilikan dalam syari'ah Islam adalah kepemilikan atas sesuatu sesuai dengan aturan hukum yang mana seseorang mempunyai hak untuk bertindak dari apa yang dimiliki sesuai jalur yang benar, dan sesuai dengan hukum.

Dari definisi-definisi diatas, memberikan implikasi bahwa kepemilikan akan sesuatu harus atas dasar syara', dan

---

[42] Abdullah Abdul Husein At-Tariqi, *Ekonomi Islam, Prinsip, Dasar, dan Tujuan*, Yogyakarta: Magistra Insani Press, 2004, hlm. 58.

bahwa pemilik tersebut mempunyai hak eksklusifitas atas miliknya, dan bahwa otoritas seseorang atas milik dapat dicabut apabila terdapat alasan syara' seperti orang yang dianggap tidak cakap bertindak hukum, gila, bodah, zalim, dan anak-anak.

1. Sebab-Sebab Kepemilikan

Sebab-sebab dalam kepemilikan yang diakui olesh syari'ah terdapat 4 hal, yakni *istila' al-mubahad* (penguasaan bebas), *al-aqd* (kontrak), *al-khalafiyyah* (penggantian), dan *al-tawallud minal mamluk* (berkembang biak).[43]

a. Istila' al-Mubahad

Istila' al-mubahad adalah cara memiliki melalui penguasaan terhadap harta yang belum dikuasai atau dimiliki pihak lain. Misalnya: air yang masih dalam sumbernya, ikan yang masih dilaut, hewan dan pohon kayu yang masih dihutan.

b. Al-Uquud

Al-Uquud (akad) adalah pertalian antara ijab dan qabul sesuai dengan ketentuan syara' yang menimbulkan pengaruh terhadap objek akad. Akad

[43] Dimyauddin Djuwaini, *Pengantar Fiqh Muamalah*, Yogyakarta : Pustaka Pelajar, 2015, hlm. 42-46.

jual beli, hibah, wasiat dan sejenisnya merupakan sumber kepemilikan yang paling penting. Akad merupakan sebab kepemilikan yang paling kuat dan paling luas yang berlaku dalam kehidupan manusia yang membutuhkan distribusi harta kekayaan.

c. *Al-Khalafiyyah*

Al-khalafiyyah adalah penggantian seseorang atau sesuatu yang baru menempati posisi pemilikan yang lama. Dalam hal tersebut dapat dibedakan menjadi dua katagori. *Pertama,* penggantian atas seseorang oleh orang lain, misalnya dalam hal hukum waris. Dalam hukum waris, seorang ahli waris menggantikan posisi pemilikan orang yang wafat terhadap harta yang ditinggalkannya (tarikah). *Kedua*, penggantian benda atas benda yang lainnya, seperti terjadi pada *tadlmin* (pertanggungan) ketika seseorang merusak atau menghilangkan harta benda orang lain, atau pada *ta'widl* (peggantian kerugian) ketika seseorang mengenakan atau menyebabkan kerusakan harta benda orang lain.

d. *Al-Tawallud Minal Mamluk*

Al-tawallud minal mamluk adalah sesuatu yang dihasilkan dari sesuatu yang lainnya, setiap peranakan atau segala sesuatu yang (muncul) dari harta milik

adalah milik pemiliknya. Prinsip *tawallud* ini hanya berlaku pada harta benda yang bersifat produktif (dapat menghasilkan sesuatu yang lain/baru), seperti binatang yang bertelur, berkembang biak, menghasilkan air susu, kebun yang menghasilkan buah-buahan dan lainnya.

2. Macam-macam Kepemilikan

Secara garis besar dapat dibagi menjadi 2 macam:

Pertama, Milk al-tamm (pemilikan sempurna) yaitu sesuatu pemilikan yang meliputi benda dan manfaatnya sekaligus, artinya benda (zat benda) dan kegunaannya dapat dikuasai.[44] Dalam kepemilikan sempurna ini, pemilik memiliki hak mutlak atas kepemilikan tanpa dibatasi dengan waktu. selain itu, kepemilikan ini tidak bisa digugurkan kecuali dengan jalan yang dibenarkan syara'.

Dalam *milk at-tamm*, pemilik memiliki kewenangan mutlak atas harta yang dimiliki untuk bebas melakukan transaksi, investasi atau hal lainnya seperti jual beli, hibah, wakaf, wasiat, ijarah dan lainnya, karena ia memiliki dzat harta sekaligus manfaatnya. Jika ia merusak harta yang dimiliki, maka tidak berkewajiban menggantinya. Akan

[44] Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*....., hlm. 40.

tetapi, dari sisi agama hal tersebut bisa mendapatan sanksi karena merusak harta benda, haram hukumnya.[45]

Kedua, Milk al-naqish (pemilikan tidak sempurna), yaitu bila seseorang hanya memiliki salah satu dari benda tersebut, memiliki benda tanpa memiliki manfaatnya atau memiliki manfaat (kegunaan)nya saja tanpa memiliki zatnya.[46] Atau dalam pengertian yang dikutip dari Djuwaini,[47] kepemilikan tidak sempurna merupakan kepemilikan atas salah satu unsur harta benda saja, dapat berupa pemilikan atas manfaat tanpa pemilikan bendanya, atau pemilikan atas benda tanpa disertai pemilikan atas manfaatnya.

---

[45] Dimyauddin Djuwaini, *Pengantar fiqih muamalah*...., hlm. 36.

[46] Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*....., hlm. 41

[47] Dimyauddin Djuwaini, *Pengantar Fiqih Muamalah*...., hlm. 36.