

**ANALISIS PENERAPAN JAMINAN FIDUSIA TERHADAP
AKAD PEMBIAYAAN *MURABAHAH* DI PT BANK
SYARIAH INDONESIA CABANG MADIUN
(Studi Akad No. 20/20-3/260 *Murabahah*)**

SKRIPSI

Diajukan untuk Memenuhi Tugas dan Melengkapi Persyaratan guna
Memperoleh Gelar Sarjana Hukum Strata 1 (S.1)



Disusun oleh:

Anggun Yunita Hapsari

NIM: 1802056079

**PROGRAM STUDI ILMU HUKUM
FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI WALISONGO SEMARANG
2022**



**KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI WALISONGO SEMARANG
FAKULTAS SYARI'AH DAN HUKUM**

Jl. Prof. Dr. Hamka (Kampus III) Ngaliyan, Telp/Fax. (024) 7601291, Semarang 50185

PERSETUJUAN PEMBIMBING

Kepada Yth.
Dekan Fakultas Syari'ah dan Hukum
UIN Walisongo Semarang,

Assalamualaikum, Wr. Wb.

Setelah meneliti dan mengadakan perbaikan seperlunya, maka bersama ini saya kirimkan skripsi saudara :

Nama : Anggun Yunita Hapsari
NIM : 1802056079
Prodi : Ilmu Hukum
Judul : **Analisis Penerapan Jaminan Fidusia terhadap
Akad Pembiayaan *Murabahah* di PT Bank
Syariah Indonesia Cabang Madiun (Studi
Akad No.20/20-3/260 *Murabahah*)**

Dengan ini saya mohon agar skripsi saudara tersebut dapat segera dimunaqasyahkan, atas perhatiannya saya ucapkan terima kasih.

Wassalamu 'alaikum, Wr, Wb.

Pembimbing I,

Hj. Nur Hidayati Setyani, S.H., M.H.
NIP:19670320199303 2 001

Semarang, 9 Desember 2022

Pembimbing II,

Bagas Heradhyaksa, LLM.
NIP : 19930706201903 1 017



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI WALISONGO
FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM
JURUSAN ILMU HUKUM

Jl. Prof. Hamka (Kampus III) Ngaliyan, Semarang 50185, Telp. 76433370

PENGESAHAN

Nama : Anggun Yunita Hapsari
NIM : 1802056079
Judul : **Analisis Penerapan Jaminan Fidusia Terhadap Akad Pembiayaan Murabahah di PT Bank Syariah Indonesia Cabang Mediu (Studi Akad No. 20/20-3/260 Murabahah)**

Telah diujikan oleh dewan penguji Fakultas Syariah dan Hukum, serta dinyatakan lulus dengan predikat cumlaude pada tanggal 20 Desember 2022 dan dapat diterima sebagai pelengkap ujian akhir untuk memperoleh gelar sarjana (Strata satu/S1) pada Ilmu Hukum.

Semarang, 20 Desember 2022

Dewan Penguji

Ketua Sidang

Sekretaris Sidang

Drs. H. Maksun, M.A.g.
NIP. 196805151993031002

Hj. Nur Hidayati Setyani, SH.,MH.
NIP. 196703201993032001

Penguji I

Penguji II

Afif Noor, S. Ag., SH., M. Hum
NIP. 197606152005011005

Aang Asari, M.H.
NIP. 199303142019031016

Pembimbing I

Pembimbing II

Hj. Nur Hidayati Setyani, SH.,MH.
NIP. 196703201993032001

Bagas Heradhyaksa, LL.M.
NIP. 199307062019031017

MOTTO

“Aku wasiatkan kepada kalian agar tidak berutang, meski kalian merasakan kesulitan karena sesungguhnya utang adalah kehinaan di siang hari, kesengsaraan di malam hari”

-Umar bin Abdul Aziz-

HALAMAN PERSEMBAHAN

Dengan mengucapkan sujud syukur kepada Allah SWT dan bershawat pada kekasih-Nya Nabi Muhammad SAW, hasil penelitian ini penulis persembahkan kepada:

1. Keluarga saya Bapak Wagimin dan Ibu Nanik Prihatini tercinta, serta kakak saya Erik Bagus Setiawan dan Maria Mega Ayu serta kedua keponakan saya Arsenio dan Janardana yang selalu mendoakan dan mendukung saya dengan sepenuh hati;
2. Kedua Pembimbing Ibu Hj. Nur Hidayati Setyani SH.,MH dan Bapak Bagas Heradhyaksa LL.M yang telah senantiasa memberikan petunjuk dan arahan serta nasehat yang membangun;
3. Pihak Bank Syariah Indonesia, terutama kepada Bapak Adi selaku teller Bank Syariah Indonesia KC Madiun dan Bapak Anwar selaku anak dari nasabah yang telah membantu penulis melakukan Penelitian;
4. Sahabat-sahabatku “isol” dan “ruang hampa” serta sahabat-sahabatku yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu terimakasih selalu memberikan support, doa, serta selalu mendengarkan keluh kesah perjuangan mengerjakan skripsi ini.
5. Teman-teman seperjuangan khususnya angkatan 2018 fakultas Syariah dan Hukum UIN Walisongo Semarang;
6. Dan semua pihak yang tidak dapat penulis sebutkan satu-persatu.

HALAMAN DEKLARASI

Dengan penuh kesadaran dan rasa tanggungjawab, Peneliti menyatakan bahwa skripsi ini tidak berisi materi yang telah ditulis atau diterbitkan oleh orang lain. Dengan demikian, skripsi ini tidak berisi pemikiran orang lain kecuali informasi tersebut terdapat dalam referensi kepustakaan maupun yang bersifat bahan rujukan.

Semarang, 25 November 2022



Anggun Yunita Hapsari

NIM: 1802056079

KATA PENGANTAR

Dengan mengucapkan Alhamdulillah, segala puji bagi Allah SWT yang Maha Pengasih lagi Maha Penyayang yang senantiasa memberikan rahmat, taufiq dan hidayah-Nya kepada semua hambanya tidak terkecuali kepada Penulis, sehingga dapat menyelesaikan Skripsi dengan judul **“ANALISIS PENERAPAN JAMINAN FIDUSIA TERHADAP AKAD *MURABAHAH* DI PT BANK SYARIAH INDONESIA CABANG MADIUN (Studi Akad No. 20/20-3/260 *Murabahah*)”** sebagai syarat untuk menyelesaikan Program Strata I (S1) pada Program Sarjana Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri Walisongo Semarang.

Dalam penyusunan skripsi ini banyak hambatan serta rintangan yang penulis hadapi, namun pada akhirnya dapat melaluinya berkat bimbingan dan dukungan dari berbagai pihak, baik moril maupun materiil/ oleh karena itu penulis ingin mengucapkan terimakasih kepada semua pihak yang telah membantu dalam penyusunan skripsi ini terutama kepada:

1. Hj. Nur Hidayati Setyani, S.H., M.H., selaku Pembimbing I yang telah memberikan Bimbingan kepada Penulis hingga terselesaikannya Skripsi ini.
2. Bagas Heradhyaksa LL.M., selaku pembimbing II yang telah memberikan Bimbingan kepada Penulis hingga terselesaikannya Skripsi ini.,
3. Hj. Brilliyani Erna Wati, S. H., M. Hum., selaku Ketua Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri Walisongo Semarang.
4. Dr. Novita Dewi Masyitoh, S. H., M. H., selaku Sekretaris Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri Walisongo Semarang;
5. Seluruh jajaran Dosen dan Staff pada Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri Walisongo Semarang yang

telah membantu melayani urusan Administrasi dan bantuan lainnya selama menuntut ilmu di Universitas Islam Negeri Walisongo Semarang;

6. Seluruh teman-teman seperjuangan di Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri Walisongo Semarang, khususnya Ilmu Hukum B angkatan 2018
7. Sahabat-sahabat saya, terimakasih atas dukungannya, dorongan dan juga semangat kebersamaan yang tidak pernah terlupakan;
8. Seluruh pihak yang tidak dapat disebutkan satu persatu yang telah membantu memberikan dukungan.

Semoga amal kebajikan yang telah diperbuat beliau mendapatkan balasan yang layak dari Allah SWT. dan kepada pembaca, penulis menyadari dengan sepenuh hati bahwa penulisan ini belum mencapai kesempurnaan dalam arti yang sebenarnya, maka dari itu penulis sangat mengharapkan kritik dan saran yang sifatnya membangun dari kesempurnaan dalam penulisan karya-karya berikutnya. Semoga skripsi ini dapat memberikan manfaat bagi penulis khususnya dan bagi para pembaca, serta dapat memberi manfaat untuk pembacanya dan mendorong untuk melakukan penelitian-penelitian selanjutnya.

**PEDOMAN TRNASLITERASI ARAB LATIN
KEPUTUSAN BERSAMA
MENTERI AGAMA DAN MENTERI PENDIDIKAN DAN
KEBUDAYAAN REPUBLIK INDONESIA**

Nomor: 158 Tahun 1987 - Nomor: 0543b//U/1987

Transliterasi dimaksudkan sebagai pengalih-hurufan dari abjad yang satu ke abjad yang lain. Transliterasi Arab-Latin di sini ialah penyalinan huruf-huruf Arab dengan huruf-huruf Latin beserta perangkatnya.

A. Konsonan

Fonem konsonan bahasa Arab yang dalam sistem tulisan Arab dilambangkan dengan huruf. Dalam transliterasi ini sebagian dilambangkan dengan huruf dan sebagian dilambangkan dengan tanda, dan sebagian lagi dilambangkan dengan huruf dan tanda sekaligus.

Berikut ini daftar huruf Arab yang dimaksud dan transliterasinya dengan huruf latin:

Tabel 0.1: Tabel Transliterasi Konsonan

| Huruf Arab | Nama | Huruf Latin | Nama |
|-------------------|-------------|--------------------|---------------------|
| ا | Alif | Tidak dilambangkan | Tidak dilambangkan |
| ب | Ba | B | Be |
| ت | Ta | T | Te |
| ث | Ša | š | es (dengan titik di |

| | | | |
|---|------|----|-----------------------------|
| | | | atas) |
| ج | Jim | J | Je |
| ح | Ḥa | ḥ | ha (dengan titik di bawah) |
| خ | Kha | Kh | ka dan ha |
| د | Dal | D | De |
| ذ | Ẓal | Ẓ | Zet (dengan titik di atas) |
| ر | Ra | R | er |
| ز | Zai | Z | zet |
| س | Sin | S | es |
| ش | Syin | sy | es dan ye |
| ص | Ṣad | ṣ | es (dengan titik di bawah) |
| ض | Ḍad | ḍ | de (dengan titik di bawah) |
| ط | Ṭa | ṭ | te (dengan titik di bawah) |
| ظ | Ẓa | ẓ | zet (dengan titik di bawah) |
| ع | `ain | ` | koma terbalik (di atas) |
| غ | Gain | G | ge |
| ف | Fa | F | ef |
| ق | Qaf | Q | ki |
| ك | Kaf | K | ka |
| ل | Lam | L | el |

| | | | |
|----|--------|---|----------|
| م | Mim | M | em |
| ن | Nun | N | en |
| و | Wau | W | we |
| هـ | Ha | H | ha |
| ء | Hamzah | ‘ | apostrof |
| ي | Ya | Y | ye |

B. Vokal

Vokal bahasa Arab, seperti vokal bahasa Indonesia, terdiri dari vokal tunggal atau *monoftong* dan vokal rangkap atau *diftong*.

1. Vokal Tunggal

Vokal tunggal bahasa Arab yang lambangnya berupa tanda atau harakat, transliterasinya sebagai berikut:

Tabel 0.2: Tabel Transliterasi Vokal Tunggal

| Huruf Arab | Nama | Huruf Latin | Nama |
|------------|--------|-------------|------|
| اَ | Fathah | A | a |
| اِ | Kasrah | I | i |
| اُ | Dammah | U | u |

2. Vokal Rangkap

Vokal rangkap bahasa Arab yang lambangnya berupa gabungan antara harakat dan huruf, transliterasinya berupa gabungan huruf sebagai berikut:

Tabel 0.3: Tabel Transliterasi Vokal Rangkap

| Huruf Arab | Nama | Huruf Latin | Nama |
|------------|-------------------|-------------|---------|
| ...يَ | Fathah dan ya | ai | a dan u |
| ...وُ | Fathah dan wau | au | a dan u |

Contoh:

- كَتَبَ kataba
- فَعَلَ fa`ala
- سَيْلَ suila
- كَيْفَ kaifa
- حَوْلَ haula

C. Maddah

Maddah atau vokal panjang yang lambangnya berupa harakat dan huruf, transliterasinya berupa huruf dan tanda sebagai berikut:

Tabel 0.4: Tabel Transliterasi *Maddah*

| Huruf Arab | Nama | Huruf Latin | Nama |
|------------|-----------------------------|-------------|---------------------|
| ...آ...ِ | Fathah dan alif a tau ya | ā | a dan garis di atas |
| ...ى | Kasrah dan ya | ī | i dan garis di atas |
| ...وُ | Dammah dan wau | ū | u dan garis di atas |

Contoh:

- قَالَ qā la
- رَمَى ramā

D. Ta' Marbutah

Transliterasi untuk ta' marbutah ada dua, yaitu:

1. Ta' marbutah hidup

Ta' marbutah hidup atau yang mendapat harakat fathah, kasra, dan dammah, transliterasinya adalah "t".

2. Ta' marbutah mati

Ta' marbutah mati atau yang mendapat harakat sukun, transliterasinya adalah "h".

3. Kalau pada kata terakhir dengan ta' marbutah diikuti oleh kata yang menggunakan kata sandang *al* serta bacaan kedua kata itu terpisah, maka ta' marbutah itu ditransliterasikan dengan "h".

Contoh:

- رَوْضَةُ الْأَطْفَالِ raudah al-atfāl/raudahtul atfāl
- طَلْحَةُ talhah

E. Syaddah (Tasydid)

Syaddah atau tasydid yang dalam tulisan Arab dilambangkan dengan sebuah tanda, tanda syaddah atau tanda tasydid, ditransliterasikan dengan huruf, yaitu huruf yang sama dengan huruf yang diberi tanda syaddah itu.

Contoh:

- نَزَّلَ nazzala
- الْبِرُّ al-birr

F. Kata Sandang

Kata sandang dalam sistem tulisan Arab dilambangkan dengan huruf, yaitu ال, namun dalam transliterasi ini kata sandang itu dibedakan atas:

1. Kata sandang yang diikuti huruf syamsiyah

Kata sandang yang diikuti oleh huruf syamsiyah ditransliterasikan sesuai dengan bunyinya, yaitu huruf “l” diganti dengan huruf yang langsung mengikuti kata sandang itu.

2. Kata sandang yang diikuti huruf qamariyah

Kata sandang yang diikuti oleh huruf qamariyah ditransliterasikan dengan sesuai dengan aturan yang digariskan di depan dan sesuai dengan bunyinya.

Baik diikuti oleh huruf syamsiyah maupun qamariyah, kata sandang ditulis terpisah dari kata yang mengikuti dan dihubungkan dengan tanpa sempang.

Contoh:

- الرَّجُلُ ar-rajulu
- الْقَلَمُ al-qalamu
- الشَّمْسُ asy-syamsu
- الْجَلَالُ al-jalālu

G. Hamzah

Hamzah ditransliterasikan sebagai apostrof. Namun hal itu hanya berlaku bagi hamzah yang terletak di tengah dan di akhir kata. Sementara hamzah yang terletak di awal kata dilambangkan, karena dalam tulisan Arab berupa alif.

Contoh:

- تَأْخُذُ ta'khuẓu
- شَيْئٌ syai'un
- النَّوْءُ an-nau'u
- إِنَّ inna

H. Penulisan Kata

Pada dasarnya setiap kata, baik fail, isim maupun huruf ditulis terpisah. Hanya kata-kata tertentu yang penulisannya dengan huruf Arab sudah lazim dirangkaikan dengan kata lain karena ada huruf atau harkat yang dihilangkan, maka penulisan kata tersebut dirangkaikan juga dengan kata lain yang mengikutinya.

Contoh:

- وَ إِنَّ اللَّهَ فَهُوَ خَيْرُ الرَّازِقِينَ Wa inna llāha lahuwa khair ar-rāziqīn/
Wa inna llāha lahuwa khairurrāziqīn
- بِسْمِ اللَّهِ مَجْرَاهَا وَ مُرْسَاهَا Bismillāhi majrehā wa mursāhā

I. Huruf Kapital

Meskipun dalam sistem tulisan Arab huruf kapital tidak dikenal, dalam transliterasi ini huruf tersebut digunakan juga. Penggunaan huruf kapital seperti apa yang berlaku dalam EYD, di antaranya: huruf kapital digunakan untuk menuliskan huruf awal nama diri dan permulaan kalimat. Bilamana nama diri itu didahului oleh kata sandang, maka yang ditulis dengan huruf kapital tetap huruf awal nama diri tersebut, bukan huruf awal kata sandangnya.

Contoh:

- الْحَمْدُ لِلَّهِ رَبِّ الْعَالَمِينَ Alhamdu lillāhi rabbi al-`ā lamīn/
Alhamdu lillāhi rabbil `ā lamīn
- الرَّحْمَنُ الرَّحِيمُ Ar-rahmānir rahīm/Ar-rahmān arrahīm

Penggunaan huruf awal kapital untuk Allah hanya berlaku bila dalam tulisan Arabnya memang lengkap demikian dan kalau penulisan itu disatukan dengan kata lain sehingga ada huruf atau harakat yang dihilangkan, huruf kapital tidak dipergunakan.

Contoh:

- اللَّهُ غَفُورٌ رَحِيمٌ Allaāhu ga fūrun rahīm
- لِلَّهِ الْأُمُورُ جَمِيعًا Lillāhi al-amru jamī`an/Lillāhil-amru jamī`an

J. Tajwid

Bagi mereka yang menginginkan kefasihan dalam bacaan, pedoman transliterasi ini merupakan bagian yang tak terpisahkan dengan Ilmu Tajwid. Karena itu peresmian pedoman transliterasi ini perlu disertai dengan pedoman tajwid.

DAFTAR ISI

| | |
|---|-------------|
| Halaman Judul..... | i |
| Persetujuan Pembimbing..... | ii |
| Lembar Pengesahan..... | iii |
| Motto | iv |
| Persembahan | v |
| Deklarasi..... | vi |
| Kata Pengantar..... | vii |
| Pedoman Transliterasi Arab-Latin | ix |
| Daftar Isi..... | xvii |
| Abstrak..... | xix |
| BAB I PENDAHULUAN..... | 1 |
| A.Latar Belakang Masalah..... | 1 |
| B.Rumusan Masalah..... | 9 |
| C.Tujuan Penelitian | 9 |
| D.Manfaat Penelitian | 10 |
| E.Telaah Pustaka..... | 11 |
| F.Metode Penelitian | 16 |
| G.Sistematika Penulisan | 23 |
| BAB II TINJAUAN UMUM BANK SYARIAH, JAMINAN FIDUSIA DAN AKAD <i>MURABAHAH</i> | 25 |
| A. Gambaran Umum Bank Syariah | 25 |
| B. Gambaran Umum Jaminan Fidusia..... | 42 |
| C. Gambaran Umum Akad <i>Murabahah</i> | 56 |
| BAB III PELAKSANAAN AKAD PEMBIAYAAN <i>MURABAHAH</i> DI PT BANK SYARIAH INDONESIA CABANG MADIUN..... | 62 |
| A. Profil PT Bank Syariah Indonesia | 62 |
| B. Pokok-Pokok Akad Pembiayaan No.20/20-3/260 <i>Murabahah</i> | 66 |

| | |
|---|------------|
| C. Jaminan Fidusia Pada Akad Pembiayaan <i>Murabahah</i> di PT Bank Syariah Indonesia..... | 75 |
| D. Cedera Janji Akad Pembiayaan No.20/20-3/260 <i>Murabahah</i> | 66 |
| BAB IV ANALISIS PENERAPAN JAMINAN FIDUSIA TERHADAP AKAD PEMBIAYAAN No.20/20-3/260 MURABAHAH DI PT BANK SYARIAH Indonesia CABANG MADIUN | 87 |
| A. Penerapan Prinsip <i>Murabahah</i> dalam Akad Pembiayaan <i>Murabahah</i> No.20/20-3/260 di PT Bank Syariah Indonesia Cabang Madiun..... | 87 |
| B. Penerapan Prinsip Jaminan Fidusia dalam Akad Pembiayaan <i>Murabahah</i> No.20/20-3/260 di PT Bank Syariah Indonesia Cabang Madiun..... | 105 |
| C. Penyelesaian Sengketa dalam Akad Pembiayaan <i>Murabahah</i> No.20/20-3/260 di PT Bank Syariah Indonesia Cabang Madiun..... | 119 |
| BAB V PENUTUP..... | 70 |
| A. Kesimpulan..... | 126 |
| B. Saran | 127 |
| DAFTAR PUSTAKA..... | 130 |
| LAMPIRAN LAMPIRAN..... | 139 |
| DAFTAR RIWAYAT HIDUP..... | 157 |

ABSTRAK

Pembiayaan *Murabahah* menurut Pasal 19 Ayat 1 huruf (d) Undang-undang Perbankan Syariah adalah akad pembiayaan suatu barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih sebagai keuntungan yang disepakati. Terhadap akad *murabahah* tersebut diperbolehkan adanya jaminan berdasarkan ketentuan dalam Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI) Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 Tentang *Murabahah*, Jaminan tersebut kita kenal dengan Jaminan Fidusia. Dalam pelaksanaannya penerapan prinsip fidusia sebagai jaminan dalam akad *murabahah* kerap menemui berbagai kendala sebagai contoh adalah pelaksanaan akad pembiayaan No.20/20-3/260 *murabahah* di PT Bank Syariah Indonesia Cabang Madiun yang bertentangan Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah sehingga menimbulkan permasalahan untuk diteliti.

Rumusan masalah dalam penelitian ini adalah 1) Bagaimana penerapan fidusia dalam akad No. 20/20-3/260 *Murabahah* di PT Bank Syariah Indonesia Cabang Madiun, serta 2) Bagaimana Analisis penerapan jaminan fidusia dalam akad No. 20/20-3/260 *murabahah* di PT. Bank Syariah Indonesia Cabang Madiun Cabang Madiun.

Untuk mencapai tujuan tersebut, dalam Skripsi ini peneliti menggunakan jenis penelitian *Non doctrinal (normative-empiris)*. sumber data yang digunakan adalah data yang bersifat kepustakaan dan wawancara terhadap korban. Penelitian ini menggunakan pendekatan studi kasus (*Case Study*) yang bersifat kualitatif.

Hasil dari penelitian menunjukkan bahwa pelaksanaan akad pembiayaan No.20/20-3/260 *murabahah* di PT Bank Syariah Indonesia melanggar ketentuan Pasal 21 Angka (6), (7), (8) dan (9) Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah serta dalam melaksanakan prinsip jaminan fidusia telah mengabaikan asas *publicitet* dan asas *Accesoir*, hal ini kemudian menyebabkan inkonsistensi dalam menerapkan uang muka, bunga serta sanksi bagi nasabah yang terlambat membayar angsuran. Namun, di sisi lain Bank Syariah Indonesia bijaksana dalam memberikan solusi bagi nasabah yang mengalami gagal bayar dikarenakan Covid-19.

Kata Kunci : *Fidusia, Murabahah, BSI.*

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Kemunculan lembaga keuangan syariah menjadikan kegiatan keuangan di Indonesia lebih beragam. Selain kegiatan-kegiatan yang ada pada lembaga keuangan konvensional, kegiatan-kegiatan pada lembaga keuangan syariah yang memiliki karakteristik tersendiri pun turut mewarnai dunia perekonomian di Indonesia. Terlebih saat ini lembaga keuangan syariah semakin menunjukkan eksistensinya. Banyak lembaga keuangan syariah bermunculan baik itu yang berasal dari turunan Lembaga konvensional maupun yang asli lembaga keuangan syariah baru. Hal ini berkaitan erat dengan kondisi masyarakat yang memiliki kebutuhan-kebutuhan yang harus dipenuhi baik kebutuhan primer, sekunder, maupun tersier. Ada kalanya masyarakat tidak memiliki cukup dana untuk dapat memenuhi kebutuhan hidupnya. Oleh karena itu perbankan merupakan salah satu sarana yang mempunyai peran strategis dalam pengadaan dana.¹

Menurut Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan, jenis Perbankan terdiri dari Bank Umum dan Bank Perkreditan Rakyat (BPR). Sedangkan pada Perbankan Syariah, BPR yang dimaksud yaitu Bank Pembiayaan Rakyat Syariah

¹ Fahrizal Firmansyah Zaelan, *Jaminan Fidusia Dalam Akad Pembiayaan Murabahah Pada PT Bank Syariah Mandiri* (Jember: Fakultas Hukum Universitas Jember, 2019). 1.

(BPRS). Perbankan Syariah di Indonesia terdiri dari Bank Umum Syariah (BUS), Unit Usaha Syariah (UUS), dan Bank Pembiayaan Rakyat Syariah (BPRS). Pada pokoknya lembaga keuangan syariah menyediakan layanan keuangan berdasarkan prinsip syariah.²

Akhmad Mujahidin menjelaskan bahwa :

“Prinsip syariah dalam pembiayaan bank syariah berupa pembiayaan yang 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 adanya barang yang disewa dari pihak bank oleh pihak lain (*Ijarah Wal Iqtina*)”.

Bank syariah melaksanakan kegiatan keuangannya mengacu kepada ketentuan-ketentuan Al-Qur'an dan Al-Hadits, sehingga produk-produk yang dihasilkan oleh bank syariah, merupakan sistem bagi hasil dan jual beli dengan margin keuntungan (bukan sistem bunga).³ Pasal 1 Angka 12 Undang-undang Nomor 21 tahun 2008 tentang Perbankan Syariah disebutkan bahwa :

² Yani Anggraeni, *Pelaksanaan Eksekusi Jaminan Fidusia Dalam Pembiayaan Murabahah Di Bprs Khasanah Ummat Purwokerto Pasca Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 18/PUU-XVII/2019* (Purwokerto: Fakultas Syariah, IAIN Purwokerto, 2020). 3.

³ Natasha Meydia Essiva, *Eksekusi Jaminan Pada Akad Pembiayaan Murabahah Di Perbankan Syariah* (Jember: Fakultas Hukum : Universitas Jember, 2018). 2.

“Prinsip hukum Islam dalam kegiatan perbankan berdasarkan fatwa yang dikeluarkan oleh lembaga yang memiliki kewenangan dalam penetapan fatwa di bidang syariah.”

Salah satu produk keuangan dan layanan di perbankan syariah adalah *murabahah*. Akad *murabahah* adalah “penjualan suatu barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih sebagai keuntungan”.⁴ Sedangkan menurut Fayadh Abd al-Mun“im al-Hasanain, *murabahah* berasal dari kata “*al-ribh*” yang secara bahasa berarti tambahan atau tumbuh dan berkembang. Singkatnya secara harfiah, *murabahah* diartikan sebagai bertambah, tumbuh, dan berkembang.⁵ Sedangkan dalam Penjelasan Pasal 19 Ayat 1 huruf (d) Undang-undang Nomor 21 tahun 2008 tentang Perbankan Syari’ah disebutkan bahwa :

“Pembiayaan *murabahah* adalah Akad Pembiayaan suatu barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih sebagai keuntungan yang disepakati.”

Dalam praktiknya bank syariah akan melakukan pembelian barang yang dibutuhkan oleh nasabahnya untuk kemudian

⁴ Jaih Mubarak and Hasanudin, *Fikih Mu’amalah Maliyyah : Akad Jual Beli / Penulis, H, Jaih Mubarak, Hasanudin, ed. Iqbal Triadi nugraha (Bandung: Simbiosis Rekatama Media, 2017). 215.*

⁵ Jaih Mubarak and Hasanudin, *Fikih Mu’amalah Maliyyah : Akad Jual Beli / Penulis, H, Jaih Mubarak, Hasanudin, ed. Iqbal Triadi nugraha (Bandung: Simbiosis Rekatama Media, 2017). 215.*

dijual kepada nasabah dengan tambahan harga yang telah disepakati. Setelah barang yang dibeli oleh lembaga keuangan tersebut dijual dan diserahkan kepada nasabah, maka secara hukum barang tersebut akan menjadi milik nasabah. Nasabah hanya perlu membayarnya kembali kepada lembaga keuangan secara penuh atau angsuran pada waktu yang telah ditentukan sesuai kesepakatan antara para pihak.⁶ Terhadap hal tersebut diperbolehkan adanya jaminan sebagai upaya agar nasabah memiliki tanggungjawab dalam melaksanakan pembayaran kepada perbankan, hal ini berdasarkan pada Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI) Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 Tentang *Murabahah*, Jaminan tersebut kita kenal dengan Jaminan Fidusia.

Fidusia berasal dari kata fides yang berarti “kepercayaan”. Hubungan hukum antara debitor dengan kreditor merupakan suatu hubungan hukum yang berdasarkan kepercayaan. Jaminan Fidusia diatur dalam Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 Tentang Jaminan Fidusia. Fidusia merupakan pengembangan dari lembaga Gadai, oleh karena itu yang menjadi objek jaminannya yaitu benda bergerak, baik yang berwujud maupun yang tidak berwujud, dan benda tidak bergerak khususnya bangunan yang tidak dapat dibebani Hak Tanggungan.⁷

⁶ Pasal 19 Ayat 1 huruf (d) Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah.

⁷ Iswi Hariyani and R. Serfianto, *Bebas Jeratan Utang Piutang* (Yogyakarta: Pustaka Yustisia, 2010). 87.

Sedangkan menurut Pasal 1 angka 1 Undang-Undang 42 Tahun 1999:

“Fidusia adalah pengalihan hak kepemilikan suatu benda atas dasar kepercayaan dengan ketentuan bahwa benda yang hak kepemilikannya dialihkan tersebut tetap dalam penguasaan pemilik benda. Jaminan Fidusia juga merupakan perjanjian ikutan dari suatu perjanjian pokok yang menimbulkan kewajiban bagi para pihak untuk memenuhi suatu prestasi. Dalam pelaksanaannya, pembebanan benda dengan Jaminan Fidusia tersebut harus dibuat dengan akta notaris dan dikenal dengan Akta Jaminan Fidusia.”

Selain itu Jaminan fidusia memiliki keterkaitan dengan Buku II KUH Perdata tentang Benda “*Van Zaken*”, yaitu terdapat pada Pasal 499 sampai dengan Pasal 1232. Benda menurut Pasal 499 KUH Perdata adalah “Segala sesuatu yang dapat dimiliki dan dapat dijadikan obyek (*eigendom*) hak milik”. Jaminan fidusia dibuat dalam bentuk kontrak perjanjian antara satu pihak dengan pihak lain, hal ini berhubungan dengan Pasal 1313 KUH Perdata yang mendefinisikan perjanjian sebagai suatu perbuatan satu orang atau lebih yang mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.⁸ Dengan adanya jaminan kebendaan, pihak Bank Syariah dapat memastikan kepentingannya dan juga kepentingan nasabah kreditur dapat terproteksi dengan

⁸ Treesna Prasetya, Sanusi Sanusi, and M. Jafar, “Akibat Hukum Pelanggaran Ketentuan Dalam Pendaftaran Sertifikat Jaminan Fidusia,” *Jurnal IUS : Kajian Hukum Dan Keadilan* Volume 7, no. Nomor 3 (November 30, 2019). 496.

baik. Pada praktiknya seharusnya pihak manajemen Bank Syariah dapat menyita jaminan tersebut untuk menutupi semua tagihan yang seharusnya dilunasi debitur. Meskipun lembaga keuangan syariah dibolehkan meminta jaminan dalam pembiayaan dengan akad *murabahah*, masih ada pihak yang mempermasalahkannya.⁹

Hal ini dikarenakan pada prinsip pembiayaan tidaklah memerlukan suatu jaminan yang diserahkan oleh nasabah debitur kepada bank sebagai kreditor. Namun bank dalam praktiknya memerlukan jaminan untuk mendapat kepastian hukum bahwa pembiayaan yang diberikan pada nasabah akan dapat diterima kembali. Keberadaan jaminan tersebut merupakan jalan untuk memperkecil resiko bank dalam menyalurkan kredit kepada nasabah. Pada ketentuan Pasal 1 angka 26 Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah disebutkan arti jaminan sebagai agunan, yaitu sebagai jaminan tambahan, baik berupa benda bergerak maupun benda tidak bergerak yang diserahkan oleh pemilik agunan kepada Bank Syariah dan/atau Unit Usaha Syariah, guna menjamin pelunasan kewajiban nasabah penerima. Salah satu bentuk jaminan yang dikenal di masyarakat adalah jaminan Fidusia.

⁹ Sandra Kusumawati and Abdullah Kelib, "Eksekusi Objek Jaminan Fidusia Dalam Akad Merabahah Pada Perbankan Syariah," *Notarius* Volume 12, no. Nomor 1 (2019). 387.

Namun, dalam pelaksanaannya penerapan prinsip fidusia sebagai jaminan dalam akad *murabahah* kerap menemui berbagai kendala berupa penerapan perjanjian baku yang menghalangi hak dan tanggungjawab para pihak, keberadaan jaminan fidusia yang tidak terdaftar, eksekusi jaminan fidusia yang terkendala penguasaan jaminan hingga nasabah yang gagal bayar disebabkan berbagai faktor yang tidak dijelaskan dalam akad *murabahah*. Hal ini akan semakin menjadi rumit ketika akad *murabahah* antara para pihak memiliki jangka waktu eksekusi yang lama (lebih dari 5 tahun) sehingga memungkinkan terjadinya berbagai masalah di kemudian hari.

Sebagai contoh adalah praktik pembiayaan nasabah oleh PT Bank Syariah Mandiri¹⁰ dalam rangka pengadaan perabot rumah tangga berdasarkan prinsip *murabahah* dengan No. 20/20-3/260 *Murabahah* sebagaimana dibuat dan ditandatangani pada hari senin tanggal Sembilan Belas bulan Maret tahun Dua Ribu Delapan Belas (19/3/2018) oleh dan antara pihak-pihak yaitu, PT Bank Syariah Mandiri dalam hal ini diwakili oleh Haris Ahmadi selaku Branch Manager PT Bank Syariah Mandiri Cabang Madiun dengan Tarti dalam hal ini sebagai Nasabah. Para Pihak dalam kedudukannya telah

¹⁰ Sekarang Bank Syariah Indonesia, BSI merupakan bank hasil merger antara PT Bank BRIsyariah Tbk, PT Bank Syariah Mandiri dan PT Bank BNI Syariah. Otoritas Jasa Keuangan (OJK) secara resmi mengeluarkan izin merger tiga usaha bank syariah tersebut pada 27 Januari 2021 melalui surat Nomor SR-3/PB.1/2021. Selanjutnya, pada 1 Februari, Presiden Joko Widodo meresmikan kehadiran BSI.

sepakat dan setuju untuk membuat akad pembiayaan untuk pengadaan perabot rumah tangga berdasarkan prinsip *murabahah* sejumlah Rp.149.106.983,90 dengan jangka waktu pembayaran 120 (seratus dua puluh) bulan terhitung dari tanggal pencairan pembiayaan, dengan cara mengangsur padatiap-tiap bulan sesuai dengan jadwal angsuran yang terlampir pada akad dengan angsuran per bulan Rp. 1.242.558,20 yang telah diuraikan dalam akad dengan jam in an berupa sebidang tanah dengan SK NOMOR: KW.II.C00368/KEP/13/1999.¹¹

Terhadap perjanjian tersebut, pihak debitur mengalami gagal bayar pada tahun 2020 disebabkan menurunnya pendapatan karena pandemi Covid-19 yang melanda Indonesia, oleh karenanya pihak kreditur berupaya untuk melakukan eksekusi terhadap jaminan sebagaimana telah disebutkan namun terkendala berbagai masalah seperti kejelasan objek jaminan serta penguasaan fisik jaminan fidusia yang tidak berada dalam penguasaan kreditur. Singgungan antara prinsip-prinsip jaminan fidusia dan prinsip-prinsip pembiayaan *murabahah* secara syariah menyebabkan berbagai permasalahan yang menuai pro-kontra di tengah masyarakat.

¹¹ Akad Pembiayaan untuk Pengadaan Perabot Rumah Tangga berdasarkan Prinsip *Murabahah* No. 20/20-3/260 *Murabahah*, PT Bank Syariah Mandiri.

Oleh karena itu, berdasarkan fenomena serta irisan pemikiran di atas, peneliti ingin mengkaji dan meneliti yang selanjutnya menyusun penelitian dengan judul “**Analisis Penerapan Jaminan Fidusia terhadap Akad Pembiayaan *Murabahah* Di PT. Bank Syariah Indonesia Cabang Madiun (Studi Akad No. 20/20-3/260 *Murabahah*)**”.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah yang telah dikemukakan, maka penulis telah merumuskan beberapa pokok masalah yang akan menjadi pembahasan dalam skripsi ini. Adapun pokok permasalahan tersebut adalah:

1. Bagaimana penerapan jaminan fidusia dalam akad No. 20/20-3/260 *Murabahah* di PT Bank Syariah Indonesia Cabang Madiun?
2. Bagaimana analisis penerapan jaminan fidusia dalam akad No. 20/20-3/260 *murabahah* di PT. Bank Syariah Indonesia Cabang Madiun Cabang Madiun?

C. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan dari penelitian ini berdasarkan latar belakang dan rumusan masalah adalah sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui penerapan jaminan fidusia dalam akad No. 20/20-3/260 *Murabahah* di PT Bank Syariah Indonesia Cabang Madiun.

2. Untuk menganalisa penerapan jaminan fidusia dalam akad No. 20/20-3/260 *murabahah* di PT. Bank Syariah Indonesia Cabang Madiun.

D. Manfaat Penelitian

Setelah tujuan penelitian sebagaimana disebutkan di atas telah tercapai, penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat baik secara teoritis maupun secara praktis sebagai berikut:

1. Secara teoritis

Hasil penelitian dapat digunakan sebagai rujukan dan referensi bagi semua kalangan yang memiliki ketertarikan dalam penelitian penegakan hukum perilaku eksibionis maupun perbuatan pornografi dan pornoaksi, sehingga dapat memberikan wawasan maupun tambahan pengetahuan bagi penelitian selanjutnya terkait dengan perjanjian berdasarkan akad *murabahah* serta penerapan prinsip jaminan fidusia terhadapnya.

2. Secara praktis

Penelitian ini diharapkan dapat menjadi tambahan pengetahuan dan dapat digunakan sebagai sumber referensi bagi para praktisi hukum (Hakim, Jaksa, Kepolisian dan *Lawyer*) dalam menyusun, menegakkan serta mengambil keputusan dalam perkara berkaitan dengan penerapan asas fidusia dan akad *murabahah*.

E. Telaah Pustaka

Sebelumnya telah dilakukan beberapa penelitian dan pembahasan mengenai penerapan fidusia dalam akad *murabahah*, karenanya mungkin terdapat beberapa persinggungan antara penelitian yang dilakukan oleh peneliti dengan beberapa penelitian yang telah ada sebelumnya. Berikut beberapa penelitian yang peneliti temukan berkaitan dengan tema “Analisis Penerapan Jaminan Fidusia terhadap akad *murabahah* di PT. Bank Syariah Indonesia” diantaranya sebagai berikut :

1. Maya Sari dalam Skripsinya: “*Pengaruh Pembiayaan Mudharabah Terhadap Perkembangan Usaha Micro Kecil Menengah (UMKM) BMT Sepakat Tanjung Karat Barat*”. Menjelaskan mekanisme penyediaan produk *murabahah* sebagai pembiayaan bagi nasabah yang membutuhkan tambahan modal dalam menjalankan usaha. pembiayaan *murabahah* di BMT Fajar Cabang Bandar Lampung telah sesuai dengan teori Adiwarkan Karim bahwa prinsip-prinsip ekonomi Islam. Prinsip keadilan di dalam BMT seperti adanya negoisasi margin diantara kedua belah pihak dan anggota di awal pembiayaan, jadi margin timbul karena adanya kesepakatan diantara kedua belah pihak.¹²

¹² Maya Sari, Pengaruh Pembiayaan *Mudharabah* Terhadap Perkembangan Usaha Mikro Kecil Menengah (UMKM) BMT Sepakat Tanjung Karang Karat Barat (Lampung: Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam, UIN Raden Intan Lampung, 2019).

Perbedaan antara penelitian tersebut dengan penelitian ini adalah pada fokus Analisis Penerapan Jaminan Fidusia pada akad pembiayaan *murabahah* dan pada mekanisme penentuan jaminan guna menjamin tertibnya pembayaran kembali/pelunasan.

2. Syifa Awaliyah dalam Skripsinya: *“Analisis Pelaksanaan Akad Pembiayaan Murabahah Pada BMT Bersama Kita Berkah (BKB) Dan BMT At-Taqwa Pinang”*. Berdasarkan hasil penelitian tersebut dijelaskan bahwa Terdapat dua cara pembiayaan *murabahah* yang dapat dilakukan oleh BMT yaitu pertama, BMT membeli barang langsung kepada agen, dan kedua, dengan mewakilkan kepada nasabah untuk pembelian barang yang akan menjadi objek pembiayaan *murabahah*.¹³

Perbedaan pada penelitian ini adalah keberadaan jaminan dalam pembiayaan *murabahah* guna menjamin tanggungjawab pelunasan oleh nasabah, pada akad pembiayaan untuk pengadaan barang berdasarkan prinsip *murabahah* di PT Bank Syariah Indonesia.

3. Enggal Alif Nugroho dalam Skripsinya: *“Pelaksanaan Pembiayaan Murabahah pada Praktik Pembiayaan KPR untuk Nasabah Perorangan (Studi Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah pada Bank Syariah Mandiri Cabang*

¹³ Syifa Awaliyah, Analisis Pelaksanaan Akad Pembiayaan *Murabahah* Pada BMT Bersama Kita Berkah (BKB) Dan BMT At-Taqwa Pinang (Jakarta: Fakultas Syariah dan Hukum UIN Syarif Hidayatullah, 2018).

Yogyakarta)”. Hasil penelitian tersebut menunjukkan bahwa pelaksanaan pembiayaan *murabahah* pada bank syariah mandiri cukup baik, namun secara prinsip syariah kurang sesuai baik dari pelaksanaan akad itu sendiri dan dari objek barang *murabahah*. Pelaksanaan tidak sesuai dengan ketentuan dikarenakan pelaksanaan akad dilakukan diawal pada saat belum ada objeknya. Sementara jika *murabahah* diwakilkan kepada nasabah pelaksanaan akad harus dilakukan setelah barang ada. Lalu dari segi objek *murabahah*, ketidaksesuaian ini dikarenakan objek yang diakadkan sama sekali belum jadi. Sementara secara prinsip *murabahah* salah satu rukunnya bahwa barang yang dibeli harus sudah ada secara utuh secara fisik. Belum adanya barang ini menimbulkan *gharar* yang berarti ketidakjelasan barang/objek yang diakadkan, sehingga dari pelaksanaan *murabahah* seperti ini menimbulkan akibat hukum tidak sahnya transaksi ini. Jika dilihat prosedur transaksinya prinsip *murabahah* kurang cocok diaplikasikan, namun lebih cocok menggunakan prinsip *Istishna*.¹⁴

Dalam penelitian ini peneliti berupaya untuk memberikan gambaran penerapan prinsip fidusia jika diterapkan dalam akad *murabahah*, kedua prinsip tersebut berasal dari disiplin

¹⁴ Enggal Alif Nugroho, Pelaksanaan Pembiayaan *Murabahah* Pada Praktik Pembiayaan KPR Untuk Nasabah Perorangan (Studi Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah Pada Bank Syariah Mandiri Cabang Yogyakarta) (Semarang: Fakultas Hukum Universitas Negeri Semarang, 2017).

dan sumber hukum yang berbeda sehingga sangat memungkinkan terjadinya ketidaksesuaian dalam tahap pelaksanaannya.

4. Jurnal Ilmiah yang ditulis oleh Erska Riskita dengan judul “*Perlindungan Hukum Bagi Nasabah Atas Pelaksanaan Eksekusi Jaminan Fidusia Pada Produk Pembiayaan di Perbankan Syariah (Studi Kasus Pada Bank Pembiayaan Rakyat Syariah Al-Salaam)*”. Hasil dari penelitian tersebut menjelaskan bahwa dalam mengeksekusi jaminan fidusia masih menimbulkan permasalahan yang mengabaikan hak-hak nasabah selaku konsumen di sektor jasa keuangan. Atas dasar inilah penulis tertarik untuk melakukan analisis yang mendalam terkait aspek perlindungan hukum bagi nasabah atas pelaksanaan eksekusi jaminan fidusia serta kesesuaian eksekusi jaminan fidusia dengan peraturan terkait.¹⁵

Perbedaan dalam penelitian ini adalah konsep akad *murabahah* di bank syariah cenderung tidak sesuai dengan prinsip-prinsip syariah yang ada dalam kaidah hukum Islam, hal ini diperburuk dengan keberadaan jaminan fidusia dalam akad *murabahah* tersebut, untuk itu peneliti berupaya untuk memberikan penjelasan atas ketimpangan antara jaminan

¹⁵ Erska Rizqita, *Perlindungan Hukum Bagi Nasabah Atas Pelaksanaan Eksekusi Jaminan Fidusia Pada Produk Pembiayaan Di Perbankan Syariah (Studi Kasus Pada Bank Pembiayaan Rakyat Syariah Al-Salaam)* (Jakarta: Fakultas Syariah dan Hukum: Universitas Islam Negeri Syarif Hidayatullah, 2020).

fidusia dalam akad *murabahah* secara teoritis dan secara praktis.

5. Jurnal ilmiah yang ditulis oleh Sa'diyah berjudul "*Kedudukan Fidusia Sebagai Jaminan Akad Pembiayaan Murabahah Pada Bank Syariah : Studi Kasus Pada BPRS Bhakti Sumekar Sumenep*". Hasil dari penelitian tersebut menjelaskan bahwa perkembangan praktik pembiayaan *murabahah* dengan menggunakan jaminan fidusia dari tahun 2015 sampai 2016 mengalami peningkatan secara pesat, hal ini disebabkan oleh meningkatnya penawaran bank syariah, pembiayaan *murabahah* dinilai lebih minim risikonya dibandingkan dengan jenis pembiayaan bagi hasil.¹⁶
6. Perbedaan dengan penelitian ini adalah peneliti berupaya untuk memberikan gambaran dari sisi lain mengenai fenomena pembiayaan melalui bank syariah dengan akad *murabahah*, namun menerapkan prinsip fidusia yang sebenarnya tidak ada dalam prinsip-prinsip syariah serta berbagai kendala pelaksanaannya.

Selain hasil penelitian sebagaimana telah disebutkan diatas, terdapat beberapa penelitian lain yang berkaitan dengan tema prinsip jaminan fidusia serta akad *murabahah* di bank syariah

¹⁶ Halimatus Sa'diyah, Norsain, and Isnani Yuli Andini, "Kedudukan Fidusia Sebagai Jaminan Akad Pembiayaan *Murabahah* Pada Bank Syariah: Studi Kasus Pada BPRS Bhakti Sumekar Sumenep," *Jurnal Misykaf Al-Anwar : Jurnal Kajian Islam Dan Masyarakat* Volume 29, no. 2 (2018).

Indonesia, penelitian tersebut kemudian menjadi referensi tambahan dalam penelitian ini.

F. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian dan Pendekatan

Metodologi merupakan suatu unsur yang mutlak harus ada di dalam penelitian dan ilmu pengetahuan. Sementara arti penelitian adalah suatu sarana untuk mengembangkan ilmu pengetahuan, baik dari segi teoritis maupun praktis.¹⁷ Sedangkan Penelitian hukum merupakan sebuah kegiatan ilmiah, yang didasarkan pada metode, sistematika dan pemikiran tertentu, dengan tujuan untuk mempelajari satu atau beberapa gejala hukum tertentu, melalui proses analisa atas data penelitian yang ada.¹⁸ Penelitian ini menggunakan jenis penelitian *normatif-empiris* dengan mengkaji pokok permasalahan berdasarkan kaidah hukum dan norma hukum yang terdapat dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Pendekatan penelitian merupakan proses penyelesaian masalah melalui tahap-tahap yang sistematis sehingga

¹⁷ Soerjono Soekanto, Pengantar Penelitian Hukum, Cetakan Ketiga (Jakarta: Penerbit Universitas Indonesia (Ui-Press), 2007). 3

¹⁸ Soerjono Soekanto, Pengantar Penelitian Hukum, Cetakan Ketiga (Jakarta: Penerbit Universitas Indonesia (Ui-Press), 2007). 5.

mencapai tujuan penelitian.¹⁹ Peneliti menggunakan pendekatan studi kasus (*Case Study*) yang bersifat kualitatif.

2. Sumber Data

Sumber data adalah subjek dari mana data itu dapat diperoleh.²⁰ Peneliti menggunakan data primer dan data sekunder sebagai sumber data dalam penelitian, sebagai berikut:

a. Data Primer

Data primer merupakan data yang diperoleh oleh peneliti secara langsung tanpa perantara pihak lain (langsung dari objeknya) dengan metode wawancara, observasi, pengamatan maupun metode lainnya, kemudian disusun sedemikian rupa untuk mempermudah proses analisis.²¹ Adapun pihak yang diwawancara oleh peneliti adalah sebagai berikut :

1. Adi Setiawan selaku Teller Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Madiun
2. Anwar Rusyadi selaku Putra dari Nasabah (Tarti)

¹⁹ Abdulkadir Muhammad, *Hukum dan Penelitian Hukum*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2004) 112.

²⁰ Soerjono Soekanto and Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif : Suatu Tinjauan Singkat* (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2001). 211.

²¹ Suteki & Galang Taufani, *Metodologi Penelitian Hukum (Filsafat, Teori dan Praktik)*, (Depok: PT Raja Grafindo Persada, 2018), 214.

b. Data Sekunder

Data sekunder merupakan data yang diperoleh peneliti tidak secara langsung dari objek penelitian, namun, melalui sumber lain yang berkaitan sebagai pembanding data primer dalam proses analisis data primer.²² Data sekunder dalam penelitian ini terbagi atas bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder sebagai berikut :

1. Bahan hukum primer

Bahan hukum primer merupakan bahan hukum yang bersifat *autoritatif* artinya mempunyai otoritas akan pemberlakuannya, yaitu peraturan perundang-undangan,²³ bahan hukum primer dalam penelitian ini adalah sebagai berikut;

- a) Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia tahun 1945
- b) Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPerdata)
- c) Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia
- d) Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah

²² Suteki & Galang Taufani, Metodologi Penelitian Hukum (Filsafat, Teori dan Praktik) (Depok: PT Raja Grafindo Persada, 2018) 216.

²³ Suteki & Galang Taufani, Metodologi Penelitian Hukum (Filsafat, Teori dan Praktik) (Depok: PT Raja Grafindo Persada, 2018) 214.

- e) Undang-undang Nomor 50 tahun 2009 tentang Peradilan Agama
 - f) Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 02 Tahun 2008 Tentang Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah.
2. Bahan hukum sekunder

Bahan hukum sekunder merupakan bahan-bahan yang terkait erat dengan bahan hukum primer, bahan ini dapat berupa segala publikasi tentang hukum yang merupakan dokumen yang tidak *autoritatif* yang terdiri atas rancangan peraturan perundang-undangan, pendapat ahli hukum, jurnal dan penelitian ilmiah, buku-buku teks, dokumen dan hasil karya ilmiah dari kalangan hukum dan data yang diperoleh dari penelitian kepustakaan dan hasil wawancara dari lembaga maupun para pihak yang berhubungan langsung dengan masalah yang dikaji dalam penelitian ini,²⁴ Bahan hukum sekunder dalam penelitian ini mengacu kepada berbagai jurnal penelitian ilmiah terkait prinsip fidusia dan penerapannya dalam akad *murabahah*, catatan dalam proses peradilan serta bahan lain yang relevan dengan tema penelitian.

²⁴ Suteki & Galang Taufani, Metodologi Penelitian Hukum (Filsafat, Teori dan Praktik) (Depok: PT Raja Grafindo Persada, 2018) 224.

3. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data merupakan cara yang digunakan oleh peneliti untuk mengumpulkan data-data penelitian dari sumber data (subyek maupun sampel penelitian) teknik pengumpulan data merupakan suatu kewajiban, karena teknik pengumpulan data ini akan menjadi dasar untuk menyusun instrument penelitian.²⁵ Teknik pengumpulan data dalam skripsi ini adalah sebagai berikut :

a. Interview/Wawancara

Menurut Esterberg wawancara merupakan pertemuan dua orang untuk bertukar informasi dan ide melalui tanya jawab, sehingga dapat dikonstruksikan makna dalam suatu topik tertentu.²⁶ Wawancara dilakukan secara bebas terbuka dengan menggunakan alat berupa daftar pertanyaan yang telah disiapkan (sebagai pedoman wawancara) sesuai dengan permasalahan yang akan dicari jawabannya. Peneliti melakukan pengumpulan data melalui Interview/Wawancara dengan narasumber yang telah ditetapkan

²⁵ Vigih Heri Kristanto, *Metodologi Penelitian Pedoman Penulisan Karya Tulis Ilmiah (KTI)* (Yogyakarta: Deepublish Publisher, 2018). 18.

²⁶ Sugiyono, *Metodologi Penelitian Kuantitatif Kualitatif dan R & D*, Cet. Ke-19 (Bandung: Alfabeta, 2013), 231.

b. Dokumentasi

Menurut Sugiyono dokumen merupakan catatan peristiwa yang sudah berlalu. Dokumen dapat berupa tulisan, gambar, atau karya-karya monumental dari seseorang yang berhubungan dengan objek penelitian.²⁷ Dokumentasi dalam penelitian ini berfokus kepada segala dokumen yang berkaitan dengan tema penelitian. Peneliti berupaya untuk menelusuri serta mengeksplorasi berbagai peraturan perundang-undangan, putusan peradilan maupun, buku teks, penelitian hukum maupun berbagai sumber berita yang berkaitan dengan penelitian .

4. Teknik Analisis Data

Analisis data adalah proses dimana mencari dan menyusun data secara sistematis dengan tujuan untuk ditafsirkan dan atau di telaah. Sehingga dapat di informasikan kepada orang lain. Penelitian ini menggunakan teknik analisis data kualitatif, Menurut Soerjono Soekanto, analisis data kualitatif adalah suatu cara analisis yang menghasilkan data deskriptif analitis, yaitu apa yang dinyatakan oleh responden secara tertulis atau lisan dan juga perilaku yang

²⁷ Sugiyono, *Metodologi Penelitian Kuantitatif...* Op.Cit. 240.

nyata, yang diteliti dan dipelajari sebagai sesuatu yang utuh.²⁸
Aktivitas dalam menganalisis data kualitatif yaitu:²⁹

a. Pengumpulan Data (*Data Colecting*)

Merupakan proses pengumpulan data yang dilakukan oleh peneliti dengan menggunakan berbagai sumber yang tersedia guna mendapatkan data penelitian yang akurat serta dapat menggambarkan kondisi objek penelitian secara benar.

b. Reduksi Data (*Data Reduction*)

Mereduksi data berarti merangkum, memilih hal-hal yang pokok, memfokuskan pada hal-hal yang sesuai topik dan arah penelitian. Dengan demikian data yang telah direduksi akan memberikan gambaran yang spesifik dan mempermudah peneliti untuk melakukan pengumpulan data pada tahap selanjutnya. Meliputi perekapan hasil wawancara kemudian pengamatan hasil pengumpulan dokumen yang berhubungan dengan fokus penelitian.

c. Penyajian Data (*Data Display*)

Penyajian data yaitu penyusunan sekumpulan informasi yang memberi kemungkinan adanya penarikan

²⁸ Soerjono Soekanto, Pengantar Penelitian Hukum, Cetakan Ketiga (Jakarta: Penerbit Universitas Indonesia (Ui-Press), 2007). 43.

²⁹Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif dan R&D*, (Bandung: Alfabeta, 2012), 224.

kesimpulan dari data yang telah di dapatkan sebelumnya. Dalam penelitian kualitatif, penyajian data bisa dilakukan dalam bentuk uraian singkat, bagan, hubungan antar kategori, *flowchart* atau berbagai bentuk lainnya. Peneliti menggunakan narasi teks, foto dan bagan sebagai penyajian data dalam penelitian ini.

d. Penarikan Kesimpulan (*Conclusion Drawing*)

Selanjutnya adalah analisis data menurut kualitatif adalah penarikan kesimpulan dan verifikasi. Kesimpulan dalam penelitian kualitatif yang merupakan merupakan temuan baru yang sebelumnya belum pernah ada. Dengan demikian kesimpulan dalam penelitian kualitatif mungkin dapat menjawab rumusan masalah yang dirumuskan sejak awal, tetapi mungkin juga tidak karena masalah dan rumusan masalah dalam penelitian kualitatif masih bersifat sementara dan akan berkembang setelah penelitian berada di lapangan.

G. Sistematika Penulisan

Pembahasan dalam penelitian ini disusun ke dalam lima bab yang memiliki keterkaitan logis dan sistematis guna mempermudah pemaparan hasil penelitian, berikut sistematika penulisan hasil penelitian sebagai berikut :

Bab pertama adalah Pendahuluan meliputi Latar Belakang Masalah, Rumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Manfaat

Penelitian, Telaah Pustaka, Metode Penelitian dan Sistematisa Penulisan.

Bab kedua merupakan Tinjauan Umum Bank Syariah, Jaminan Fidusia Dan Akad *Murabahah* meliputi Pengertian dan Ruang Lingkup Bank Syariah, Pengertian Jaminan Fidusia serta Akad *Murabahah* dalam Hukum Positif di Indonesia.

Bab ketiga merupakan Pelaksanaan Akad Pembiayaan *Murabahah* Di PT Bank Syariah Indonesia meliputi Gambaran Umum PT Bank Syariah Indonesia, Pokok-pokok Akad *Murabahah* No. 20/20-3/260 *Murabahah*, Keterangan Para Pihak.

Bab keempat merupakan Analisis Penerapan Jaminan Fidusia Terhadap Akad Pembiayaan *Murabahah* di PT. Bank Syariah Indonesia” (Studi Akad No. 20/20-3/260 *Murabahah*) meliputi Penerapan jaminan fidusia dalam akad No. 20/20-3/260 *Murabahah* di PT Bank Syariah Indonesia serta analisa penerapan prinsip fidusia dalam akad tersebut.

Bab kelima merupakan Penutup meliputi Kesimpulan dan Saran

BAB II

TINJAUAN UMUM BANK SYARIAH, JAMINAN FIDUSIA DAN AKAD MURABAHAH

A. Gambaran Umum Bank Syariah

1. Pengertian Bank

Bank adalah sebuah lembaga keuangan yang umumnya didirikan dengan kewenangan untuk menerima, menghimpun, menyimpan dan meminjamkan uang serta menerbitkan surat kewajiban sanggup bayar berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Secara bahasa “*Bank*” berasal dari bahasa Italia “*banco*” yang artinya bangku, bangku ini adalah tempat duduk bangkir ketika melayani di tempat menyimpan dan/atau menukar uang.³⁰ Dalam penjelasan lain, Hermansyah memberikan pengertian bahwa :³¹

“Bank adalah lembaga keuangan yang menjadi tempat bagi orang perseorangan, badan- badan usaha swasta, badan-badan usaha milik negara, bahkan lembaga-lembaga pemerintahan menyimpan dana-dana yang dimilikinya.”

³⁰ Kasmir, Manajemen Perbankan (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2007). 4.

³¹ Hermansyah, Hukum Perbankan Nasional Indonesia : Ditinjau Menurut Undang-Undang No. 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan Sebagaimana Telah Diubah Dengan Undang-Undang No. 10 Tahun 1998, Dan Undang-Undang No. 23 Tahun 1999 Jo. Undang-Undang No. 3 Tahun 2004 Tentang Bank Indonesia, Serta Undang-Undang No. 21 Tahun 2011 Tentang Otoritas Jasa Keuangan (OJK) (Jakarta: Kencana, 2013). 7-8.

Menurut Ikatan Akuntan Indonesia, “*Bank adalah lembaga yang berperan sebagai perantara keuangan (financial intermediary) antara pihak yang memiliki dana dan pihak yang memerlukan dana, serta lembaga yang berfungsi memperlancar lalu lintas pembayaran*”. Sedangkan menurut J.D Parera, “*Bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkan dana tersebut kembali kepada masyarakat dalam bentuk kredit atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak.*”³² Penjelasan J.D Parera tersebut didasarkan kepada ketentuan sebagaimana dijelaskan dalam Undang-undang Nomor 10 tahun 1998 tentang Perbankan.

Menurut Pasal 1 Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan dijelaskan bahwa :

- a) Bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan, dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak.
- b) Bank umum adalah bank yang melaksanakan kegiatan usaha secara konvensional dan atau berdasarkan prinsip syariah yang dalam kegiatannya memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran.
- c) Bank perkreditan rakyat adalah bank yang melaksanakan kegiatan usaha secara konvensional dan atau berdasarkan prinsip syariah yang dalam

³² Jos. Daniel Parera, Teori Semantik (Bandung: Erlangga, 2004). 137.

kegiatannya tidak memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran.

Pada pokoknya bank melaksanakan kegiatan usaha dalam tiga kategori utama yaitu menghimpun dana, menyalurkan dana dan memberikan jasa bank lainnya.³³ Budhi Wilardjo dalam tulisannya menjelaskan bahwa bank sebagai lembaga perantara keuangan atau biasa disebut *financial intermediary* dalam aktivitasnya berkaitan dengan masalah uang yang kegiatannya meliputi :

1. Menyimpan dan Memindahkan uang
2. Menerima dan membayarkan kembali uang dalam rekening koran
3. Mendiskonto surat wesel, surat order maupun surat berharga lainnya
4. Membeli dan menjual surat-surat berharga
5. Membeli dan menjual cek, surat wesel, kertas dagang
6. Memberi jaminan bank.³⁴

Mengutip dari situs resmi Otoritas Jasa Keuangan (OJK) Republik Indonesia, Bank memiliki kegiatan usaha sebagai berikut:³⁵

³³ Jasa bank lainnya meliputi pembiayaan, pinjaman, deposito dan lain sebagainya.

³⁴ Setia Budhi Wilardjo, "Pengertian, Peranan Dan Perkembangan Bank Syari'ah Di Indonesia," *Journal Value Added : Majalah Ekonomi Dan Bisnis* Vol 2, no. 1 (2015). 2.

³⁵ OJK, Bank Umum, <https://www.ojk.go.id/id/kanal/perbankan/pages/Bank-Umum.aspx>, diakses pada 20 Oktober 2022.

1. Menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan berupa giro, deposito berjangka, sertifikat deposito, tabungan, dan atau bentuk lainnya yang dipersamakan dengan itu.
2. Memberikan kredit.
3. Menerbitkan surat pengakuan utang.
4. Memindahkan uang baik untuk kepentingan sendiri maupun untuk kepentingan nasabah.
5. Menempatkan dana pada, meminjam dana dari, atau meminjamkan dana kepada bank lain, baik dengan menggunakan surat, sarana telekomunikasi maupun dengan wesel unjuk, cek atau sarana lainnya.
6. Menerima pembayaran dari tagihan atas surat berharga dan melakukan perhitungan dengan antar pihak ketiga.
7. Menyediakan tempat untuk menyimpan barang dan surat berharga.
8. Melakukan kegiatan penitipan untuk kepentingan pihak lain berdasarkan suatu kontrak.
9. Melakukan penempatan dana dari nasabah kepada nasabah lainnya dalam bentuk surat berharga yang tidak tercatat di bursa efek.
10. Melakukan kegiatan anjak piutang, usaha kartu kredit dan kegiatan wali amanat.
11. Menyediakan pembiayaan dan atau melakukan kegiatan lain berdasarkan Prinsip Syariah, sesuai

dengan ketentuan yang ditetapkan oleh Bank Indonesia.

12. Melakukan kegiatan lain yang lazim dilakukan oleh bank sepanjang tidak bertentangan dengan undang-undang ini dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
13. Membeli, menjual, atau menjamin atas risiko sendiri maupun untuk kepentingan dan atas perintah nasabahnya:
 - a. Surat-surat wesel termasuk wesel yang diakseptasi oleh bank yang masa berlakunya tidak lebih lama daripada kebiasaan dalam perdagangan surat-surat dimaksud.
 - b. Surat pengakuan utang dan kertas dagang lainnya yang masa berlakunya tidak lebih lama dari kebiasaan dalam perdagangan surat-surat dimaksud.
 - c. Kertas perbendaharaan negara dan surat jaminan pemerintah.
 - d. Sertifikat Bank Indonesia (SBI).
 - e. Obligasi.
 - f. Surat dagang berjangka waktu sampai dengan satu (1) tahun.
 - g. Instrumen surat berharga lain yang berjangka waktu sampai dengan satu (1) tahun

Masih dari sumber yang sama, OJK menerangkan bahwa bank juga memiliki kegiatan usaha lain sebagai berikut :³⁶

1. Melakukan kegiatan dalam valuta asing dengan memenuhi ketentuan yang ditetapkan oleh Bank Indonesia.
2. Melakukan kegiatan penyertaan modal pada bank atau perusahaan di bidang keuangan, seperti sewa guna usaha, modal ventura, perusahaan efek, asuransi serta lembaga kliring penyelesaian dan penyimpanan, dengan memenuhi ketentuan yang ditetapkan oleh Bank Indonesia.
3. Melakukan kegiatan penyertaan modal sementara untuk mengatasi akibat kegagalan kredit atau kegagalan pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah, dengan syarat harus menarik kembali penyertaannya, dengan memenuhi ketentuan yang ditetapkan oleh Bank Indonesia, dan;
4. Bertindak sebagai pendiri dana pensiun dan pengurus pensiun sesuai dengan ketentuan dalam peraturan perundang-undangan dana pensiun yang berlaku.

³⁶ Setia Budhi Wilardjo, "Pengertian, Peranan Dan Perkembangan Bank Syari'ah Di Indonesia," *Journal Value Added : Majalah Ekonomi Dan Bisnis* Vol 2, no. 1 (2015). 3.

2. Pengertian Bank Syariah

Perbankan Syariah atau Perbankan Islam adalah lembaga yang berfungsi sebagai intermediasi yaitu mengerahkan dana dari masyarakat dan menyalurkan kembali dana-dana tersebut kepada masyarakat yang membutuhkan dalam bentuk pembiayaan tanpa berdasarkan prinsip bunga, melainkan berdasarkan prinsip syariah.³⁷ Antonio dan Perwataatmadja dalam budhi Wilarjho membedakan menjadi dua pengertian, yaitu Bank Islam dan bank yang beroperasi dengan prinsip syari'ah Islam. Bank Islam adalah (1) bank yang beroperasi sesuai dengan prinsip-prinsip syari'ah Islam; (2) bank yang tata cara beroperasinya mengacu kepada ketentuan-ketentuan Al-Qur'an dan Hadits. Sementara bank yang beroperasi sesuai prinsip syari'ah Islam adalah bank yang mengikuti ketentuan-ketentuan syari'ah Islam, khususnya yang menyangkut tata cara bermuamalat secara Islam. Lebih lanjut, dalam tata cara bermuamalat itu dijauhi praktik- praktik yang dikhawatirkan mengandung unsur-unsur riba untuk diisi dengan kegiatan-kegiatan

³⁷ Sutan Remy Sjahdeini, *Perbankan Islam Dan Kedudukannya Dalam Tata Hukum Perbankan Indonesia*, Cetakan Ketiga (Jakarta: Pustaka Grafiti, 2007). 1.

investasi atas dasar bagi hasil dan pembiayaan perdagangan.³⁸

Pasal Angka 1 Undang-undang Nomor 21 tahun 2008 tentang Perbankan Syariah menjelaskan :

“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 usaha. Bank Umum Syariah adalah Bank Syariah yang dalam kegiatannya memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran, sedangkan Bank Pembiayaan Rakyat Syariah adalah Bank Syariah yang dalam kegiatannya tidak memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran.”

Menurut Mewali, Bank syariah memiliki beberapa prinsip dasar yang secara garis besar adalah sebagai berikut :³⁹

1. Dalam hukum ekonomi Islam, segala sumber daya yang ada dipandang sebagai karunia dan titipan dari Allah SWT, sehingga harus dimanfaatkan dengan sebaik mungkin demi kepentingan bersama,
2. Islam mengakui kepemilikan barang pribadi dalam aturan dan batas tertentu, tidak boleh melampaui kepentingan dan kebaikan masyarakat umum serta

³⁸ Setia Budhi Wilardjo, “Pengertian, Peranan Dan Perkembangan Bank Syari’ah Di Indonesia,” *Journal Value Added : Majalah Ekonomi Dan Bisnis* Vol 2, no. 1 (2015). 3.

³⁹ Arifin MBA, *Dasar-Dasar Manajemen Bank Syariah* (Jakarta: Pustaka Alvabet, 2012). 13.

wajib menghindari hal-hal yang merusak kepentingan umum.

3. Kerjasama menjadi asas utama dalam menggerakkan ekonomi Islam.
4. Pemilikan kekayaan pribadi harus berperan sebagai kapital produktif yang akan meningkatkan bedasaran pokok nasional dan meningkatkan kesejahteraan masyarakat.
5. Islam menjamin kepemilikan masyarakat dan penggunaannya yang direncanakan untuk kepentingan orang banyak.

Dalam upaya menjaga prinsip-prinsip syariah dalam setiap kegiatan usahanya, Undang-undang No. 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah memberikan kewenangan kepada MUI yang fungsinya dijalankan oleh organ khususnya yaitu DSN-MUI untuk menerbitkan fatwa kesesuaian syariah suatu produk bank. Kemudian Peraturan Bank Indonesia (sekarang POJK) menegaskan bahwa seluruh produk perbankan syariah hanya boleh ditawarkan kepada masyarakat setelah bank mendapat fatwa dari DSN-MUI dan memperoleh ijin dari OJK. Pada tataran operasional pada setiap bank syariah juga diwajibkan memiliki Dewan Pengawas Syariah (DPS) yang fungsinya ada dua, pertama fungsi pengawasan

syariah dan kedua fungsi advisory (penasehat) ketika bank dihadapkan pada pertanyaan mengenai apakah suatu aktivitasnya sesuai syariah apa tidak, serta dalam proses melakukan pengembangan produk yang akan disampaikan kepada DSN untuk memperoleh fatwa. Serta sebuah lembaga yang mengatur hukum materi dan atau berdasarkan prinsip Syariah di Indonesia dikenal dengan nama Badan Arbitrase Mu'amalah Indonesia (BAMUI) yang didirikan secara bersama oleh Kejaksaan Agung Republik Indonesia dan Majelis Ulama Indonesia.⁴⁰

3. Perbedaan Bank Syariah dengan Bank Konvensional

Sebagai sebuah bank yang memiliki prinsip kegiatan usaha berdasarkan hukum Islam, bank syariah memiliki beberapa perbedaan khusus dengan bank konvensional yang secara singkat adalah sebagai berikut :⁴¹

| Bank Konvensional | Bank Syariah |
|--|--|
| Melakukan investasi baik yang halal atau haram berdasarkan hukum Islam | Melakukan hanya investasi yang halal berdasarkan hukum Islam |

⁴⁰ Achmad Mutohar, Penerapan Akuntansi Perbankan Syariah Untuk Produk Pembiayaan *Murabahah* Berdasarkan PSAK Nomor 102 Tentang Akuntansi Murobahah Pada BNI Syariah Cabang Semarang (Semarang: Fakultas Syariah dan Ekonomi Islam, Universitas Islam Negeri Walisongo, 2013). 24.

⁴¹ Muhammad Syafi'i Antonio, Bank Syariah (Jakarta: Gema Insani, 2001). 32.

| | |
|--|---|
| Memakai prinsip suku bunga | Memakai prinsip bagi hasil, jual beli dan sewa menyewa |
| Berorientasi pada keuntungan | Berorientasi kepada keuntungan dan/atau kemanfaatan dunia akhirat |
| Hubungan antara nasabah dan bank dalam bentuk kreditur-debitur | Hubungan antara nasabah dan bank dalam bentuk kemitraan |
| Penghimpunan dan penyaluran dana tidak diawasi oleh DPS dan tidak terikat kepada Fatwa DSN MUI | Berada di bawah pengawasan DPS dan terikat pada Fatwa DSN MUI |
| Diatur berdasarkan Undang-undang nomor 10 tahun 1998 tentang Perbankan | Diatur berdasarkan Undang-undang nomor 21 tahun 2008 tentang Bank Syariah |

Hal ini bertujuan untuk membawa kemanfaatan bagi nasabah dan bank syariah dengan menjunjung keadilan yang sesuai bagi para pihak berdasarkan hukum Islam

serta prinsip ekonomi syariah.⁴² Beberapa prinsip bank syariah yang wajib dipenuhi adalah :⁴³

1. Dilarang melakukan kegiatan yang berhubungan dengan hal-hal yang telah diharamkan.
2. Dilarang menerapkan *riba*.
3. Dilarang mengandung unsur perjudian (*tadlis*) dan spekulasi yang tidak jelas (*maysir*). Serta,
4. Dilarang mengandung unsur ketidakjelasan dan/atau penipuan (*gharar*).

4. Produk Bank Syariah

OJK dalam ketentuan Pasal 6 – Pasal 9 Undang-Undang OJK, sambung Rizal, kewenangan OJK hanya terbatas pada pengaturan dan pengawasan di sektor jasa keuangan termasuk sektor perbankan. Dengan demikian, sangat tidak tepat apabila OJK diberikan kewenangan untuk menentukan prinsip syariah, termasuk dalam layanan perbankan syariah karena hal tersebut bukan merupakan kewenangan OJK. Oleh karenanya, fatwa Dewan Syariah Nasional MUI (DSN MUI) MUI menjadi salah satu prasyarat penentu bagi pemberlakuan suatu produk pada perbankan Syariah sebagaimana diamanatkan undang-undang, sehingga

⁴² Adiwarmarman Karim, Bank Islam (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2008). 15.

⁴³ Adiwarmarman Karim, Bank Islam (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2008). 15.

keberadaan fatwa tersebut bersifat mengikat bagi pengembangan sistem operasional perbankan syariah.

Atas arahan dan tata peraturan yang demikian, kemudian disimpulkan produk keuangan dan layanan bank syariah sebagai berikut :⁴⁴

- a. *Wadi'ah* adalah bentuk perjanjian antara pemilik barang (termasuk uang) dengan penyimpanan (termasuk bank) dimana penyimpanan bersedia untuk menyimpan dan menjaga keselamatan barang dan atau uang yang dititipkan kepadanya. Jadi, *Al-Wadiah* ini merupakan titipan murni yang dipercayakan oleh pemiliknya. Hal ini didasarkan kepada firman Allah SWT yang artinya:

إِنَّ اللَّهَ يَأْمُرُكُمْ أَنْ تُؤَدُّوا الْأَمَانَاتِ إِلَىٰ أَهْلِهَا وَإِذَا
حَكَمْتُمْ بَيْنَ النَّاسِ أَنْ تَحْكُمُوا بِالْعَدْلِ ۗ إِنَّ اللَّهَ
نِعِمَّا يَعِظُكُمْ بِهِ ۗ إِنَّ اللَّهَ كَانَ سَمِيعًا بَصِيرًا

"Sesungguhnya Allah menyuruh kamu menyampaikan amanah kepada yang berhak menerimanya, dan (menyuruh kamu) apabila menetapkan hukum di antara manusia supaya kamu menetapkan dengan adil." (Q.S 4 [An-Nisa]: 58)⁴⁵

⁴⁴ Natasha Meydia Essiva, Eksekusi Jaminan Pada Akad Pembiayaan *Murabahah* Di Perbankan Syariah (Jember: Fakultas Hukum : Universitas Jember, 2018). 8.

⁴⁵ Kementerian Agama Republik Indonesia, *Al-Qur'an Dan Terjemahannya* (Jakarta: Kemenag RI, 2019).

وَإِنْ كُنْتُمْ عَلَى سَفَرٍ وَمَا تَجِدُوا كَاتِبًا فَرِهْنَ
 مَقْبُوضَةً فَإِنْ مِنْ بَعْضِكُمْ بَعْضًا فُلْيُودِ الَّذِي أَوْثَمَنَ
 أَمَانَتَهُوَلْيَتَّقِ اللَّهَ رَبَّهُ وَلَا تَكْتُمُوا الشَّهَادَةَ وَمَنْ
 يَكْتُمْهَا فَإِنَّهُ آثِمٌ قَلْبُهُ وَاللَّهُ بِمَا تَعْمَلُونَ عَلِيمٌ

“Dan janganlah kamu menyembunyikan kesaksian, karena barang siapa menyembunyikannya, sungguh, hatinya kotor (berdosa).” (Q.S 2 [Al-Baqarah]: 283)⁴⁶

- b. *Mudharabah* adalah bentuk perjanjian antara pemilik modal (uang atau barang) dengan pengusaha (enterpreneur). Dimana pemilik modal bersedia membiayai sepenuhnya suatu proyek/usaha dan pengusaha setuju untuk mengelola proyek tersebut dengan pembagian hasil sesuai dengan perjanjian.

Allah SWT berfirman yang artinya:

فَإِذَا قُضِيَتِ الصَّلَاةُ فَانْتَشِرُوا فِي الْأَرْضِ وَابْتَغُوا مِنْ
 فَضْلِ اللَّهِ وَاذْكُرُوا اللَّهَ كَثِيرًا لَعَلَّكُمْ تُفْلِحُونَ

“Apabila salat telah dilaksanakan, maka bertebaranlah kamu di bumi; carilah karunia Allah dan ingatlah Allah banyak-banyak agar kamu beruntung.” (Q.S 62 [Al-Jumu’ah]: 10)

⁴⁶ Kementerian Agama Republik Indonesia, *Al-Qur’an Dan Terjemahannya* (Jakarta: Kemenag RI, 2019).

- c. *Musyarakah* adalah bentuk perjanjian kerjasama antara dua pihak atau lebih pemilik modal (uang atau barang) untuk membiayai suatu modal usaha. Keuntungan yang didapat dibagi sesuai dengan persetujuan antara pihak yang terkait, yang tidak harus sama, sesuai pangsa modal masing-masing.
- d. *Murabahah* adalah suatu persetujuan jual beli suatu barang dengan harga sebesar harga pokok ditambah dengan keuntungan yang disepakati bersama dengan pembayaran ditangguhkan 1 bulan sampai 1 tahun. *Murabahah* tidak secara langsung dijelaskan di dalam Al-Qur'an dan Hadist tetapi yang dibicarakan secara langsung adalah jual beli, laba, rugi, dan perdagangan. Terkait itu landasan syariah yang digunakan dalam *murabahah* adalah landasan jual beli dengan sistem pembayaran yang ditangguhkan. Landasan syariah, Allah SWT berfirman :

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ
بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ ۖ وَلَا
تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ ۚ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا

“Wahai orang yang beriman! Janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dalam perdagangan yang berlaku atas dasar suka sama suka di antara kamu. Dan janganlah

kamu membunuh dirimu.” (Q.S 4 [An-Nisa]
: 29)⁴⁷

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 جَاءَهُمْ عِظَةٌ مِنْ رَبِّهِ فَانْتَهَى فَلَهُ مَا
سَلَفَ وَأَمْرُهُ إِلَى اللَّهِ وَمَنْ عَادَ فَأُولَئِكَ أَصْحَابُ
النَّارِ هُمْ فِيهَا خَالِدُونَ

“Orang-orang yang memakan riba tidak dapat berdiri melainkan seperti berdirinya orang yang kemasukan setan karena gila. Yang demikian itu karena mereka berkata bahwa jual beli sama dengan riba. Padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba.” (Q.S 2 [Al-Baqarah]: 275)⁴⁸

- e. *Ijarah* dan *Takjiri* adalah suatu bentuk perjanjian antara pemilik barang dengan penyewa yang memperbolehkan penyewa memanfaatkan barang tersebut dengan membayar sewa sesuai dengan persetujuan kedua belah pihak. Setelah masa sewa berakhir, maka barang akan dikembalikan kepada

⁴⁷ Kementerian Agama Republik Indonesia, *Al-Qur'an Dan Terjemahannya* (Jakarta: Kemenag RI, 2019).

⁴⁸ Kementerian Agama Republik Indonesia, *Al-Qur'an Dan Terjemahannya* (Jakarta: Kemenag RI, 2019).

pemilik. Sedangkan *Takjiri* juga mempunyai pengertian yang sama dengan *Ijarah* hanya saja pada saat akhir masa sewa, maka pemilik barang menjual barang tersebut kepada penyewa dengan harga yang disetujui kedua belah pihak.

- f. *Qardhul Hasan* adalah suatu bentuk pinjaman lunak yang diberikan atas dasar kewajiban sosial semata, dimana peminjam tidak berkewajiban untuk mengembalikan apapun kecuali modal pinjaman dan biaya administrasi. selain fasilitas diatas, bank syariah juga memberikan fasilitas lain seperti *Kafalah* (garansi dari bank), *Hiwalah* (transfer atau pengalihan tagihan), *Wakalah* (jasa peniipan uang dan surat berharga), *Sharf* (jual beli mata uang / kurs). Dalam pemahaman sederhana, produk-produk bank syariah sama dengan produk yang terdapat dalam bank konvensional, hanya saja titik tekannya adalah tidak ada unsur riba dalam setiap transaksi bank syariah, karena bagaimanapun juga riba adalah haram hukumnya dalam Mu'amalah Islam. Allah SWT berfirman :

مَنْ ذَا الَّذِي يُقْرِضُ اللَّهَ قَرْضًا حَسَنًا فَيُضْعِفَهُ لَهُ
أَضْعَافًا كَثِيرَةً يَوْمَ اللَّهِ يُقْبِضُ وَيَبْصِطُ ۗ وَإِلَيْهِ تُرْجَعُونَ

“Barangsiapa meminjami Allah dengan pinjaman yang baik maka Allah melipatgandakan ganti kepadanya dengan

banyak. Allah menahan dan melapangkan (rezeki) dan kepada-Nyalah kamu dikembalikan.” (Q.S 2 [Al-Baqarah] : 245.)⁴⁹

B. Gambaran Umum Jaminan Fidusia

1. Pengertian Jaminan

Bank atau lembaga-lembaga keuangan dalam memberikan pembiayaan kepada pihak ketiga, haruslah memperhatikan prinsip-prinsip perpembiayaan yang baik termasuk resiko yang harus dihadapi atas pengembalian pembiayaan. Untuk memperoleh keyakinan sebelum memberikan kredit, Bank atau lembaga-lembaga keuangan harus melakukan penilaian yang seksama baik terhadap watak, kemampuan, modal, agunan maupun prospek usaha pihak ketiga.⁵⁰ Ketika terjadi hubungan perjanjian utang piutang atau pemberian kredit, maka akan menimbulkan hak dan kewajiban bagi masing-masing pihak. Oleh karena itu penting untuk menjadi bahan kajian atau pembahasan tentang jaminan utang.⁵¹

⁴⁹ Kementerian Agama Republik Indonesia, *Al-Qur'an Dan Terjemahannya* (Jakarta: Kemenag RI, 2019).

⁵⁰ Moh Khanafi, *Studi Analisis Terhadap Keberadaan Barang Jaminan Dalam Pembiayaan Di Lembaga Keuangan Syariah (Studi Kasus Di BMT Hudatama Semarang)* (Semarang: Fakultas Syariah dan Hukum, Universitas Islam Negeri Walisongo, 2014). 14.

⁵¹ Moh Khanafi, *Studi Analisis Terhadap Keberadaan Barang Jaminan Dalam Pembiayaan Di Lembaga Keuangan Syariah (Studi Kasus Di BMT Hudatama Semarang)* (Semarang: Fakultas Syariah dan Hukum, Universitas Islam Negeri Walisongo, 2014). 14.

Dalam mengelola dan melaksanakan kegiatan perbankan, Bank harus memiliki keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan nasabah debitur untuk melunasi utangnya. Keyakinan tersebut harus berdasarkan hasil penilaian terhadap seseorang yang akan melakukan kredit.⁵² Hal ini erat kaitannya dengan keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan nasabah debitur untuk dapat melunasi kewajibannya sesuai dengan yang diperjanjikan merupakan faktor penting yang harus diperhatikan pihak bank.

Menurut Rachmadi Usman, pengertian atau definisi yang tegas tentang jaminan tidak ditentukan dalam *Burgerlijk Wetboek* (BW). Namun demikian, berdasarkan pendapat pakar hukum, jaminan dapat diartikan sebagai sesuatu yang diberikan debitur kepada kreditur untuk menimbulkan keyakinan bahwa debitur akan memenuhi kewajiban yang dapat dinilai dengan uang yang timbul dari suatu perikatan.⁵³ Selanjutnya dalam ketentuan Pasal 1 butir 23 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang perbankan disebutkan :

“Agunan adalah jaminan tambahan yang diserahkan nasabah debitur kepada bank dalam rangka pemberian fasilitas kredit atau

⁵² Iswi Hariyani and R. Serfianto, *Bebas Jeratan Utang Piutang* (Yogyakarta: Pustaka Yustisia, 2010). 101.

⁵³ Rachmadi Usman, *Aspek-Aspek Hukum Perbankan Di Indonesia* (Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 2001). 54.

pembiayaan. Jaminan adalah menjamin dipenuhinya kewajiban yang dapat dinilai dengan uang yang timbul dari suatu perikatan hukum.”

Pengikatan jaminan ini penting untuk lebih meyakinkan bahwa agunan yang diberikan akan mampu menjamin pengembalian kredit atau pembiayaan bila terjadi *wanprestasi*, maka agunan yang diserahkan oleh pihak ketiga harus dilakukan pengikatan. Pengikatan jaminan/agunan merupakan perjanjian *accessoir* (perjanjian buntut atau perjanjian turutan), sedangkan perjanjian pokoknya dalam konteks perbankan berupa pemberian kredit atau pembiayaan. Oleh karena itu, berdasarkan doktrin hukum maka perjanjian *accessoir* dibuat berdasarkan suatu perjanjian pokok. Bila perjanjian pokok hapus maka perjanjian *accessoir* juga harus dihapuskan. Sehubungan dengan itu, perjanjian kredit atau pembiayaan adalah perjanjian pokok dan perjanjian pengikatan jaminan/agunan adalah perjanjian *accessoir*. Dengan demikian untuk pengamanan pemberian kredit atau pembiayaan seharusnya setelah perjanjian ditandatangani segera dilakukan perjanjian pengikatan jaminan kredit atau pembiayaan.⁵⁴

⁵⁴ M. Bahsan, *Penilaian Jaminan Kredit Perbankan Indonesia* (Jakarta: Rejeki Agung, 2002). 110.

Pasal 1131 KUHPerdata menyatakan :

“segala kebendaan si berpiutang, baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada di kemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatan perseorangan”.

Sedangkan Pasal 1820 KUH Perdata menyatakan: “Penanggungan adalah suatu perjanjian dengan mana seorang pihak ketiga, guna kepentingan si berpiutang (kreditur), mengikat diri untuk memenuhi perikatan si berutang (debitur) manakala orang ini sendiri tidak memenuhinya.”

Kedua pasal tersebut kemudian menjadi dasar klasifikasi jaminan menjadi dua jenis yaitu jaminan perorangan dan jaminan kebendaan. Jaminan tersebut setelah diserahkan memunculkan Hak jaminan sebagai hak hukum yang dimiliki kreditur pemegang hak jaminan kebendaan disebut juga kreditur separatis. Kreditur separatis memiliki hak istimewa (*privilege*) karena memiliki kewenangan penuh melakukan eksekusi atas hak jaminan apabila debitur terbukti wanprestasi dan mempunyai hak untuk mendahului kreditur lain dalam penjualan obyek jaminan melalui pelelangan umum atau penjualan langsung, dan memperoleh hasil penjualan untuk melunasi piutangnya.⁵⁵

⁵⁵ Fahrizal Firmansyah Zaelan, *Jaminan Fidusia Dalam Akad Pembiayaan Murabahah Pada PT Bank Syariah Mandiri* (Jember: Fakultas Hukum Universitas Jember, 2019). 12.

2. Pengertian Jaminan Fidusia

Fidusia menurut asal katanya berasal dari Bahasa Romawi, *fides* yang berarti kepercayaan. Fidusia menurut istilah yang sudah lama dikenal dalam bahasa Indonesia. Begitu pula istilah ini digunakan dalam Undang-Undang No.42 Tahun 1992 tentang Jaminan Fidusia. Pada terminologi Belanda istilah ini sering disebut secara lengkap yaitu *Fiduciare Eigendom Overdracht* (F.E.O) yaitu penyerahan hak milik secara kepercayaan. Pada istilah bahasa Inggris disebut *Fiduciary Transfer of Ownership*.⁵⁶

Menurut Oey Hoey Tiong, dalam fidusia hubungan hukum antara debitur (pemberi fidusia) dengan kreditur (Penerima Fidusia) merupakan suatu hubungan hukum yang berdasarkan kepercayaan. Pemberi fidusia percaya bahwa kreditur mau mengembalikan hak milik yang telah diserahkan kepadanya setelah debitur melunasi utangnya. Kreditur juga percaya bahwa debitur tidak akan menyalahgunakan barang jaminan yang berada dalam kekuasaannya dan mau memelihara barang tersebut.⁵⁷ Pemahaman ini didasarkan kepada pemikiran bahwa

⁵⁶ J. Satrio, Hukum Jaminan; Hak Jaminan Kebendaan Fidusia, (Bandung : Citra Aditya Bakti, 2002), 2.

⁵⁷ Oey Hoey Tiong, Fidusia Sebagai Jaminan Unsur-Unsur Perikatan, (Jakarta : Penerbit Ghalia Indonesia, 1984), 23.

fidusia timbul dari perjanjian yang disebut “*pactum fidusiae*”, yang kemudian diikuti dengan penyerahan hak atau “*in iure cessio*”.⁵⁸ Merujuk kepada Pasal 1 Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia disebutkan bahwa :

“Fidusia adalah pengalihan hak kepemilikan suatu benda atas dasar kepercayaan dengan ketentuan bahwa benda yang kepemilikannya dialihkan tetap dalam penguasaan pemilik benda.”

Secara singkat jaminan fidusia terjadi pengalihan hak kepemilikan. Pengalihan itu terjadi atas dasar kepercayaan dengan janji benda yang hak kepemilikannya dialihkan, tetap dalam penguasaan pemilik benda. Pengalihan hak kepemilikan tersebut dilakukan dengan cara *constitutum possessorium*. Hal ini didukung oleh pendapat Daeng Naja yang menyebutkan syarat-syarat fidusia sebagai berikut:⁵⁹

- a. Harus ada lebih dulu Perjanjian Utang Piutang sebagai perjanjian pokok.
- b. Harus ada Perjanjian Fidusia sebagai perjanjian ikutan (*accessoir*).
- c. Harus ada Perjanjian Konsensuil, artinya debitur meminjam sejumlah uang dan berjanji akan

⁵⁸ Gunawan Widjaja dan Ahmad Yani, Jaminan Fidusia, (Jakarta : Grafindo Persada, 2000), 36.

⁵⁹ H.R Daeng Naja, Hukum Kredit Dan Bank Garansi (Jakarta: Citra Aditya Bakti, 2018). 278.

menyerahkan hak miliknya secara Fidusia sebagai jaminan kepada kreditor.

- d. Harus ada perjanjian kebendaan secara *constitutum possessorium*, artinya barang jaminan tetap berada dalam kekuasaan debitur.
- e. Harus ada Perjanjian Pinjam Pakai.

Lebih lanjut Saliman menjelaskan bahwa fidusia dilaksanakan dalam tiga fase berkelanjutan sebagai berikut:⁶⁰

1. Fase Perjanjian Obligator. Perjanjian obligator dapat berupa perjanjian pinjam uang dengan jaminan fidusia antara pemberi fidusia (debitur) dengan penerima fidusia (kreditor)
2. Fase Perjanjian Kebendaan. Perjanjian kebendaan berupa penyerahan hak milik dari debitur kepada kreditor yang dilakukan secara *constitutum possessorium* atau penyerahan hak milik tanpa menyerahkan fisik benda.
3. Fase Perjanjian Pinjam Pakai. Dalam fase ini dilakukan perjanjian pinjam pakai, dimana benda yang menjadi obyek fidusia yang hak miliknya telah berpindah kepada kreditor dapat dipinjampakaikan kepada debitur. Ini berarti bahwa setelah diikat dengan

⁶⁰ Abdul R Saliman, *Hukum Bisnis Untuk Perusahaan Edisi V* (Jakarta: Prenada Media, 2016). 37.

jaminan fidusia maka benda yang menjadi obyek fidusia secara fisik tetap dikuasai debitur.

Sebagai sebuah mekanisme jaminan, barang yang akan menjadi objek jaminan diatur dalam Pasal 1 Ayat (4), Pasal 9, Pasal 10, dan Pasal 20 Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 Tentang Jaminan Fidusia sebagai berikut :⁶¹

- a) Benda tersebut harus dapat dimiliki dan dialihkan secara hukum.
- b) Benda berwujud.
- c) Benda tidak berwujud, termasuk piutang.
- d) Benda bergerak.
- e) Benda tidak bergerak yang tidak dapat diikat dengan Hak Tanggungan.
- f) Benda tidak bergerak yang tidak dapat diikat dengan Hipotek.
- g) Benda yang sudah ada, maupun benda yang akan diperoleh kemudian.
- h) Satu satuan benda, atau satu jenis benda.
- i) Lebih dari satu satuan benda, atau lebih dari satu jenis benda.
- j) Hasil dari benda yang telah menjadi obyek jaminan fidusia.

⁶¹ Munir Fuady and Indonesia, *Jaminan Fidusia* (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2000). 22.

- k) Hasil klaim asuransi dari benda yang menjadi obyek jaminan fidusia
- l) Benda persediaan (*inventory*, stok perdagangan).

3. Dasar Hukum dan Asas Jaminan Fidusia

Jaminan fidusia pada pokoknya diatur secara khusus dalam Undang-undang Nomor 42 tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia. Namun, sebagai sebuah perbuatan hukum yang muncul dari adanya perikatan antara para pihak tentang adanya pembiayaan, piutang dan perbuatan perdata lainnya yang membutuhkan jaminan, maka pengaturan mengenai fidusia juga terikat kepada ketentuan KUH Perdata lainnya seperti ketentuan dalam Pasal 499 sampai dengan Pasal 1232, Pasal 1234 serta Pasal 1320 KUH Perdata. Selain itu pengaturan mengenai jaminan fidusia juga berkaitan dengan berbagai ketentuan sebagaimana diatur dalam Undang-undang Perbankan maupun Undang-undang Perbankan Syariah.

Salim berpendapat bahwa sebagai sebuah perbuatan hukum yang berkaitan dengan perjanjian dan penjaminan, fidusia terikat kepada beberapa asas sebagai berikut:⁶²

⁶² Salim H.S., *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia* (Jakarta: Raja Grafindo, 2014). 12.

1. Asas *publicitet* yaitu asas bahwa semua hak, baik hak tanggungan, hak fidusia, dan hak hipotek harus didaftarkan.
2. Asas *inbezittsteling* yaitu barang jaminan (gadai) harus berada pada penerima gadai.
3. Asas pemisahan horizontal yaitu bangunan dan tanah bukan merupakan satu kesatuan dimana hal ini dapat dilihat dalam penggunaan hak pakai, baik tanah negara maupun tanah milik. Bangunannya milik dari yang bersangkutan atau pemberi tanggungan tetapi tanahnya milik orang lain, berdasarkan hak pakai.
4. Asas *specialitet* yaitu bahwa hak tanggungan, hak fidusia dan hipotek hanya dapat dibebankan atas barang-barang yang sudah terdaftar atas nama orang tertentu.
5. Asas tidak dapat dibagi-bagi yaitu asas dibaginya utang tidak dapat mengakibatkan dapat dibaginya hak tanggungan, hak fidusia, hipotek, dan hak gadai walaupun telah dilakukan pembayaran sebagian.

Selain itu jika memperhatikan ketentuan dalam Undang-undang Nomor 42 tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia terdapat beberapa asas pelaksanaan jaminan fidusia yang wajib dipenuhi oleh kreditur maupun debitur,

asas-asas tersebut kemudian menjadi tolak ukur pelaksanaan jaminan fidusia sebagai berikut :⁶³

1. Asas Spesialitas atau *Fixed Loan*

Asas ini ditegaskan dalam ketentuan Pasal 1 dan 2 Undang-Undang Jaminan Fidusia. Objek jaminan fidusia merupakan agunan atau jaminan atas pelunasan utang tertentu yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada penerima fidusia terhadap kreditur lainnya. Oleh karena itu, objek jaminan fidusia harus jelas dan tertentu pada satu segi, dan pada segi lain harus pasti jumlah utang debitur atau paling tidak dipastikan atau diperhitungkan jumlahnya (*verrekeningbaar, deductable*).

2. Asas *Accesoir*

Menurut ketentuan Pasal 4 Undang-Undang Jaminan Fidusia, jaminan fidusia adalah perjanjian ikutan dari perjanjian pokok (*principal agreement*). dengan demikian keabsahan perjanjian jaminan fidusia tergantung pada perjanjian pokok, dan penghapusan benda objek jaminan fidusia tergantung pada penghapusan perjanjian pokok.

⁶³ H Tan Kamelo, *Hukum Jaminan Fidusia Suatu Kebutuhan Yang Didambakan* (Bandung: Penerbit Alumni, 2022). 19.

3. *Asas Droit de Suite*

Menurut ketentuan Pasal 27 ayat (2) Undang-Undang Jaminan Fidusia dinyatakan Jaminan Fidusia tetap mengikuti benda yang menjadi objek Jaminan Fidusia dalam tangan siapapun berada, kecuali keberadaannya pada tangan pihak ketiga berdasarkan pengalihan hak atas piutang atau cessie berdasarkan Pasal 613 KUH Perdata. Dengan demikian, hak atas jaminan fidusia merupakan hak kebendaan mutlak atau *in rem* bukan hak *in personam*.

4. *Asas Preferen (Droit de Preference)*

Pengertian Asas Preferen atau hak didahulukan ditegaskan dalam ketentuan Pasal 27 ayat (1) Undang-Undang Jaminan Fidusia yaitu memberi hak didahulukan atau diutamakan kepada penerima fidusia terhadap kreditur lain untuk mengambil pemenuhan pembayaran pelunasan utang atas penjualan benda objek fidusia.

4. Pengertian Jaminan dalam Hukum Islam

Dalam hukum Islam pada pokoknya diperbolehkan meminta jaminan atas utang yang diberikan dengan syarat dan ketentuan yang telah diatur dalam syariat Islam. Allah SWT berfirman :

وَإِنْ كُنْتُمْ عَلَى سَفَرٍ وَمَنْ تَجِدُوا كَاتِبًا فَرِهْنَ مَقْبُوضَةً فَإِنْ
 أَمِنَ بَعْضُكُمْ بَعْضًا فَلْيُؤَدِّ الَّذِي أُؤْتِمِنَ أَمَانَتَهُ وَلْيَتَّقِ اللَّهَ
 رَبَّهُ ۗ وَلَا تَكْتُمُوا الشَّهَادَةَ ۗ وَمَنْ يَكْتُمْهَا فَإِنَّهُ أِثْمٌ قَلْبُهُ ۗ
 وَاللَّهُ بِمَا تَعْمَلُونَ عَلِيمٌ

“Jika kamu dalam perjalanan, sedangkan kamu tidak mendapatkan seorang pencatat, hendaklah ada barang jaminan yang dipegang. Akan tetapi, jika sebagian kamu memercayai sebagian yang lain, hendaklah yang dipercayai itu menunaikan amanatnya (utangnya) dan hendaklah dia bertakwa kepada Allah, Tuhannya. Janganlah kamu menyembunyikan kesaksian karena siapa yang menyembunyikannya, sesungguhnya hatinya berdosa. Allah Maha Mengetahui apa yang kamu kerjakan.” (Q.S 2 [Al Baqarah] : 283)⁶⁴

Dalam Islam istilah jaminan terbagi menjadi dua yaitu:

1) jaminan berupa orang (*personal guaranty*) yang dalam bahasa arab dikenal sebagai *dlanan / kafalah*, 2) jaminan berupa kebendaan yang dalam bahasa arab dikenal sebagai *rahn*.⁶⁵

⁶⁴ Kementerian Agama Republik Indonesia, *Al-Qur'an Dan Terjemahannya* (Jakarta: Kemenag RI, 2019).

⁶⁵ Moh Khanafi, *Studi Analisis Terhadap Keberadaan Barang Jaminan Dalam Pembiayaan Di Lembaga Keuangan Syariah (Studi Kasus Di BMT Hudatama Semarang)* (Semarang: Fakultas Syariah dan Hukum, Universitas Islam Negeri Walisongo, 2014). 22.

a. *Kafalah*

Kafalah menurut etimologi berarti *al-dhamanah*, *hamalah*, dan *za'aamah*, ketiga istilah tersebut memiliki arti yang sama, yakni menjamin atau menanggung. Sedangkan menurut terminologi *Kafalah* adalah Jaminan yang diberikan oleh *kafiiil* (penanggung) kepada pihak ketiga atas kewajiban/prestasi yang harus ditunaikan pihak kedua (tertanggung). *Kafalah* dibagi menjadi dua bagian, yaitu *Kafalah* dengan jiwa (*Kafalah bi al-nafs*) dan *Kafalah* dengan harta (*Kafalah bi al-maal*). *Kafalah* dengan jiwa dikenal pula dengan *Kafalah bi al-Wajhi*, yaitu adanya kesediaan pihak penjamin (*al-Kafil*, *al-Dhamin* atau *al-Za'im*) untuk menghadirkan orang yang ia tanggung kepada yang ia janjikan tanggungan (*Makful lah*).⁶⁶

b. *Rahn*

Secara etimologi, kata *ar-rahn* berarti tetap, kekal, dan jaminan. Akad *ar-rahn* dalam istilah hukum positif disebut dengan barang jaminan. Sedangkan menurut ulama madzhab Maliki istilah *ar-rahn* adalah Harta yang dijadikan pemiliknya sebagai jaminan utang yang bersifat mengikat. Obyek

⁶⁶ H Abd Rahman Ghazaly, H Ghufron Ihsan, and Sapiudin Shidiq, *Fiqh Muamalat* (Jakarta: Kencana Prenada, 2010). 206-207.

jaminan dapat berbentuk materi, atau manfaat, dimana keduanya merupakan harta menurut jumhur ulama. Benda yang dijadikan barang jaminan tidak harus diserahkan secara aktual, tetapi boleh juga penyerahannya secara hukum, seperti menjadikan sawah sebagai jaminan, sehingga yang diserahkan adalah surat jaminannya.⁶⁷ Selain itu para ulama fiqh sepakat menyatakan bahwa *ar-rahn* dianggap sempurna bila barang itu secara hukum sudah berada di tangan pemberi utang, serta pinjaman telah diterima peminjam uang. Jika jaminan itu berupa benda tidak bergerak, cukup surat jaminan tanah atau surat-surat rumah itu yang dipegang oleh pemberi utang. Syarat yang terakhir (kesempurnaan *ar-rahn*) oleh para ulama disebut sebagai *qabdh al-marhun* (barang jaminan dikuasai secara hukum)

C. Gambaran Umum Akad *Murabahah*

1. Pengertian Akad *Murabahah*

Kata al-*Murabahah* diambil dari bahasa Arab dari kata *ar-ribh* yang berarti kelebihan dan tambahan (keuntungan). Sedangkan dalam definisi para ulama terdahulu adalah jual beli dengan modal ditambah keuntungan yang diketahui.

⁶⁷ H Abd Rahman Ghazaly, H Ghufron Ihsan, and Sapiudin Shidiq, *Fiqh Muamalat* (Jakarta: Kencana Prenada, 2010). 206-207.

Hakekatnya adalah menjual barang dengan harga (modal) nya yang diketahui kedua belah transaktor (penjual dan pembeli) dengan keuntungan yang diketahui keduanya.⁶⁸ Dalam sumber lain *murabahah* disebut sebagai *al-bai' bi tsaman ajil* sebagai salah satu akad muamalah dalam bentuk jual beli.

Secara singkat *murabahah* adalah jual beli barang pada harga asal ditambah margin atau keuntungan yang telah disepakati. Akad ini merupakan salah satu bentuk *natural certainty contracts*, karena dalam *murabahah* ditentukan berapa *required of profit*-nya (Keuntungan yang ingin diperoleh).⁶⁹ Dalam Pasal 20 ayat (6) Kompilasi Hukum Ekonomi Islam disebutkan :

“*murabahah* adalah pembiayaan saling menguntungkan yang dilakukan oleh *shahib al-mal* dengan pihak yang membutuhkan melalui transaksi jual beli dengan penjelasan bahwa harga pengadaan barang dan harga jual terdapat nilai lebih yang merupakan keuntungan atau laba bagi *shahib al-mal* dan pengembaliannya dilakukan secara tunai atau angsur.”

Lebih lanjut Fatwa DSN-MUI Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *Murabahah* menjelaskan “yang dimaksud dengan *murabahah* adalah penjualan suatu

⁶⁸ H Abd Rahman Ghazaly, H Ghufron Ihsan, and Sapiudin Shidiq, *Fiqh Muamalat* (Jakarta: Kencana Prenada, 2010). 22.

⁶⁹ Wirdyaningsih, *Bank Dan Asuransi Islam Di Indonesia* (Jakarta: Kencana, 2005). 145.

barang dengan menegaskan (menjelaskan) harga belinya kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih sebagai keuntungan yang disepakati.” Dalam hal bank syariah akan mewakilkan kepada nasabah untuk membeli barang, maka akad murabah harus dilakukan setelah secara prinsip barang menjadi milik bank. Artinya bank syariah dapat membuat akad wakalah terlebih dahulu dengan nasabah baru kemudian akad *murabahah* dilakukan.⁷⁰

Dalam melaksanakan *murabahah* dimungkinkan adanya syarat jaminan sebagaimana ditetapkan dalam Pasal 127 Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah yang mengatur bahwa “*Penjual dapat meminta kepada pembeli untuk menyediakan jaminan atas benda yang dijualnya pada akad murabahah*”. Selanjutnya Pasal 129 menerangkan bahwa “*Akad murabahah dapat diselesaikan dengan cara menjual obyek akad kepada Lembaga Keuangan Syariah dengan harga pasar, atau nasabah melunasi sisa utangnya kepada Lembaga Keuangan Syariah dari hasil penjualan obyek akad*”.⁷¹ Berdasarkan

⁷⁰ Kamalia Firdausi, “Perindungan Hukum Bagi Pemegang Jaminan Fidusia Dalam Akad *Murabahah* Yang Jaminannya Tidak Didaftarkan,” *Lex Librum : Jurnal Ilmu Hukum* Vol. 8, no. 2 (June 6, 2022): 151–60. 154.

⁷¹ Halimatus Sa’diyah, Norsain, and Isnani Yuli Andini, “Kedudukan Fidusia Sebagai Jaminan Akad Pembiayaan *Murabahah* Pada Bank Syariah: Studi Kasus Pada BPRS Bhakti Sumekar Sumenep,” *Jurnal Misykaf Al-Anwar : Jurnal Kajian Islam Dan Masyarakat* Volume 29, no. 2 (2018). 76.

penjelasan tersebut, diketahui bahwa akad muarabahah yang dipraktikkan dalam lembaga keuangan syariah (bank syariah) merupakan akad yang tidak dapat berdiri sendiri. Melainkan bergandengan dengan akad- akad lainnya seperti halnya akad wakalah maupun fidusia.

2. Aspek Hukum Akad *Murabahah*

Pasal 21 Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah menetapkan bahwa akad *murabahah* harus dilaksanakan berdasarkan asas sukarela, menepati janji, kehati-hatian, tidak berubah, saling menguntungkan, kesetaraan, transparansi, kemampuan, kemudahan, itikad baik dan sebab yang halal.⁷²

Ulama berpendapat bahwa rukun dan syarat yang terdapat dalam *bai' murabahah* sama dengan rukun dan syarat yang terdapat dalam jual beli, dan hal itu identik dengan rukun dan syarat yang harus ada dalam akad pada umumnya yaitu: obyek jual beli (ijab qobul), adapun rukun-rukun lainnya merupakan derivasi dari obyek jual beli.⁷³ Secara lebih rinci Al-Kasani menerangkan bahwa

⁷² Pasal 21 Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah

⁷³ Muhammad, *Model-Model Akad Pembiayaan Di Bank Syariah* (Jakarta: Raja Grafindo, 2009). 58.

transaksi *murabahah* dikatakan sah jika memenuhi hal-hal sebagai berikut:⁷⁴

- a. Para pihak mengetahui harga pokok (harga beli).
- b. Adanya kejelasan margin (keuntungan), keuntungan harus dijelaskan nominalnya kepada pembeli kedua atau dengan menyebutkan persentasi dari harga beli.
- c. Modal yang digunakan untuk membeli objek transaksi harus merupakan barang *mitsli*, dalam arti umum diutamakan menggunakan uang.
- d. Objek dan alat pembayaran tidak boleh berupa barang *ribawi*.
- e. Akad jual beli pertama harus sah adanya.

Sebagai salah satu bentuk kegiatan syariah maka akad pembiayaan *murabahah* juga wajib memenuhi ketentuan sebagaimana ditetapkan oleh DSN MUI melalui fatwanya yang pada pokoknya setiap kegiatan usaha yang berdasarkan hukum ekonomi syariah wajib menghindari unsur :

- a. *Riba*, yaitu penambahan pendapatan secara tidak sah (*batil*), antara lain dalam transaksi pertukaran barang sejenis yang tidak sama kualitas, kuantitas, dan waktu penyerahan (*fadhl*), atau dalam transaksi pinjam-

⁷⁴ Dimyauddin Djuwaini, *Pengantar Fiqh Muamalah* (Tanah Datar: Repository IAIN Batusangkar, 2020). 111.

meminjam yang mempersyaratkan Nasabah Penerima Fasilitas mengembalikan dana yang diterima melebihi pokok pinjaman karena berjalannya waktu (*nasi'ah*).

- b. *Maisir*, yaitu transaksi yang digantungkan kepada suatu keadaan yang tidak pasti dan bersifat untung-untungan.
- c. *Gharar*, yaitu transaksi yang objeknya tidak jelas, tidak dimiliki, tidak diketahui keberadaannya, atau tidak dapat diserahkan pada saat transaksi dilakukan kecuali diatur lain dalam syariah.
- d. *Haram*, yaitu transaksi yang objeknya dilarang dalam syariah.
- e. *Zalim*, yaitu transaksi yang menimbulkan ketidakadilan bagi pihak lainnya.
- f. *Risywah* (suap), yaitu pemberian yang diberikan kepada seseorang agar mendapatkan kepentingan tertentu.

BAB III

PELAKSANAAN AKAD PEMBIAYAAN *MURABAHAH* DI PT BANK SYARIAH INDONESIA CABANG MADIUN

A. Profil PT Bank Syariah Indonesia

Bank Syariah memainkan peranan krusial menjadi fasilitator di semua kegiatan ekonomi dalam ekosistem industri halal. eksistensi industri perbankan Syariah pada Indonesia sendiri telah mengalami peningkatan dan pengembangan yg signifikan pada kurun tiga dekade ini. penemuan produk, peningkatan layanan, dan pengembangan jaringan menunjukkan animo yang positif dari tahun ke tahun. Bahkan, semangat untuk melakukan akselerasi jua tercermin dari banyaknya Bank Syariah yang melakukan aksi korporasi. tidak terkecuali dengan Bank Syariah yang dimiliki Bank BUMN, yaitu Bank Syariah berdikari, BNI Syariah, dan BRI Syariah. Bank Syariah Indonesia dibentuk melalui Surat Izin Merger dari Otoritas Jasa Keuangan Republik Indonesia Nomor SR-3/PB.1/2021 serta Akta Pendirian Perseroan yang diterima oleh Kementerian Hukum dan HAM pada 28 Januari 2021.⁷⁵

⁷⁵ https://ir.bankbsi.co.id/articles_of_association.html, diakses pada 23 Oktober 2022, pukul 9:30 WIB.

Perubahan anggaran dasar pertama kali dilakukan melalui akta nomor 38 tanggal 14 Januari 2021 kemudian yang terbaru adalah akta nomor 140 tanggal 23 September 2022, keseluruhan perubahan anggaran dasar tersebut telah mendapatkan persetujuan dari Kemenkumham RI.

Bank Syariah Indonesia merupakan merger dari tiga perusahaan di bidang yang sama yaitu: Bank Syariah Mandiri, BNI Syariah serta BRI Syariah yang kemudian diresmikan oleh Presiden Joko Widodo pada 1 Februari 2021. Bank Syariah Indonesia memiliki Visi untuk menjadi “*TOP 10 Global Islamic Bank*” dengan mengusung Misi sebagai berikut :⁷⁶

1. Memberikan akses solusi keuangan syariah di Indonesia
Melayani lebih dari 20 juta nasabah dan menjadi top 5 bank berdasarkan aset yang mencapai lebih dari 500 Triliun Rupiah.
2. Menjadi bank besar yang memberikan nilai terbaik bagi para pemegang saham
3. Menjadi perusahaan pilihan dan kebanggaan para talenta terbaik Indonesia

⁷⁶ <https://www.bankbsi.co.id/company-information/tentang-kami>, diakses pada 23 Oktober 2022, pukul 9:30 WIB.

Perusahaan dengan nilai yang kuat dan memberdayakan masyarakat serta berkomitmen pada pengembangan karyawan dengan budaya berbasis kinerja

4. Menjadi Top 5 bank dengan profit gain di Indonesia (ROE 18%) dan valuasi kuat mencapai (PB>2)

Direktur Utama PT Bank Syariah Indonesia Tbk. Hery Gunardi dalam laporannya menyampaikan bahwa integrasi dan peningkatan nilai Bank Syariah Himbara dimulai sejak awal Maret 2020, dan memakan waktu mencapai 11 bulan lamanya. Dalam proses merger beberapa bank menjadi sebuah bank perlu adanya satu bank yang berperan sebagai *survivor* dan dalam merger Bank Syariah Indonesia ditetapkan Bank BRI Syariah sebagai *survivor* dalam merger tersebut. Mengacu kepada ketentuan dalam Pasal 126 ayat (1) Undang-undang Nomor 40 tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas maka setiap merger bank harus memperhatikan:⁷⁷

1. Perlindungan terhadap uang nasabah yang berada dalam masing-masing bank, termasuk kontrak, perjanjian dan jaminan yang ada di masing-masing bank;

⁷⁷ Asmawati, "Perlindungan Hukum Pemegang Saham Minoritas Akibat Merger Bank," *Jurnal Ilmu Hukum Jambi* Vol 5, no. 2 (October 2014). 43.

2. Perlindungan agar nasabah tetap mendapatkan informasi, saran serta layanan yang jelas terhadap perubahan sistem layanan dan hal-hal yang berkaitan dengan kegiatan perbankan.
3. Kemudahan akses maupun prosedur bagi nasabah dalam proses merger, sebagai contoh adalah proses mutasi rekening dan perubahan kartu ATM.

Sebagai bank yang dalam kegiatannya mengusung aspek ekonomi syariah maka perlu diperhatikan aspek-aspek hukum ekonomi syariah terhadap merger tersebut. Mangacu kepada 138 Fatwa DSN MUI tidak terdapat satupun fatwa yang membahas, mengkritik maupun memberatkan merger bank syariah Indonesia. Hal juga disampaikan oleh Sekretaris Bidang Perbankan Syariah BPH Dewan Syariah Nasional-Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI) Muhammad Maksum mengatakan merger ini tidak menyisakan masalah karena penggabungan usaha dilakukan sesama bank syariah serta Dosen Fakultas Syariah dan Hukum UIN Syarif Hidayatullah Jakarta Ah. Azharuddin Lathif yang juga menjabat sebagai Ketua Bidang Edukasi, Sosialisasi dan Literasi/DSN-MUI Institute yang menganalogikan merger tiga bank syariah dengan ibadah salat berjemaah.⁷⁸

⁷⁸ <https://pa-sukamara.go.id/berita/artikel/717-aspek-hukum-merger-bank-syariah>, diakses pada 23 Oktober 2022, pukul 9:30 WIB.

Berdasarkan penjelasan tersebut maka dapat disimpulkan bahwa merger antara Bank Syariah Mandiri, BNI Syariah dan BRI Syariah telah memperhatikan aspek-aspek hukum keperdataan, perbankan serta ekonomi syariah dengan melaksanakan perlindungan bagi nasabahnya. Migrasi data, rekening dan keuangan nasabah juga termasuk segala jenis jaminan, piutang serta akad yang telah ada di masing-masing bank semula. Sebagaimana objek dalam penelitian ini merupakan Bank Syariah Indonesia eks Bank Mandiri Syariah.

B. Pokok-pokok Akad Pembiayaan No. 20/20-3/260

Murabahah

Akad pembiayaan Untuk Pengadaan Perabot Rumah Tangga Berdasarkan Prinsip *Murabahah* No.20/20-3/260 *Murabahah* dibuat dan ditandatangani oleh para pihak pada Senin, 19 Maret 2018 dengan ketentuan dan syarat yang pada pokoknya adalah sebagai berikut :

1. Para Pihak

Pihak Pertama (Kreditur / Bank Syariah)

PT Bank Syariah Mandiri, berkedudukan di Jakarta Pusat dan beralamat di Jl. M.H. Thamrin No.5 Jakarta, yang anggaran dasarnya telah disesuaikan dengan Undang-Undang Nomor 40 tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas sebagaimana tertuang dalam Akta

Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa PT Bank Syariah Mandiri No.10 tanggal 19 Juni 2008 yang dibuat di hadapan Badarusyamsi, SH Notaris di Jakarta akta mana telah memperoleh persetujuan Menteri Kehakiman Republik Indonesia berdasarkan Surat Keputusan No.AHU-52791.AH.01.02. Tahun 2008 tanggal 19 Agustus 2008 dan telah diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia No. 17106 tanggal 5 September 2008 Tambahan No.72, dan terakhir diubah dengan Akta Pernyataan Keputusan Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan Nomor 01 Tanggal 02 Mei 2017, dibuat di hadapan Ashoya Ratam, SH, M.Kn, Notaris di Jakarta Selatan dan telah mendapatkan Penerimaan Pemberitahuan dari Menteri Hukum dan HAM Nomor AHU- AH.01.03.0134885 tanggal 09 Mei 2017, dalam hal ini diwakili oleh **Haris Ahmadi** selaku Branch Manager PT Bank Syariah Mandiri Cabang Madiun bertindak berdasarkan Surat Kuasa Nomor 20/035-KEP/DIR tanggal 23 Januari 2018 bertalian dengan Surat Ketetapan Penempatan dan Penugasan (SKPP) Nomor 20/450-3-HCMS/HCG tanggal 7 Februari 2018, oleh karenanya sah bertindak untuk

dan atas nama serta mewakili PT Bank Syariah Mandiri, (untuk selanjutnya disebut “**BANK**”).⁷⁹

Pihak Kedua (Debitur)

TARTI bertempat tinggal di Perum Kertosari Indah N 11 RT/RW 01/02 Kertosari Kecamatan Babadan Kabupaten Ponorogo, sesuai dengan KTP No. 3502160803160001 tanggal 26/08/2012 berlaku sampai dengan seumur hidup untuk melakukan perbuatan hukum yang turut hadir dan menandatangani Akad ini. (untuk selanjutnya disebut “**NASABAH**”)

2. Pembiayaan dan Penggunaannya

Pasal 3 Akad *Murabahah* menerangkan bahwa:

BANK dengan ini menyediakan fasilitas Pembiayaan kepada NASABAH yang akan digunakan untuk membeli Obyek *Murabahah*, dan NASABAH dengan ini menerima penyediaan fasilitas Pembiayaan tersebut dari BANK sejumlah Rp. 149.106.983,90 sebagai Harga Jual yang berasal dari:

⁷⁹ Saat akad ini dibuat dan ditandatangani, pihak bank masih menggunakan nama Bank Syariah Mandiri. Setelah dilakukannya merger antara Bank Syariah Mandiri, BNI Syariah dan BRI Syariah Pada 1 Februari 2021, maka seluruh nasabah, dana simpanan serta perjanjian dan jaminan melebur menjadi satu ke dalam Bank Syariah Indonesia.

- Harga Beli : Rp. 81.600.000,00
(Limit Pembiayaan)
- Margin : Rp. 67.506.983,90 (+)
- Harga Jual : Rp. 149.106.983,90
- Jumlah Kewajiban : Rp. 149.106.983,90
- Angsuran per bulan : Rp. 1.242.558,20

Obyek *Murabahah* yang menjadi obyek Akad ini adalah berupa perabot rumah tangga dengan perincian sebagaimana tercantum dalam Lampiran 1 Akad ini yang merupakan satu kesatuan dan bagian yang tidak terpisahkan dari Akad ini.⁸⁰

3. Jangka Waktu Pembiayaan dan Cara Pembayaran

Pasal 7 ayat (1) dan (4) Akad *Murabahah* menerangkan bahwa :

- a. NASABAH wajib untuk membayar kembali seluruh Jumlah Kewajiban kepada BANK berdasarkan Akad ini dalam jangka waktu **120 (seratus dua puluh)** bulan terhitung dari tanggal pencairan Pembiayaan, dengan cara mengangsur pada tiap-tiap bulan sesuai dengan jadwal angsuran yang terlampir pada Akad ini yang merupakan kesatuan dan bagian yang tidak terpisahkan dari Akad ini.

⁸⁰ Pasal 3 Akad *Murabahah* No. 20/20-3/260 *Murabahah* PT Bank Syariah Indonesia.

- b. NASABAH dapat mengajukan permohonan pembayaran yang dipercepat sebelum tanggal jatuh tempo yang telah ditentukan dalam akad, sepanjang NASABAH telah memberitahukan secara tertulis terlebih dahulu kepada BANK selambat- lambatnya 14 (empat belas) hari kerja sebelum tanggal pelunasan dipercepat tersebut dengan ketentuan dan syarat yang ditentukan oleh BANK. Jika BANK menyetujui secara tertulis bahwa nasabah melunasi pembiayaan kepada BANK sebelum tanggal jatuh tempo, maka NASABAH harus membayar jumlah kewajiban yang besarnya ditentukan oleh BANK.

4. Jaminan dan Agunan

Pasal 10 Akad *Murabahah* menerangkan bahwa :

- a. Untuk menjamin tertibnya pembayaran kembali/pelunasan Jumlah Kewajiban tepat pada waktu dan jumlah yang telah disepakati oleh Para Pihak serta jumlah- jumlah uang lain sehubungan dengan Akad ini, NASABAH harus menyerahkan Jaminan kepada BANK, Jenis barang jaminan yang diserahkan adalah berupa perabot rumah tangga dalam Akad ini.

- b. Apabila dipersyaratkan oleh BANK, NASABAH harus menyerahkan Agunan kepada BANK, dan membuat pengikatan Agunan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Akad ini. Agunan yang diserahkan adalah berupa SK NOMOR: KW.II.C-00368/KEP/13/1999
- c. BANK berhak melakukan penilaian kembali atas Agunan, baik oleh BANK sendiri atau oleh perusahaan penilai yang ditunjuk oleh BANK. Penilaian Agunan dapat dilakukan setiap saat sesuai dengan kebijaksanaan BANK, atau guna mematuhi peraturan yang berlaku. NASABAH wajib memberikan izin dan bantuan semestinya kepada BANK atau kuasanya untuk melaksanakan hal tersebut. ***)
- d. Dalam hal BANK menganggap Agunan nilainya menjadi berkurang atau BANK meminta agar Agunan ditukar, maka NASABAH akan menyerahkan Agunan tambahan dan atau menukar Agunan tersebut sebagaimana ditentukan oleh BANK, serta menyerahkan, membuat dan menandatangani dokumen-dokumen yang diperlukan dalam pengikatan Agunan tersebut. ***)

5. Cedera Janji dan Akibat Cedera Janji

Yang dimaksud dengan cedera janji sebagaimana disebutkan dalam Pasal 12 Akad *murabahah* adalah sebagai berikut :

- a. NASABAH tidak melaksanakan pembayaran atas Jumlah Kewajiban kepada BANK sesuai dengan jadwal yang ditetapkan dalam Pasal 3 dan/atau Pasal 6 Akad;
- b. Nasabah menggunakan fasilitas Pembiayaan menyimpang dari tujuan penggunaan sebagaimana disebutkan di dalam Akad.
- c. NASABAH tidak memenuhi dan/atau melanggar ketentuan-ketentuan tersebut dalam Pasal 11 Akad;
- d. NASABAH dimohonkan kepailitan oleh pihak ketiga atau oleh NASABAH sendiri, ditaruh di bawah pengampuan, dibubarkan, insolvensi dan/atau dilikuidasi;
- e. Agunan (baik seluruhnya atau sebagian) mengalami penurunan nilai, menjadi obyek sengketa, ada pihak lain menyatakan memiliki, hak kepemilikan atas Agunan batal atau beralih kepada pihak lain atau musnah dan Nasabah gagal untuk memberikan penggantian barang agunan yang dapat diterima oleh BANK pada waktu yang ditentukan BANK.

- f. Karena sesuatu sebab sebagian atau seluruh Dokumen Agunan dinyatakan batal berdasarkan putusan pengadilan atau badan arbitrase.
- g. NASABAH atau pihak yang mewakili NASABAH dalam Akad dihukum berdasar putusan pengadilan yang telah berkekuatan tetap dan pasti (*in kracht van gewijsde*) karena perbuatan kejahatan yang dilakukannya, yang diancam dengan hukuman penjara atau kurungan satu tahun atau lebih.
- h. Lalai tidak memenuhi kewajibannya terhadap pihak lain.
- i. Menolak atau menghalang-halangi BANK dalam melakukan pengawasan dan/atau pemeriksaan sebagaimana diatur dalam Pasal 14 Akad.

Terhadap ketentuan cedera janji tersebut, debitur/nasabah diancam dengan ketentuan dalam Pasal 13 akad *murabahah* sebagai berikut:

- 1) BANK berhak untuk menuntut/menagih pembayaran dari NASABAH atau siapapun juga yang memperoleh hak darinya, atas sebagian atau seluruh Jumlah Kewajiban berdasarkan Akad, untuk dibayar dengan seketika dan sekaligus tanpa diperlukan adanya surat pemberitahuan surat teguran atau surat lainnya.

- 2) Apabila NASABAH tidak melaksanakan pembayaran seketika dan sekaligus sebagaimana Pasal 13 Ayat 1 di atas, dalam hal terdapat Agunan dalam pembiayaan ini, maka BANK berhak menjual Agunan, dan uang hasil penjualan Agunan tersebut akan digunakan BANK untuk membayar/ melunasi sisa Jumlah Kewajiban NASABAH kepada BANK.
- 3) Apabila penjualan Agunan dilakukan BANK melalui pelelangan di muka umum, maka hasil penjualan Obyek *Murabahah* tersebut diperhitungkan sebagai pembayaran/pelunasan sisa Jumlah Kewajiban NASABAH kepada BANK setelah dikurangi Biaya.
- 4) Apabila penjualan Agunan dilakukan dibawah tangan maka penjualan Agunan ditetapkan oleh BANK dan NASABAH atau Pemilik Barang Agunan.
- 5) Jika hasil penjualan Agunan tidak mencukupi untuk membayar Jumlah Kewajiban NASABAH kepada BANK, maka NASABAH tetap bertanggungjawab untuk melunasi sisa Jumlah Kewajiban yang belum dibayar sampai lunas, dan sebaliknya apabila hasil penjualan Agunan melebihi jumlah Jumlah Kewajiban yang belum dibayar, maka BANK akan menyerahkan kelebihan tersebut kepada NASABAH atau Pemilik Barang Agunan apabila Agunan milik pihak ketiga.

C. Jaminan Fidusia pada Akad Pembiayaan *Murabahah* di PT Bank Syariah Indonesia

Obyek dalam penelitian ini secara luas adalah skema akad pembiayaan *murabahah* di Bank Syariah Indonesia serta secara sempit adalah penerapan prinsip-prinsip tersebut dalam Akad Pembiayaan No.20/20-3/260 *Murabahah* dimana saat kad tersebut ditandatangani oleh para pihak, pihak bank masih berupa Bank Syariah Mandiri yang kemudian saat ini melakukan merger menjadi Bank Syariah Mandiri, hal ini perlu disampaikan agar mempermudah pemaparan hasil penelitian dimana pada pokoknya tidak terdapat perbedaan penerapan syarat, prinsip dan mekanisme akad *murabahah* antara Bank Syariah Mandiri dan Bank Syariah Indonesia.

Pelaksanaan akad *murabahah* haruslah memenuhi asas-asas sebagaimana disebutkan dalam Pasal 21 Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah.⁸¹ Asas tersebut terdiri dari 11 asas yang pada pokoknya adalah mengedepankan asas transparansi, kemitraan, kemanfaatan bersama serta menghindari hal-hal yang diharamkan. Sehingga dalam penerapan akad *murabahah* serupa akad jual-beli dimana bank menjadi pihak ketiga dalam jual beli dengan memberikan informasi besaaran harga yang ditetapkan oleh

⁸¹ OJK, *Buku Standar Produk Muḍharabah Seri Standar Produk Perbankan Syariah 5* (Jakarta: Otoritas Jasa Keuangan Republik Indonesia, 2019).

bank untuk selanjutnya akad tersebut berubah menjadi akad piutang antara bank syariah dengan nasabah.

Perjanjian piutang dalam prinsip syariah tidak mengenal konsep jaminan dan/atau agunan, namun juga tidak terdapat larangan terhadapnya. Sebagai perbandingan adalah penerapan *rahn* dan *kafalah* dalam gadai yang mengisyaratkan keberadaan jaminan dan/atau agunan dalam akad tersebut (*marhun*).⁸² Di Indonesia, ketentuan mengenai jaminan dalam akad *murabahah* ini dapat ditemukan dalam Fatwa DSN MUI Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *murabahah* yang pada pokoknya mengatur:

1. Jaminan dalam *murabahah* diperbolehkan guna memastikan keseriusan nasabah dalam membayar utangnya.
2. Bank dapat meminta kepada nasabah untuk menyediakan dan/atau menyerahkan jaminan yang dapat dipegang dan/atau disimpan oleh bank.

Menurut Adi (28 Tahun) teller Bank Syariah Indonesia KC Madiun melalui wawancara online menjelaskan bahwa

⁸² Hermansyah, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia : Ditinjau Menurut Undang-Undang No. 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan Sebagaimana Telah Diubah Dengan Undang-Undang No. 10 Tahun 1998, Dan Undang-Undang No. 23 Tahun 1999 Jo. Undang-Undang No. 3 Tahun 2004 Tentang Bank Indonesia, Serta Undang-Undang No. 21 Tahun 2011 Tentang Otoritas Jasa Keuangan (OJK)* (Jakarta: Kencana, 2013). 233.

di Bank Syariah Indonesia terdapat dua jenis *murabahah* yang mendapatkan layanan pembiayaan yaitu:⁸³

1. *Murabahah* terhadap obyek bergerak dengan jaminan berupa fidusia.
2. *Murabahah* terhadap obyek tidak bergerak dengan jaminan berupa hak tanggungan.

Adapun tahap-tahap pelaksanaan pembiayaan *murabahah* di Bank Syariah Indonesia adalah sebagai berikut:⁸⁴

1. Permohonan Pembiayaan

Nasabah sebagai debitur / pemohon fasilitas pembiayaan diharuskan untuk mengisi formulir pendahuluan yang telah disediakan oleh Bank Syariah Indonesia yang pada pokoknya memuat informasi pribadi nasabah, obyek yang ingin dimohonkan, nilai obyek tersebut serta berbagai informasi terkait lainnya untuk dilakukan input terhadap data-data tersebut.

2. Analisa Kredit

Setelah nasabah mengisi formulir yang telah disediakan oleh pihak Bank, Bank melalui perangkat pelayanan akan melakukan verifikasi data untuk

⁸³ Wawancara dengan Adi Setiawan selaku Teller Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Madiun melalui media whatsapp pada 15 Oktober 2022.

⁸⁴ Wawancara dengan Adi Setiawan selaku Teller Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Madiun melalui media whatsapp pada 15 Oktober 2022.

menganalisa calon debitur, obyek yang diminta serta obyek jaminan dengan standar 5 C (*character, capital, capacity, collateral dan condition*).

3. Persetujuan Pembiayaan dan Perjanjian Akad *Murabahah*

Setelah melakukan peninjauan Bank melalui pejabat cabang akan mengeluarkan persetujuan secara tertulis yang berisi pernyataan bank sepakat dan bersedia untuk menyediakan objek barang yang dimohonkan oleh debitur. selanjutnya debitur diberikan surat persetujuan, dimana bank membeli barangnya terlebih dahulu atau bank mewakilkannya pada nasabah untuk selanjutnya bank menjualnya pada nasabah dengan jelas secara kualitas, kuantitas, spesifikasi, serta harga perolehan. yang selanjutnya bank dan nasabah diijab qabul menggunakan akad muarabah.

4. Penyusunan dan Pendaftaran Akta Jaminan Fidusia

Pada tahap akhir persetujuan dan penyusunan akad *murabahah*, para pihak (kreditur dan debitur) akan menyepakati jaminan fidusia sebagai rangkaian pelaksanaan akad guna menjamin debitur membayar kewajibannya. Jaminan fidusia ini dimuat dalam akta notaris yang sah.

Menurut Adi, akta jaminan fidusia dimuat dalam akta notaris yang ditunjuk oleh bank syariah terkait berdasarkan perjanjian kerjasama antara bank dan notaris, registrasi jaminan ini dilaksanakan berdasarkan ketentuan dalam Pasal 13 Undang-undang Fidusia dengan memperhatikan data permohonan sebagai berikut:⁸⁵

1. Identitas pemberi dan penerima fidusia
2. Tanggal, nomor, identitas notaris dan tempat kedudukan notaris harus termuat dalam akta jaminan fidusia.
3. Pokok-pokok perjanjian utama (akad *murabahah*) sebagai perjanjian utama.
4. Keterangan secara terperinci tentang obyek jaminan.
5. Nilai jaminan serta nilai obyek jaminan.

Dengan adanya jaminan fidusia maka para pihak dianggap telah terikat dan berkewajiban untuk melaksanakan kewajibannya masing-masing. Hal ini dikarenakan akta fidusia sebagai akta yang memiliki kekuatan penuh adalah akta asli dari notaris, mengingat benda yang dididusiakan adalah benda bergerak yang belum terdaftar. Selanjutnya akta tersebut didaftarkan ke kantor pendaftaran untuk disahkan dan mendapat sertifikat fidusia.

⁸⁵ Wawancara dengan Adi Setiawan selaku Teller Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Madiun melalui media whatsapp pada 15 Oktober 2022.

Setelah mengajukan pendaftaran akta fidusia, kantor pendaftaran fidusia akan mencatatnya dalam buku pendaftaran. Kemudian bank akan menerima bukti pendaftaran. Selanjutnya debitur membayar biaya pendaftaran yang sudah termasuk dalam biaya administrasi *murabahah*.⁸⁶

D. Cedera Janji Akad Pembiayaan No. 20/20-3/260

Murabahah

Dalam pelaksanaannya, akad *murabahah* amat serupa dengan perjanjian utang antara bank syariah sebagai kreditur dan nasabah sebagai debitur sehingga membentuk suatu ikatan hukum (*rechtband*) dalam bentuk perjanjian dan/atau akad *murabahah*, pada pokoknya suatu hubungan hukum terutama dalam perjanjian perdata menyatakan bahwa para pihak sepakat untuk berbuat dan bertindak sesuatu sesuai hukum dengan memuat sejumlah ketentuan atau syarat-syarat baik subjek maupun objeknya dengan jelas, sehingga apabila dalam suatu waktu terjadi suatu perbuatan yang dapat merugikan salah satu pihak atau salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya dengan sukarela, maka pihak yang satu atau yang lainnya yang merasa di rugikan atau haknya di rampas dapat

⁸⁶ Kamalia Firdausi, "Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Jaminan Fidusia Dalam Akad *Murabahah* Yang Jaminannya Tidak Didaftarkan," *Lex Librum : Jurnal Ilmu Hukum* Vol. 8, no. 2 (June 6, 2022): 151–160.

menuntutnya di pengadilan sesuai isi dari perjanjian yang telah di buat menurut kesepakatan para pihak.⁸⁷

Dalam akad *murabahah* dikenal istilah “cedera janji” yang secara singkat memiliki kesamaan dengan istilah “wanprestasi” dalam ketentuan perjanjian hukum perdata. Sehingga dalam berbagai literatur dan sumber hukum ditemukan metode penyelesaian sengketa akad *murabahah* menggunakan dasar-dasar hukum keperdataan. Hal ini juga terjadi pada pelaksanaan akad pembiayaan No.20/20-3/260 *murabahah* antara Bank Syariah Indonesia dengan Tarti.

Peneliti melakukan wawancara dengan Anwar (24 tahun) yang merupakan anak dari nasabah yang melakukan perjanjian dan/atau akad *murabahah* dengan Bank Syariah Indonesia melalui akad No.20/20-3/260 *murabahah*. Dari wawancara yang peneliti lakukan secara online melalui aplikasi whatsapp, peneliti mendapatkan kesimpulan sebagai berikut :⁸⁸

1. Antara Bank Syariah dan Bank Konvensional tidak memiliki perbedaan

Menurut keterangan dari Anwar, semula orang tuanya datang ke bank syariah untuk mendapatkan pinjaman dana secara tunai guna keperluan usaha dan beberapa keperluan konsumtif seperti biaya pendidikan dan

⁸⁷ Djoko Imbawati Atmadjaja, *Hukum Perdata* (Malang: Setara Press, 2016). 6.

⁸⁸ Wawancara dengan Anwar Rusyadi, Putra dari Nasabah (Tarti) melalui media Whatsapp pada 19 Oktober 2022.

kebutuhan lainnya, hal ini dilakukan karena kondisi orang tuanya yang merupakan orang tua tunggal (*single parent*) sehingga membutuhkan *funding* dana dalam kondisi tertentu.

Atas dasar beberapa pertimbangan akhirnya anwar dan ibunya yaitu tarti sebagai nasabah mendatangi bank syariah guna mendapatkan pinjaman karena mendengar bahwa bank syariah memiliki bunga yang lebih rendah dibandingkan bank konvensional, setelah melalui berbagai proses pengajuan pinjaman dan menerima uang tersebut Anwar berkesimpulan bahwa terdapat banyak kesamaan antara bank syariah dengan bank konvensional pada umumnya yaitu :

- a. Sekalipun memiliki istilah yang berbeda, antara “akad *murabahah*” dan “perjanjian kredit” pada akhirnya memiliki persamaan meliputi proses permohonan fasilitas, kewajiban menyerahkan jaminan, serta angsuran. Menurutnya sekalipun di bank syariah menggunakan konsep jual beli dengan mengkombinasikan akad wakalah serta *murabahah*, pada akhirnya tetaplah ditemukan angka pinjaman dasar dan angka angsuran yang jika dijumlahnya menjadi bunga pinjaman dengan besaran mencapai kurang lebih 35% dari nominal dana yang diajukan.

- b. Kewajiban permohonan barang yang diinginkan tidak benar-benar dilaksanakan, hal ini dikarenakan pihak bank hanya menanyakan dan mensyaratkan nasabah untuk mencantumkan sebuah barang dalam permohonan pinjaman guna menjadi alasan mengapa bank harus memberikan pinjaman, setelah mendapatkan persetujuan maka bank akan mengirim uang tersebut melalui rekening pribadi setelah melakukan potongan pajak dan biaya administrasi. Hal ini dapat ditemukan dalam surat keterangan lengkap nasabah yang diberikan oleh bank syariah setelah persetujuan.
- c. Jaminan yang diberikan harus berada di atas nominal pinjaman, sehingga menurutnya sedari awal pihak bank syariah mengharuskan sebuah jaminan yang nantinya dapat menutup kerugian jika pada akhirnya terjadi wanprestasi yang dilakukan oleh nasabah
- d. Konsep perjanjian di bank syariah sama dengan perjanjian kredit di bank konvensional yang pada intinya memuat identitas para pihak, nilai pinjaman, wanprestasi / cedera janji dan sanksi / akibat cedera janji.

2. Besaran pinjaman, margin dan angsuran

Besaran pinjaman yang semula diajukan oleh orang tuanya adalah senilai 100 Juta Rupiah namun setelah menganalisa jaminan yang diajukan, bank syariah hanya menyetujui nilai pinjaman di angka 85 Juta Rupiah (sebelum dipotong) dengan bunga kurang lebih 35% berdasarkan tenor waktu pembayaran selama 120 bulan (10 tahun). Sehingga setiap tanggal 1 terhitung sejak bulan april 2018 hingga 1 april 2028 nasabah dibebani kewajiban untuk membayar angsuran sebesar Rp.1.242.558.20 kepada bank syariah. Setelah mendapatkan persetujuan pada akhirnya pihak bank syariah mengirim uang sejumlah Rp.81.600.000 melalui rekening pribadi nasabah (bank tidak melakukan pembelian barang).

Jika nasabah terlambat atau tidak mampu membayar hingga waktu yang ditentukan maka bank dapat melakukan penagihan secara langsung melalui media online, surat maupun pihak ketiga serta dapat menerapkan sanksi kenaikan bunga pinjaman, atas hal tersebut menurut Anwar tidak terdapat perbedaan antara bank konvensional dan bank syariah.

3. Penyebab wanprestasi / cedera janji

Perjanjian antara bank syariah dan nasabah terkesan amat lemah mengingat ketentuan dalam pasal 12 dan

pasal 13 akad No.20/20-3/260 *murabahah* memiliki banyak kekurangan / ketidakjelasan. Beberapa hal yang tidak benar-benar dijelaskan dalam akad tersebut meliputi metode penyelesaian sengketa, proses eksekusi jaminan jika nasabah gagal bayar, besaran denda jika nasabah telat membayar, metode penetapan nilai jaminan dan margin/bunga dan berbagai lainnya. Menurut Anwar, hal ini sangat merugikan pihak nasabah karena bank syariah menggunakan mekanisme perjanjian baku, artinya nasabah hanya perlu mengisi formulir permohonan berupa biodata pribadi, besaran nominal yang dimohonkan serta jaminan yang diajukan tanpa diberikan kesempatan untuk turut menentukan nilai margin, nilai jaminan serta hal-hal keperdataan lainnya, sehingga nasabah tidak memiliki kesempatan untuk mendiskusikan nilai dan point-point sebagaimana termaktub dalam perjanjian.

Pada akhirnya setelah melakukan pembayaran dengan baik selama kurang lebih 25 bulan sejak perjanjian ditandatangani, orang tua Anwar mulai kesulitan membayar angsuran bank syariah diakarenakan dampak dari wabah Covid-19 yang melanda Indonesia. Atas keterlambatan pembayaran itu kemudian bank syariah melakukan penagihan secara online, surat serta pihak ketiga dengan menerapkan sejumlah biaya

tambahan sebagai denda atas keterlambatan tersebut. Pihak bank tidak menerima alasan penyebab nasabah terlambat membayar angsuran sehingga pada akhir tahun 2020 pihak bank berniat mengumumkan lelang atas jaminan yang sebelumnya diajukan oleh nasabah. Namun, dikarenakan kendala pandemi, sehingga proses penagihan dan lelang tertunda untuk beberapa waktu lamanya.

Selain melakukan wawancara dengan anak nasabah yaitu Anwar Rusyadi, peneliti mendapatkan beberapa informasi tambahan melalui salinan akad No.20/20-3/260 *Murabahah* yang memuat pokok-pokok perjanjian antara para pihak. Setelah mengalami gagal bayar yang pada akhirnya melalui proses negosiasi diputuskan bahwa nasabah mendapatkan potongan bunga atas denda/margin pinjaman dan proses lelang ditunda hingga waktu yang belum dapat ditentukan.

BAB IV

ANALISIS PENERAPAN JAMINAN FIDUSIA TERHADAP AKAD PEMBIAYAAN No.20/20-3/260 *MURABAHAH* DI PT. BANK SYARIAH INDONESIA CABANG MADIUN

A. Penerapan Prinsip *Murabahah* dalam Akad Pembiayaan *Murabahah* No. 20/20-3/260 *Murabahah* di PT Bank Syariah Indonesia Cabang Madiun.

Murabahah sebagai bagian dari praktik jual-beli berdasarkan sistem hukum Islam sudah selayaknya tunduk kepada ketentuan-ketentuan dan hukum dalam syariat tanpa berusaha untuk mengakomodirnya hanya demi kepentingan sepihak saja. Hal ini dikarenakan pada dasarnya segala kegiatan yang diizinkan dan diperintahkan oleh Allah SWT bertujuan untuk menjadi media tolong menolong dan beribadah bagi manusia, dengan demikian ditinjau dari aspek hukum Islam, maka praktik *murabahah* ini sendiri dibolehkan baik menurut Al-Qur'an, Hadits, maupun ijma' ulama'

Allah SWT berfirman yang artinya :

فَلَا وَرَبِّكَ لَا يُؤْمِنُونَ حَتَّىٰ يُحَكِّمُوكَ فِيمَا شَجَرَ بَيْنَهُمْ
ثُمَّ لَا يَجِدُوا فِي أَنفُسِهِمْ حَرَجًا مِّمَّا قَضَيْتَ وَيُسَلِّمُوا
تَسْلِيمًا

“Maka demi Tuhanmu, mereka (pada hakikatnya) tidak beriman hingga mereka menjadikan kamu hakim terhadap perkara yang mereka perselisihkan, kemudian mereka tidak merasa dalam hati mereka sesuatu keberatan terhadap putusan yang kamu berikan, dan mereka menerima dengan sepenuhnya.” (Q.S 4 [An-Nisa]: 65)⁸⁹

Ayat tersebut merupakan perintah bagi seorang muslim agar menegakkan dan melaksanakan syariat Islam dengan sebagaimana seharusnya diperintahkan tanpa mengurangi ataupun menambahi aturan tersebut selain dari apa yang diizinkan dan disyariatkan oleh hukum Islam itu sendiri. Perlu dipahami bahwa tidak benar-benar ditemukan rujukan atau referensi langsung tentang *murabahah* dalam Al-qur’an dan sunnah, sehingga referensi mengenai *murabahah* disandarkan kepada dasar hukum jual-beli atau berdagangan untuk selanjutnya dibahas lebih lanjut dalam kitab-kitab *fiqh*. Hasil dari pendapat-pendapat dan pemikiran ahli hukum Islam tersebut kemudian menghasilkan kesimpulan bahwa perbuatan *murabahah* dapat dibenarkan, sebagai contoh adalah pendapat imam Malik dan imam Syafi’i.⁹⁰

⁸⁹ Kementerian Agama Republik Indonesia, *Al-Qur’an Dan Terjemahannya* (Jakarta: Kemenag RI, 2019).

⁹⁰ Tri Setiady, “Pembiayaan *Murabahah* Dalam Perspektif Fiqh Islam, Hukum Positif Dan Hukum Syariah,” *Fiat Justisia: Jurnal Ilmu Hukum* Vol 8, no. 3 (2014). 521.

Wahbah az-Zuhaili seorang tokoh pemikir muslim berpendapat bahwa dalam jual beli *murabahah* diisyaratkan bahwa :⁹¹

1. Harga awal diketahui secara jelas.
2. Laba diketahui secara jelas.
3. Modal dapat diukur secara pasti dan tidak menggunakan harta yang dapat bertambah nilai tukarnya seiring berjalannya waktu.
4. Akad pertama harus sah. (Jual beli pertama)

Secara singkat pihak bank syariah harus membeli barang yang diinginkan nasabah kepada penjual dengan akad yang sah, sehingga perbankan syariah menyerahkan barang tersebut kepada nasabah, bukan menyerahkan sejumlah uang kepada nasabah dengan menetapkan bunga berdasarkan perhitungan tertentu. *Hilah* dalam fiqh dimaknai sebagai sebuah upaya untuk mencari legitimasi hukum untuk suatu kepentingan dengan tujuan lain, dalam hal ini adalah mendapatkan keuntungan berupa riba dengan memodifikasi celah dan aturan hukum Islam yang ada.

Di Indonesia, praktik *murabahah* di perbankan syariah didasarkan kepada Pasal 21 Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah serta Fatwa DSN Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000

⁹¹ Wahbah Mustafa Zuhaili, *Fiqh & Perundangan Islam*, Cetakan Keempat (Damaskus: Daar al Fikr, 1994). 3765.

tentang *murabahah* yang pada pokoknya menjelaskan dan mengatur mengenai 11 prinsip produk *murabahah* serta izin bahwa dalam menyediakan fasilitas produk *murabahah* perbankan diizinkan untuk meminta jaminan. Terhadap penerapan prinsip-prinsip *murabahah* berdasarkan fiqih maupun aturan yang berlaku di Indonesia, terdapat beberapa hal yang tidak sesuai sebagai berikut:

1. Melanggar ketentuan Pasal 21 Angka (6) KHES.

Berdasarkan ketentuan Pasal 21 angka (6) Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah disebutkan bahwa setiap pelaksanaan akad *murabahah* wajib memperhatikan aspek kesetaraan (*taswiyah*) di antara para pihak yang melaksanakan akad *murabahah*, kesetaraan ini memiliki arti bahwa para pihak memiliki kedudukan yang setara serta memiliki hak dan kewajiban yang seimbang.

Hal ini berkaitan dengan posisi bank syariah sebagai pihak yang terlalu dominan dalam akad, dominasi bank dalam pelaksanaan akad pembiayaan No.20/20-3/260 *murabahah* di PT. Bank Syariah Indonesia adalah sebagai berikut :

a. Dalam menerapkan perjanjian baku

Berdasarkan hasil wawancara yang peneliti lakukan kepada Anwar (24 Tahun) selaku putra dari nasabah dalam akad pembiayaan No.20/20-3/260

murabahah ditemukan fakta bahwa pihak perbankan menggunakan jenis perjanjian baku dalam melaksanakan seluruh kegiatan usaha dan layanan pembiayaannya.⁹² Begitu pula dalam pelaksanaan akad *murabahah* yang didasarkan kepada sebuah perjanjian baku yang sedari awal telah dirumuskan dan ditentukan secara sepihak oleh PT. Bank Syariah Indonesia, dimana nasabah hanya diberikan kesempatan untuk membaca isi perjanjian tersebut berdasarkan nilai pembiayaan dan taksiran nilai jaminan tanpa diberikan kesempatan untuk membahas maupun mengajukan perbandingan terhadap isi perjanjian tersebut.

Prof. Johanes Gunawan mengatakan bahwa perjanjian baku merupakan perjanjian yang didalamnya terdapat syarat-syarat tertentu yang dibuat oleh pelaku usaha, tanpa mengikutsertakan konsumen dalam menyusun kontrak, sehingga konsumen tidak memiliki pilihan lain, dan dalam keadaan dibawah kekuasaannya.⁹³ hal ini memungkinkan timbulnya ketimpangan dalam hak dan kewajiban yang diemban oleh para pihak serta

⁹² Wawancara dengan Anwar Rusyadi, Putra dari Nasabah (Tarti) melalui media Whatsapp pada 19 Oktober 2022.

⁹³ Fery Nurdiansyah, "Perjanjian Baku, *Take It Or Leave It*", <https://tinyurl.com/2p9ec6zn>, diakses pada 3 November 2022, Pukul 11:00 WIB.

hilangnya asas-asas kepastian dan keadilan hukum dalam pelaksanaan akad perjanjian *murabahah*.

Menurut Anwar terdapat beberapa pasal dalam perjanjian akad No.20/20-3/260 *murabahah* yang memberatkan nasabah dan menguntungkan pihak bank syariah, beberapa pasal tersebut adalah :

Pasal 2 huruf (d) dan (e) yang menyebutkan *“Nasabah bersedia membayar harga jual kepada bank sesuai akad, dan harga jual tersebut tidak dapat berubah karena alasan apapun selama berlakunya akad. Pemberian kuasa sebagaimana dimaksud dalam huruf a di atas tidak mengakibatkan nasabah dapat membatalkan jual beli obyek murabahah dengan pemasok”*. Selain itu dalam Pasal 4 angka (3), (4) dan (5) akad *murabahah* dijelaskan bahwa pada pokoknya *“bank tidak bertanggungjawab atas segala bentuk tidak-sesuaian spesifikasi dan kondisi obyek murabahah, penundaan dan kegagalan penyerahan obyek, cacat atau rusak pada obyek serta berbagai hal terkait lainnya.”* Hal ini sangat menguntungkan pihak bank dimana pihak bank mendapatkan keuntungan dari margin nilai beli dan nilai jual terhadap suatu obyek *murabahah* namun dapat melepaskan diri

dari pertanggungjawaban kekurangan dan kerusakan terhadap obyek tersebut.

Terhadap penerapan perjanjian baku tersebut, Adi Setiawan berpendapat bahwa penerapan perjanjian baku bukan untuk menguntungkan pihak bank syariah. Namun, bertujuan untuk mengurangi durasi dan tahap-tahap pelayanan sehingga memaksimalkan efektifitas dalam memberikan produk pelayanan *murabahah* di perbankan syariah.⁹⁴ menurutnya, penerapan perjanjian baku tersebut telah memenuhi klausul sebagaimana ditetapkan oleh aturan perundangan-undangan yang ada sehingga nasabah memiliki kesempatan untuk menolak jika merasa perjanjian tersebut tidak memberikan keuntungan kepadanya.

Berdasarkan hasil wawancara dari kedua belah pihak, peneliti menyimpulkan bahwa apabila dikaji dalam aspek kebebasan dan kesetaraan para pihak, disini pihak nasabah tidak mempunyai kekuatan tawar-menawar dalam menentukan isi kontrak dengan pihak bank syariah. Pihak bank hanya menyerahkan isi kontrak tersebut kepada debitur dan debitur tinggal menyetujui “Ya” atau “Tidak”.

⁹⁴ Wawancara dengan Adi Setiawan selaku Teller Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Madiun melalui media whatsapp pada 15 Oktober 2022.

nasabah yang menyetujui substansinya, maka ia menandatangani kontrak tersebut, tetapi apabila substansi itu tidak disetujui, maka ia tidak menandatangani kontrak tersebut. Perbuatan tersebut secara nyata telah melanggar ketentuan mengenai kesetaraan hak, kewajiban dan kesempatan bagi para pihak dalam melaksanakan akad *murabahah*.

- b. Dalam menentukan biaya-biaya dan margin keuntungan

Pasal 3 akad No.20/20-3/260 *murabahah* di PT Bank Syariah Indonesia menetapkan ketentuan dan penggunaannya dengan besaran nominal sebagai berikut :

-Harga Beli : Rp. 81.600.000
(Limit Pembiayaan)

-Margin : Rp. 67.506.983.

-Harga Jual : Rp. 149.106.983

-Angsuran : Rp. 1.242.558 (Per-bulan)

Perlu dipahami bahwa berdasarkan konsep *murabahah* secara klasik, bank melakukan pembelian obyek *murabahah* kepada pembeli untuk selanjutnya dijual kembali kepada nasabah dengan margin pembelian (keuntungan) dan dapat dibayar secara cicilan dalam jangka waktu tertentu.

Terhadap ketentuan tersebut, berdasarkan keterangan dari Anwar didapatkan kesimpulan bahwa Bank Syariah Indonesia tidak melakukan pembelian barang sama sekali dan hanya menyerahkan uang kepada nasabah secara langsung. Sehingga tidak terdapat barang yang diperjanjian dalam akad *murabahah* ini karena diwakilkan oleh pihak Bank.

Terhadap nilai limit tersebut pihak bank menerapkan margin keuntungan yang berbeda sesuai dengan tempo angsuran dan nilai jaminan yang diberikan nasabah. Anwar dalam wawancara menjelaskan bahwa bank menerapkan besaran bunga kurang lebih 35% dari nilai yang diajukan oleh nasabah. Penerapan margin ini tidak melalui proses musyawarah melainkan melalui metode perhitungan serupa bunga di bank konvensional pada umumnya, yaitu didasarkan kepada nilai pinjaman, jangka waktu pinjaman serta nilai agunan/jaminan.

Hal ini dapat dilihat dalam “Tanda Terima Uang Nasabah (Tatuna)” tanggal 19 Maret 2018. Dalam tanda terima tersebut dijelaskan bahwa uang sejumlah Rp.81.600.000 (*delapan puluh satu juta enam ratus ribu rupiah*) akan diserahkan oleh pihak

bank syariah kepada nasabah (Tarti) melalui transfer bank ke account rekening 7098204727 a.n Tarti. Perbuatan yang dilakukan oleh bank syariah menunjukkan bahwa kegiatan *murabahah* yang dilaksanakan hanyalah sebuah skema tertulis tanpa dilaksanakan secara benar dan tepat berdasarkan ketentuan syariat Islam maupun Fatwa DSN MUI dan Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah yang berlaku.

Selanjutnya Pasal 9 akad *murabahah* menetapkan bahwa :*Nasabah menanggung segala biaya yang diperlukan berkenaan dengan akad dan pelaksanaannya* ". Hal ini bertentangan dengan prinsip syariah dan *murabahah* sebagaimana ditetapkan dalam kompilasi hukum ekonomi syariah yang berlaku di Indonesia, dimana jumlah nominal yang harus dibayarkan oleh nasabah tiap bulannya harus jelas dan bersifat final, tidak memiliki biaya diluar nilai keuntungan serta tidak terdapat bunga berbunga. Sayangnya dalam akad pembiayaan No.20/20-3/260 terdapat ketidakjelasan mengenai biaya-biaya lain yang dimaksud serta adanya kemungkinan bunga berbungan yang diterapkan oleh bank syariah.

c. Dalam menentukan metode penyelesaian sengketa

Selanjutnya dalam Pasal 12 dan Pasal 13 diatur ketentuan mengenai cedera janji dan akibat cedera janji yang dalam hemat peneliti kedua ketentuan tersebut serupa dengan konsep wanprestasi dalam perjanjian KUHPerdara. Dalam kedua Pasal tersebut tidak ditemukan adanya ketentuan yang mengatur mengenai tahap-tahap penyelesaian sengketa jika dikemudian hari terjadi cedera janji.

Menurut Adi Setiawan, ketentuan-ketentuan lain yang belum tercantum dalam akad memang bertujuan untuk mempersingkat dan memperingkas akad perjanjian, hal ini dikarenakan dalam setiap perjanjian *murabahah* telah terdapat ketentuan penutup dalam Pasal 17 yang menyatakan bahwa *“hal-hal yang belum atau belum cukup diatur dalam akad, para pihak akan mengaturnya bersama secara musyawarah untuk mufakat untuk suatu addendum atau dokumen tertulis lainnya”*. Sehingga telah cukup Pasal tersebut sebagai solusi atas kurangnya substansi perjanjian yang mungkin akan timbul dikemudian hari.

2. Melanggar ketentuan Pasal 21 Angka (7) KHES.

Pasal 21 angka (7) Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah menetapkan bahwa setiap kegiatan ekonomi syariah pun termasuk dalam hal ini adalah praktik akad *murabahah* haruslah menjunjung tinggi prinsip transparansi guna melaksanakan akad dengan pertanggungjawaban para pihak secara terbuka dan berimbang.

Ketentuan pasal 4 angka (3), (4) dan (5) akad *murabahah* dijelaskan bahwa pada pokoknya “*bank tidak bertanggungjawab atas segala bentuk tidak-sesuaian spesifikasi dan kondisi obyek murabahah, penundaan dan kegagalan penyerahan obyek, cacat atau rusak pada obyek serta berbagai hal terkait lainnya.*” Telah menunjukkan bahwa pihak bank tidak ingin terikat ataupun bertanggungjawab atas segala masalah, kondisi maupun hal-hal yang berkaitan dengan obyek *murabahah* sehingga bank hanya ingin berfokus kepada nilai pinjaman, nilai agunan serta kepatuhan nasabah dalam membayar angsuran sebagaimana telah ditetapkan oleh perbankan syariah.

Selanjutnya adalah ketentuan dalam Pasal 3 dan Pasal 9 akad *murabahah* yang tidak memberikan penjelasan, keterangan maupun metode perhitungan atas margin pinjaman serta rincian “biaya-biaya lain”

yang harus ditanggung oleh nasabah. Hal ini menunjukkan bahwa bank sangat mendominasi proses akad hingga pelaksanaannya secara sepihak tanpa perlu mendapatkan persetujuan awal dan musyawarah mufakat dengan nasabah.

Perbuatan yang dilakukan oleh bank syariah tersebut secara nyata dapat merugikan nasabah karena telah menghalangai nasabah untuk mengerti dan mengetahui ketentuan-ketentuan dan substansi akad secara mendalam. Allah SWT berfirman yang artinya:

إِنَّ اللَّهَ يَأْمُرُكُمْ أَنْ تُؤَدُّوا الْأَمَانَاتِ إِلَىٰ أَهْلِهَا وَإِذَا
حَكَمْتُمْ بَيْنَ النَّاسِ أَنْ تَحْكُمُوا بِالْعَدْلِ إِنَّ اللَّهَ نِعِمَّا
بِعِظْمِكُمْ بِهِ إِنَّ اللَّهَ كَانَ سَمِيعًا بَصِيرًا

“Sungguh, Allah menyuruhmu menyampaikan amanat kepada yang berhak menerimanya, dan apabila kamu menetapkan hukum di antara manusia hendaknya kamu menetapkannya secara adil.” (Q.S 4 [An-Nisa’]: 58)⁹⁵

وَأَوْفُوا الْكَيْلَ إِذَا كِلْتُمْ وَزِنُوا بِالْقِسْطَاسِ الْمُسْتَقِيمِ
ذَلِكَ خَيْرٌ وَأَحْسَنُ تَأْوِيلًا

⁹⁵ Kementerian Agama Republik Indonesia, *Al-Qur'an Dan Terjemahannya* (Jakarta: Kemenag RI, 2019).

“Dan sempurnakanlah takaran apabila kamu menakar, dan timbanglah dengan timbangan yang benar”. (Q.S 17 [Al-Isra’]: 35)⁹⁶

Kedua ayat diatas memberikan gambaran dan perintah untuk melaksanakan kegiatan ekonomi dan penerapan hukum secara adil, jujur dan transparan. Islam mengajarkan umatnya untuk melaksankan segala hal secara jujur tanpa ada upaya dan keinginan untuk merugikan pihak lainnya, aspek akuntabilitas haruslah dijunjung tinggi dengan menerapkan prinsip-prinsip hukum Islam tanpa menguranginya demi kepentingan tertentu. Ibnu Qudamah menjelaskan bahwa makna laba/keuntungan adalah nilai tambahan dari harga pokok/modal sedangkan Zuhaili berpendapat bahwa laba selalu mengikuti modal sehingga laba yang diambil tanpa ada modal yang sah maka laba tersebut tidak sah dan termasuk dalam upaya memakan harta orang lain secara batil.⁹⁷

⁹⁶ Kementerian Agama Republik Indonesia, *Al-Qur'an Dan Terjemahannya* (Jakarta: Kemenag RI, 2019).

⁹⁷ Wahbah Mustafa Zuhaili, *Fiqh & Perundangan Islam*, Cetakan Keempat (Damaskus: Daar al Fikr, 1994). 5055.

3. Melanggar ketentuan Pasal 21 Angka (8) dan (9) KHES.

Syekh Abdul Aziz bin Fathi as-Sayyid Nadan mengungkapkan bahwa “*Sepanjang perjalanan sejarah, umat Islam menjadi simbol sebuah amanah dan contoh di bidang perdagangan bagi mereka yang berjalan di atas adab dan nilai-nilai Islamiah*”.⁹⁸ Etika tersebut terwujud dalam setiap tindakan dan tujuan umat Islam dalam ber-*muamalah* antar sesama manusia termasuk dalam kegiatan ekonomi dan perdagangan. Rasulullah yang sedari muda merupakan seorang pedagang telah memberikan berbagai tauladan penting kegiatan ekonomi Islam yang seharusnya memberikan manfaat bagi masyarakat tanpa adanya niat untuk merugikan siapapun.

Sehingga seorang muslim seharusnya memperhatikan aspek kemampuan dan kemudahan bagi para pihak salam melaksanakan kegiatan ekonomi. Pasal 21 angka (8) dan (9) Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah mewajibkan setiap kegiatan ekonomi syariah termasuk *murabahah* untuk memperhatikan aspek kemampuan dan kemudahan (*tasir*) guna kemanfaatan para pihak. Hal ini yang

⁹⁸ Abu Ihsan Al-Atsari Nada, *Ensiklopedi Adab Islam : Menurut Al-Qur-an Dan As-Sunnah* (Jakarta: Pt. Pustaka Imam Asy-Syafi'i, 2007).

kemudian harus juga diperhatikan oleh bank syariah dalam menerapkan akad *murabahah* dalam layanan pembiayaan yang mereka sediakan.

Akad pembiayaan No.20/20-3/260 *murabahah* di PT Bank Syariah Indonesia nampaknya kurang memperhatikan kedua prinsip tersebut. Hal ini dibuktikan dengan tidak adanya ketentuan mengenai *Force Majeure* dan mekanisme penerapan margin keuntungan dalam akad tersebut. Keadaan memaksa atau disebut juga dengan *overmatch* atau *force majeure* adalah suatu keadaan dimana nasabah terhalang untuk melaksanakan prestasinya terhadap bank karena keadaan atau kejadian yang tidak terduga, keadaan atau peristiwa tersebut tidak dapat dipertanggungjawabkan oleh nasabah, dalam hal ini nasabah tidak dalam keadaan beriktikad buruk sehingga kejadian yang tidak diharapkan tersebut dapat dijadikan alasan bagi nasabah untuk dibebaskan atau menunda pembayaran atas kewajibannya.⁹⁹

Keberadaan substansi *force majeure* atau yang serupa adalah bentuk kepedulian bank terhadap keadaan-keadaan maupun kondisi yang mungkin akan dialami atau menimpa nasabah sebagai seseorang yang

⁹⁹ Agri Chairunisa I., "Force Majeure (Overmacht) Dalam Hukum Kontrak (Perjanjian) Indonesia", *Jurnal Ilmu Hukum Veritas et Justitia*, vol. 1 no. 1, Juni 2015.

memiliki beban tanggungjawab, hal ini juga merupakan bentuk adab dalam Islam dimana setiap pihak wajib memperhatikan keadaan dan kondisi pihak lainnya dalam memutuskan dan melaksanakan kegiatan *muamalah*. Selanjutnya berdasarkan keterangan Anwar, dalam akad *murabahah* No.20/20-3/260 tidak terdapat ketentuan *force majeure* ataupun substansi serupa yang artinya bank syariah tidak mau mempertimbangkan aspek kendala apapun yang dialami oleh nasabah bahkan jika itu disebabkan oleh hal-hal yang berada di luar kuasa dan tanggung jawab nasabah.

Hal ini kemudian benar-benar dialami oleh keluarga Anwar sebagai nasabah yang mengalami cedera janji berupa keterlambatan pembayaran angsuran bulanan dikarenakan menurunnya pendapatan secara drastis dikarenakan terdampak Covid-19. Terhadap kejadian tersebut bank syariah tidak menerima alasan apapun dan justru menerapkan denda keterlambatan yang semula tidak terdapat ketentuan tersebut dalam akad yang ditandatangani oleh ibunya. Bank syariah bersikeras untuk melakukan eksekusi terhadap jaminan yang diberikan oleh ibunya atau akan menempuh jalur pengadilan sebagaimana yang diinginkan oleh pihak bank syariah.

Selain daripada hilangnya penerapan adab agar memperhatikan aspek kemampuan nasabah, bank syariah juga menghilangkan aspek kemudahan (*tasir*) bagi nasabah dalam proses penentuan dan penetapan nilai keuntungan atau jaminan dalam akad *murabahah* tersebut. Abu Sura'i Abdul Hadi berpendapat bahwa jumlah lama maksimal yang dianggap masuk akal menurut hukum Islam dan agar tidak menjerumus kepada riba adalah tidak melebihi seperempat atau seperlima dari nilai modal, Pembatasan jumlah laba yang demikian bertujuan untuk mengantisipasi timbulnya ketidaknyamanan padakedua belah pihak dan untuk menghindari adanya upaya memakan harta orang lain secara batil. Adapun laba yang dihitung berdasarkan waktu biasanya berlaku untuk jual beli yang menyebabkan utang maka hal tersebut tidak diperbolehkan karena sangat rentan terjerumus dalam praktik riba.¹⁰⁰

Hal ini ditetapkan berdasarkan rumus :

$$\begin{aligned}
 \text{Harga} &= \text{Modal} + \text{Keuntungan} \\
 &= (\text{Harga Pokok} + \text{Biaya}) \\
 &\quad + (\text{Laba} + \text{Kompensasi})
 \end{aligned}$$

¹⁰⁰ Abu Sura'i Abdul Hadi, *Bunga Bank Dalam Islam* (Bandung: Permata Cendikia, 1993). 23.

Sedangkan dalam Akad No.20/20-3/260 *murabahah* laba/margin keuntungan mencapai 82,73 persen dari harga pokok obyek *murabahah*. Hal ini terlampau jauh jika dibandingkan dengan nilai laba yang disyaratkan oleh hukum Islam. Sehingga bank syariah tidak benar-benar melaksanakan kegiatan *murabahah* berdasarkan prinsip-prinsip sebagaimana ditentukan dalam Pasal 21 KHES. Masih menurut pendapat Syekh Sayyid Nada, penjual selayaknya tidak mengambil untung terlalu banyak tanpa memperhitungkan keadaan dan kasih kepada orang lain.

B. Penerapan Jaminan Fidusia dalam dalam Akad Pembiayaan *Murabahah* No. 20/20-3/260 *Murabahah* di PT Bank Syariah Indonesia Cabang Madiun.

Dalam pelaksanaan prinsip jaminan fidusia sebagai akad tambahan dan/atau lanjutan dalam akad *murabahah* perlu memahami beberapa unsur pokok yang kemudian dapat menimbulkan berbagai persepsi dan permasalahan. *Murabahah* secara singkat adalah jual beli barang pada harga asal ditambah margin atau keuntungan yang telah disepakati. Akad ini merupakan salah satu bentuk *natural certainty contracts*, karena dalam *murabahah* ditentukan berapa *required of profit*-nya (Keuntungan yang ingin

diperoleh).¹⁰¹ Sedangkan fidusia merupakan pengalihan hak kepemilikan. Pengalihan itu terjadi atas dasar kepercayaan dengan janji benda yang hak kepemilikannya dialihkan, tetap dalam penguasaan pemilik benda. Pengalihan hak kepemilikan tersebut dilakukan dengan cara *constitutum possessorium*.¹⁰²

Berbeda dengan *murabahah* yang tidak memiliki spesifikasi dan aturan yang jelas dalam pelaksanaannya, jaminan fidusia memiliki aturan yang jelas dan masuk ke dalam tata peraturan perundang-undangan di Indonesia yaitu melalui Undang-undangan nomor 42 tahun 1999 tentang fidusia serta bersinggungan langsung dengan KUHPerdata tepatnya pada Pasal 499 sampai dengan Pasal 1232, Pasal 1234 serta Pasal 1320 KUHPerdata. Selain itu pengaturan mengenai jaminan fidusia juga berkaitan dengan berbagai ketentuan sebagaimana diatur dalam Undang-undang Perbankan maupun Undang-undang Perbankan Syariah.

Dalam Islam tidak dikenal adanya jaminan maupun uang muka dalam perjanjian utang-piutang maupun jual beli, namun juga tidak diharamkan berdasarkan kaidah fiqh “pada dasarnya, semua bentuk muamalah boleh dilakukan

¹⁰¹ Wirnyaningsih, *Bank Dan Asuransi Islam Di Indonesia* (Jakarta: Kencana, 2005). 145.

¹⁰² H.R Daeng Naja, *Hukum Kredit Dan Bank Garansi* (Jakarta: Citra Aditya Bakti, 2018). 278.

kecuali ada dalil yang mengharamkannya". Hal ini kemudian menjadi pola pemikiran dalam perumusan ketentuan jaminan fidusia dalam sebuah akad pembiayaan *murabahah* di perbankan syariah.

Terhadap penerapan prinsip jaminan fidusia dalam akad pembiayaan No.20/20-3/260 *murabahah* di PT. Bank Syariah Indonesia kemudian ditemukan beberapa pembahasan sebagai berikut :

1. Penerapan Asas *Publicitet* dan Asas *Accesoir*

Penerapan jaminan fidusia dalam dalam akad *murabahah* wajib memenuhi asas *publicitet*, yaitu asas bahwa semua hak, baik hak tanggungan, hak fidusia, dan hak hipotek harus didaftarkan.¹⁰³ Hal ini bertujuan untuk melindungi pihak bank dari kerugian dan kerusakan keuangan yang disebabkan tidak terpenuhinya kewajiban nasabah atas akad dan/atau perjanjian yang telah ditandatanganinya. Hal ini kemudian dikaitkan kepada ketentuan dalam Pasal 1152 KUHPerdota yang pada pokoknya mengatur bahwa :

“jika barang jaminan tetap dibiarkan dikuasai debitur maka jaminan tersebut akan tidak sah”

¹⁰³ Salim H.S., *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia* (Jakarta: Raja Grafindo, 2014). 12.

Sehingga perlu adanya bukti kuat dan mengikat bagi para pihak guna menjamin terlaksananya jaminan fidusia sebagaimana seharusnya. Penerapan jaminan fidusia berdasarkan Pasal 6 Undang-undang Jaminan Fidusia adalah sebuah perjanjian yang bersifat *Accessoir*, Menurut ketentuan Pasal 4 Undang-Undang Jaminan Fidusia, jaminan fidusia adalah perjanjian ikutan dari perjanjian pokok (*principal agreement*). dengan demikian keabsahan perjanjian jaminan fidusia tergantung pada perjanjian pokok, dan penghapusan benda objek jaminan fidusia tergantung pada penghapusan perjanjian pokok.¹⁰⁴

Selanjutnya Pasal 11 jo. Pasal 13 jo. Pasal 15 UUIF menentukan bahwa benda (yang ada di wilayah negara RI atau di luar negara RI) yang dibebani dengan jaminan fidusia wajib didaftarkan di Kantor Pendaftaran Fidusia yang permohonan pendaftarannya diajukan oleh Penerima Fidusia dengan memperhatikan syarat-syarat sebagaimana disebutkan dalam Pasal 13 dan atas dikabulkannya permohonan pendaftaran tersebut, maka kepada penerima fidusia diberikan sertifikat Jaminan Fidusia.

¹⁰⁴ H Tan Kamelo, *Hukum Jaminan Fidusia Suatu Kebutuhan Yang Didambakan* (Bandung: Penerbit Alumni, 2022). 19.

Sayangnya dalam konsep pelaksanaan akad *murabahah* tidak dikenal istilah jaminan maupun uang muka, sehingga penerapan jaminan fidusia dalam akad *murabahah* disandarkan kepada ketentuan fatwa DSN Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *murabahah*:

- a. Jaminan dalam *murabahah* dibolehkan, agar nasabah serius dalam pemesanannya.
- b. Bank dapat meminta nasabah untuk menyediakan jaminan yang dapat dipegang.

Adi Setiawan menjelaskan bahwa keharusan sebuah bank syariah untuk mendaftarkan jaminan fidusianya dalam bentuk akta jaminan umumnya berada pada keputusan legal dan kepala cabang dari bank tersebut, hal ini berkaitan dengan kemungkinan risiko serta perhitungan ekonomis dari proses pencatatan jaminan fidusia tersebut, hal ini dikarenakan sebuah akta jaminan fidusia juga membutuhkan sebuah proses permohonan dan biaya pengurusan yang tentunya dapat meningkatkan biaya operasional pinjaman serta mengurangi margin keuntungan bagi pihak bank syariah. Namun, jika nilai pinjaman dan jaminan mencapai nilai yang cukup berisiko maka pihak nasabah melalui bank dapat mengurus akta jaminan fidusia kepada notaris yang telah bekerjasama dengan bank syariah dengan

melengkapi berkas permohonan yang pada pokoknya meliputi :¹⁰⁵

- a. Data diri pemberi dan penerima jaminan fidusia
- b. Tanggal, nomor akta jaminan fidusia, identitas para pihak dan kedudukan notaris pembuat akta jaminan fidusia
- c. Pokok-pokok dan salinan perjanjian utama dalam jaminan fidusia
- d. Keterangan dan bukti kepemilikan atas obyek jaminan fidusia
- e. Nilai pinjaman dan nilai jaminan

Dengan adanya akta sah dari notaris dan sertifikat fidusia dapat memperkuat Bank Syariah atas benda yang dijaminkan yaitu nasabah penerima pembiayaan tidak boleh menjual barang-barang yang pembeliaannya oleh pihak bank dan benda-benda lain yang dijaminkan sampai utangnya lunas, sehingga jika nasabah penerima pembiayaan melanggar, maka bank dapat menggugat nasabah ke pengadilan dengan dasar wanprestasi. Wanprestasi terjadi apabila nasabah peminjam dana tidak menepati dengan tenggat waktu yang ditentukan oleh bank, dengan adanya

¹⁰⁵ Wawancara dengan Adi Setiawan selaku Teller Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Madiun melalui media whatsapp pada 15 Oktober 2022.

pelanggaran ini bank dapat melakukan eksekusi dengan cara menjual atau melelangnya.¹⁰⁶

Pentingnya didaftarkannya jaminan fidusia yaitu bank mempunyai kuasa penuh secara legalitas dan jika debitur Melakukan wanprestasi maka benda jaminan *murabahah* dapat dieksekusi dan sah secara hukum. Dalam pelaksanaan eksekusinya, apabila bank telah meminta objek jaminan terhadap debitur karena adanya wanprestasi, maka debitur harus menyerahkan benda tersebut dengan kondisi baik dan terpelihara. Apabila tidak diserahkan oleh dengan jangka waktu yang telah ditentukan, bank dapat meminta bantuan dari pihak berwajib untuk mengeksekusi benda yang menjadi jaminan *murabahah*, yang hal ini tidak lah dilarang oleh UU No. 42 Tahun 1999. Dan bank wajib mengembalikan sisa penjualan jika barang yang terjual melebihi sisa jumlah utang nasabah. Sebaliknya apabila hasil penjualan benda jaminan tidak mencukupi maka nasabah tetap terikat dan bertanggungjawab atas utangnya.¹⁰⁷

¹⁰⁶ Kamalia Firdausi, "Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Jaminan Fidusia Dalam Akad *Murabahah* Yang Jaminannya Tidak Didaftarkan," *Lex Librum : Jurnal Ilmu Hukum* Vol. 8, no. 2 (June 6, 2022). 43.

¹⁰⁷ Fahrizal Firmansyah Zaelan, *Jaminan Fidusia Dalam Akad Pembiayaan Murabahah Pada PT Bank Syariah Mandiri* (Jember: Fakultas Hukum Universitas Jember, 2019). 65.

Dalam akad pembiayaan No.20/20-3/260 *murabahah* tidak terdapat perjanjian lanjutan terkait jaminan fidusia yang telah diberikan, sehingga tidak terdapat pencatatan jaminan dalam bentuk akta jaminan fidusia oleh notaris terkait. Menurut keterangan Anwar, selain tidak adanya akta jaminan fidusia juga tidak terdapat penjelasan secara terperinci terkait besaran, spesifikasi maupun nilai dari jaminan yang telah diberikan oleh ibunya, hal ini dapat dilihat dari tidak adanya lampiran 1 dan lampiran 2 akad pembiayaan No.20/20-3/260 *murabahah* yang seharusnya berisi tentang spesifikasi maupun keterangan obyek akad *murabahah* serta besaran angsuran *murabahah* yang dibebankan kepada ibunya.

Sikap yang ditunjukkan oleh pihak bank syariah merupakan sebuah keputusan yang cukup berisiko mengingat dalam mekanisme akad *murabahah* yang dilakukan pihak bank syariah dapat dirugikan oleh nasabah. Peneliti berpendapat, sikap yang dilakukan oleh bank syariah merupakan hasil dari pertimbangan dan pemikiran bahwa bank telah cukup dominan dan memegang kendali perjanjian sehingga tidak perlu mengkhawatirkan kemungkinan nasabah berbuat curang atau lalai dari kewajibannya.

2. Penerapan Uang Muka

Fatwa DSN MUI tentang *murabahah* menjelaskan bahwa selain diperbolehkan untuk meminta jaminan, bank juga diperbolehkan meminta uang muka atas akad yang diajukan oleh nasabah. Uang muka tersebut dibayarkan saat menandatangani kesepakatan awal pemesanan. Namun, jika uang muka memakai kontrak '*urbun* sebagai alternatif dari uang muka, maka :

- a. Jika nasabah memutuskan untuk membeli barang tersebut, ia tinggal membayar sisa harga.
- b. jika nasabah batal membeli, uang muka menjadi milik bank maksimal sebesar kerugian yang ditanggung oleh bank akibat pembatalan tersebut; dan jika uang muka tidak mencukupi, nasabah wajib melunasi kekurangannya.

Lebih lanjut, pemberlakuan uang muka merupakan bagian dari upaya bank untuk mengantisipasi kerugian serta bukti keseriusan nasabah dalam melaksanakan kewajibannya perlu memperhatikan hal-hal berikut ini :¹⁰⁸

¹⁰⁸ Moh Khanafi, *Studi Analisis Terhadap Keberadaan Barang Jaminan Dalam Pembiayaan Di Lembaga Keuangan Syariah (Studi Kasus Di BMT Hudatama Semarang)* (Semarang: Fakultas Syariah dan Hukum, Universitas Islam Negeri Walisongo, 2014). 43.

- a. Bank diperbolehkan meminta uang muka kepada nasabah pada saat menandatangani kesepakatan awal.
- b. Jumlah uang muka ditentukan berdasarkan kesepakatan.
- c. Jika nasabah menyetujui untuk membeli barang yang dipesannya, maka uang muka termasuk bagian dari jumlah harga barang tersebut.
- d. Jika kemudian nasabah menolak atau membatalkan pembelian barang yang telah dipesan, biaya riil bank harus dibayar dari uang muka tersebut.
- e. Jika nilai kerugian yang ditanggung bank lebih besar dari uang muka, maka bank boleh meminta sisa kerugiannya kepada nasabah.
- f. Jika nilai kerugian yang ditanggung bank lebih kecil dari uang muka, maka bank berkewajiban mengembalikan sisa uang muka kepada nasabah.

Fauad Shartwawy menjelaskan bahwa dalam menerapkan berbagai biaya atas pelaksanaan sebuah akad jual-beli tangguh atau mekanisme angsur, yaitu:¹⁰⁹

¹⁰⁹ Fuad Sarthawy, *at-Tamwīl al-Islāmī wa Daur al-Qithā' al-Khāsh*, cet.1, (Jordan: Dār al-Masīra, 1999), 245

- a. Disyaratkan kepastian jumlah angsuran dan jangka waktu pembayaran untuk menghindari pertikaian dan rusaknya akad.
- b. Apabila pembeli terlambat membayar angsuran pembayaran, penjual tidak boleh menaikkan harga atau menambah nilai pembayaran dari yang telah disepakati.
- c. Penjual boleh mensyaratkan waktu tertentu sebagai tempo pembayaran dan berhak mengambil keseluruhan harga apabila pembeli tidak menepatinya.
- d. Penjual tidak boleh menahan barang selama angsuran belum dilunasi akan tetapi harus menyerahkannya pada saat akad.
- e. Apabila barang telah diterima oleh pembeli dalam keadaan baik dan rusak di tangan pembeli, maka pembeli tidak berhak mengembalikannya kepada penjual dan tetap berkewajiban membayar harga yang telah disepakati.

Terhadap ketentuan-ketentuan sebagaimana telah disebutkan di atas, terdapat beberapa pelaksanaan yang dilakukan oleh PT Bank Syariah Indonesia dalam akad pembiayaan 20/20-3/260 *murabahah* yang tidak sesuai, salah satunya adalah mekanisme penetapan

besaran uang muka yang harus dibayarkan oleh nasabah. Menurut keterangan Anwar, semula ibunya hendak mengajukan permohonan pinjaman dana usaha sebesar 85 juta rupiah dengan membawa jaminan berupa sebuah sertifikat tanah, selanjutnya setelah mendapatkan persetujuan dan menandatangani sejumlah berkas, pihak bank syariah menyerahkan uang sejumlah Rp.81.600.000 kepada ibunya melalui metode transfer. Berdasarkan angka tersebut terdapat margin sebesar Rp.3.400.000 yang menurut petugas bank digunakan sebagai uang muka atas permohonan pinjaman yang orang tuanya ajukan.

Perlu diingat bahwa pada pokoknya akad *murabahah* merupakan akad jual-beli tertanggung atau terutang dimana bank tidak menyerahkan uang secara tunai kepada nasabah melainkan menyerahkan barang atau setidaknya melakukan proses pembelian atas nama nasabah untuk selanjutnya nasabah membayar barang tersebut dengan ditambah nominal keuntungan sebagaimana ditetapkan oleh bank syariah. Setelah melakukan riset, peneliti menemukan bahwa tindakan serupa juga dilakukan oleh beberapa lembaga keuangan syariah lainnya, salah satunya adalah BMT Berkah Madani Kota Depok yang menerapkan uang muka minimal 30% dari harga barang yang disepakati.

Sekalipun ketentuan mengenai bank yang meminta jaminan dan uang muka tidak melanggar ketentuan hukum berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku maupun fatwa DSN MUI yang berlaku di Indonesia. Pelaksanaan yang dilakukan oleh lembaga keuangan syariah memiliki berbagai disparitas dan ketimpangan, hal ini kemudian dapat merugikan para pihak, di sisi lain setiap nasabah berhak mendapatkan keterbukaan dan kesetaran informasi, hak dan kewajiban dalam setiap akad *murabahah* yang disepakati olehnya.

3. Peningkatan Bunga sebagai Sanksi Keterlambatan Pembayaran

Dalam *murabahah*, besaran harga atas obyek *murabahah* menjadi amat penting mengingat sah dan tidaknya perjanjian *murabahah* salah satunya dilihat dari aspek penentuan harga dalam akad tersebut. Namun, ketika berkaitan dengan adanya jaminan fidusia dalam akad tersebut kemudian ditemukan pertimbangan lain dalam akad yaitu penerapan bunga dan sanksi jika terjadi keterlambatan pembayaran angsuran oleh nasabah.

Dalam hal Penetapan harga barang dalam *murabahah* hanya boleh didasarkan kepada obyek

murabahah, antara lain: harga awal barang, biaya terkait pengadaan barang, serta laba yang didasarkan pada kompensasi resiko dan keuntungan wajar. Keuntungan wajar sebagaimana hasil ijtihad ulama adalah tidak melebihi seperlima atau sepertiga. Besarnya keuntungan dipengaruhi oleh faktor resiko yang mungkin harus ditanggung oleh bank syariah. Apabila jual beli mengandung resiko kerugian sedikit, maka keuntungan yang diambil sebaiknya tidak lebih dari seperlima (20%) dari modal yang dikeluarkan. Akan tetapi apabila kemungkinan resiko yang ditanggung penjual lebih besar, maka penjual dapat mengambil keuntungan lebih besar pula, dengan keuntungan wajar tidak lebih dari sepertiga modal yang dikeluarkan.

Namun, dalam praktiknya bank syariah dalam hal ini PT Bank Syariah Indonesia menentukan tingkat margin cenderung berdasarkan jangka waktu pembayaran dan tingkat suku bunga pasar dunia atau yang ditentukan Bank Indonesia sebagai acuan dalam menentukan nilai keuntungan serupa dengan penentuan keuntungan dalam bunga kredit pada bank konvensional. Sehingga dapat diasumsikan bahwa bank syariah masih melaksanakan kegiatan perbankan berdasarkan konsep *Time Value of Money* dan

mengurangi kepeduliannya terhadap pelaksanaan prinsip-prinsip ekonomi syariah berdasarkan hukum Islam.

C. Penyelesaian Sengketa dalam dalam Akad Pembiayaan *Murabahah* No. 20/20-3/260 *Murabahah* di PT Bank Syariah Indonesia Madiun.

Dalam pelaksanaan sebuah perjanjian terutama perjanjian yang berhubungan dan keuangan selalu memiliki risiko kegagalan, kerugian dan kendala baik dalam tahapan pelaksanaan akad maupun kendala dan/atau cedera janji karena nasabah gagal bayar angsurannya. Itulah alasan mengapa hampir seluruh lembaga keuangan baik syariah maupun konvensional menerapkan uang muka dan jaminan dalam melaksanakan kegiatan usaha dan pembiayaannya.

Uang muka dan jaminan tersebut diharapkan dapat menjadi pengingat bagi nasabah agar melaksanakan kewajibannya sebagaimana telah tertulis dalam akad yang disepakati oleh para pihak. Dalam melaksanakan akad pembiayaan No.20/20-3/260 *murabahah* pun mengalami kendala yang disebabkan oleh nasabah yang cedera janji berupa gagal bayar angsuran bulanan. Sebelumnya perlu dipahami terdapat beberapa hal yang umumnya menjadi

penyebab cedera janji dalam pelaksanaan akad *murabahah* sebagai berikut :¹¹⁰

1. Faktor Internal

- a. Kesalahan yang disebabkan oleh management bank yang tidak tepat sehingga menyebabkan berbagai kerugian yang disebabkan kurang cermat dalam kegiatan usahanya.
- b. Kesalahan yang disebabkan oleh *human eror* berupa kesalahan input, kejahatan maupun penipuan yang dilakukan oleh oknum tertentu.
- c. Kesalahan yang disebabkan kebangkrutan lembaga keuangan tersebut.

2. Faktor Eksternal

- a. Penurunan kondisi nasabah yang disebabkan penurunan hasil usaha, pendapatan atau kondisi tubuh nasabah karena sebab tertentu.
- b. *Force Majeure* sebagai keadaan dimana banyak hal berada di luar kendali para pihak, seperti bencana alam, kecelakaan, kematian dan hal lain yang kemudian mempengaruhi pelaksanaan akad.
- c. Iktikad tidak baik dari para pihak, terutama nasabah yang memang dari awal hanya berniat untuk mendapatkan keuntungan dengan cara yang tidak

¹¹⁰ Rahmadi Indra Tektona, Dyah Ochtorina Susanti, and Slamet Ervin Iskliyono, "Wanprestasi Pada Akad *Murabahah* (Studi Putusan Nomor 1039/Pdt.G/2014/PA.Pbg)," *Jurnal Supremasi* Vol 10, no. 2 (2020). 73.

dibenarkan berdasarkan hukum serta merugikan pihak lain.

Menurut keterangan Adi Setiawan selaku teller BSI KCP Madiun, jika dikemudian hari terjadi cedera janji yang dilakukan oleh nasabah disebabkan oleh alasan apapun yang pada pokoknya mempengaruhi kemampuan nasabah untuk melakukan kewajibannya membayar angsuran sebagaimana telah ditetapkan dan disepakati dalam akad, maka pihak perbankan syariah akan menempuh setidaknya tiga tahapan penyelesaian sebagai berikut :¹¹¹

1. Komunikasi baik melalui media tertulis maupun melalui media selular berupa telfon kepada nasabah yang pada pokoknya memberitahukan nasabah akan keterlambatan pembayaran serta risiko jika nasabah tetap tidak membayar angsuran tersebut. Jika nasabah memiliki iktikad baik untuk menjelaskan kondisinya dan berupaya menyelesaikan tanggungjawabnya maka pihak bank akan memberikan beberapa opsi penyelesaian, salah satunya melalui pemangkasan denda maupun perpanjangan waktu pembayaran, Hasil dari musyawarah tersebut kemudian dimuat dalam sebuah addendum.

¹¹¹ Wawancara dengan Adi Setiawan selaku Teller Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Madiun melalui media whatsapp pada 15 Oktober 2022.

2. Mengingat bahwa pelaksanaan akad *murabahah* termasuk ke dalam kegiatan berbasis syariah, maka sebagaimana ditetapkan dalam fatwa DSN MUI tentang *murabahah* menetapkan bahwa jika nasabah tidak menunaikan kewajibannya maka penyelesaiannya dilakukan melalui Badan Arbitrasi Syari'ah setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah di antara para pihak. Jika sengketa tersebut mendapatkan penyelesaian di Badan Arbitrasi Syari'ah maka eksekusi terhadap jaminan fidusia yang terikat terhadap akad *murabahah* akan ditunda hingga jangka waktu tertentu.
3. Penyelesaian sengketa dengan cara eksekusi terhadap jaminan fidusia yang diberikan oleh nasabah melalui putusan pengadilan. Sebelum melakukan gugatan ke pengadilan, bank syari'ah akan memberikan Surat Peringatan Keterlambatan Tertunda (SPKT) dengan jangka waktu satu minggu, untuk selanjutnya diberikan Surat Peringatan Pertama hingga Surat Peringatan Ketiga dengan total waktu peringatan sekitar satu bulan lamanya.
Penyelesaian sengketa ekonomi syariah termasuk *murabahah* diselesaikan melalui Pengadilan Agama berdasarkan ketentuan dalam :

- a. Pasal 49 Huruf (i) Undang-undang Nomor 50 Tahun 2009 tentang Peradilan Agama.
- b. Pasal 55 Undang-undang Nomor 21 tahun 2008 tentang Perbankan Syariah.
- c. Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 093/PUU-X/2012
- d. Peraturan Mahkamah Agung Nomor 14 tahun 2016 tentang Tata Cara Penyelesaian Perkara Ekonomi Syariah

Kembali kepada penyelesaian cederan janji akad pembiayaan No.20/20-3/260 *murabahah* dikarenakan nasabah gagal bayar dimulai pada angsuran bulan ke-24 dari total 120 angsuran/bulan. Kondisi gagal bayar tersebut disebabkan karena penghasilan dan kegiatan usaha nasabah yang menurun secara drastis disebabkan pandemi Covid-19 yang melanda Indonesia. Namun, dikarenakan nasabah memiliki iktikad baik dalam upaya menyelesaikan permasalahan tersebut melalui proses musyawarah sebelum dikeluarkannya Surat Peringatan Kedua, maka pihak perbankan syariah mengajukan syarat pemakluman dan solusi penyelesaian sengketa dengan cara :

- a. Menghapus denda keterlambatan, sehingga pihak nasabah hanya perlu membayar angsuran sebagaimana telah ditetapkan dalam akad.

- b. Memberikan perpanjangan masa bayar yang semula maksimal 2 bulan dari tanggal pembayaran menjadi 6 bulan dari tanggal hasil musyawarah disepakati dan ditandatangani oleh para pihak.

Keputusan perbankan syariah tersebut berdasarkan atas asas kekeluargaan, kemanfaatan serta Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 11/POJK.03/2020 tentang Stimulus Stimulus Perekonomian Nasional Sebagai Kebijakan Countercyclical Dampak Penyebaran Corona Virus Disease 2019 saat Pandemi covid-19 berlangsung. Menurut peraturan tersebut yang dimaksud debitur terkena dampak penyebaran *coronavirus disease 2019* (COVID-19) adalah debitur yang mengalami kesulitan untuk memenuhi kewajiban pada Bank karena debitur atau usaha debitur terdampak dari penyebaran *coronavirus disease 2019* (COVID-19) baik secara langsung ataupun tidak langsung pada sektor ekonomi antara lain pariwisata, transportasi, perhotelan, perdagangan, pengolahan, pertanian, dan pertambangan. Jenis upaya restrukturisasi kredit yang dapat dilakukan apabila terjadi kredit bermasalah, yaitu :¹¹²

1. Penjadwalan kembali (*rescheduling*)

Usaha penyelamatan dengan cara melakukan perubahan terhadap beberapa persyaratan perjanjian

¹¹² Bondan Seno Aji, Made Warka, Evi Kongres, “Penerapan Klausula Force Majeure dalam Perjanjian Kredit di Masa Pandemi Covid 19”, op.cit.

kredit yang menyangkut dengan jadwal pembayaran kembali atau jangka kredit, termasuk perubahan jumlah angsuran. Untuk kredit dengan syarat angsuran, rescheduling ini bisa merubah besarnya angsuran pinjaman. Perpanjangan jangka waktu kredit maksimal 1 (satu) tahun atau satu kali perpanjangan, dan setelah jatuh tempo kredit tersebut harus dilunasi kembali.

2. Persyaratan kembali (*reconditioning*)

Usaha penyelamatan dengan cara melakukan perubahan sebagian atau seluruh persyaratan perjanjian tanpa memberikan tambahan kredit dan tanpa melakukan konversi penyertaan.

3. Penataan kembali (*restructuring*)

Usaha penyelamatan/penyehatan kembali kredit bermasalah dengan cara penataan kembali struktur fasilitas kredit, dengan cara penambahan plafond kredit; menkonversi tunggakan bunga maksimal 3 bulan menjadi kredit baru, sisa tunggakan bunga akan dibukukan secara *Extra Comptable* pada rekening *administrative*; konversi sebagian atau seluruh kredit menjadi penyertaan bank dalam perusahaan milik debitur.

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian sebagaimana telah dijelaskan dalam bab-bab sebelumnya, peneliti menarik kesimpulan sebagai berikut :

1. Penerapan jaminan fidusia di PT Bank Syariah Indonesia Cabang Madiun didasarkan kepada ketentuan dalam Pasal 21 Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah, Undang-undang Perbankan Syariah serta Fatwa DSN Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *murabahah* yang pada pokoknya menjelaskan dan mengatur mengenai 11 prinsip produk *murabahah* serta izin bahwa dalam menyediakan fasilitas produk *murabahah* perbankan diizinkan untuk meminta jaminan, jaminan tersebut pada pokoknya diatur secara khusus dalam Undang-undang Nomor 42 tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia.
2. PT Bank Syariah Indonesia Cabang Madiun dalam menerapkan jaminan fidusia terhadap akad *murabahah* No. 20/20-3/260 telah melanggar beberapa ketentuan perundangan-undangan yaitu Pasal 21 Angka (6), Angka (7), Angka (8) dan Angka (9) Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES) serta Melanggar prinsip jaminan fidusia yaitu asas *publicitet* dan asas *Accessoir*

Demikian kesimpulan dari penelitian yang dilakukan terhadap akad pembiayaan nomor 20/20-3/260 *murabahah* di PT Bank Syariah Indonesia Cabang Madiun. Terdapat beberapa ketidaksesuaian antara praktik dan konsep *murabahah* maupun jaminan fidusia dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku.

B. Saran

Berdasarkan kesimpulan hasil penelitian sebagaimana telah dijelaskan sebelumnya, peneliti hendak memberikan beberapa saran sebagai berikut:

1. Pemerintah melalui sistem perizinan dan pengawasan kegiatan perbankan dimohon untuk memberikan sebuah konsep pelaksanaan dan pengawasan kegiatan perbankan syariah yang sesuai dengan prinsip-prinsip hukum ekonomi syariah. Mekanisme tersebut dilaksanakan oleh Bank Indonesia, Otoritas Jasa Keuangan serta Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia
2. Bank Syariah Indonesia sebagai perbankan syariah terbesar di Indonesia agar mematuhi pelaksanaan akad *murabahah* maupun jaminan fidusia berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku serta prinsip-prinsip hukum ekonomi syariah. Guna menjamin terlaksananya akad *murabahah* dan fidusia sesuai dengan hukum yang berlaku.

3. Bagi masyarakat agar lebih cermat dalam menggunakan layanan, jasa maupun produk dari perbankan syariah agar tidak terjerumus kepada berbagai jenis kegiatan keuangan yang tidak sesuai dengan prinsip-prinsip ekonomi syariah maupun peraturan perundang-undangan yang berlaku, serta menghindari segala bentuk perjanjian yang dapat merugikan nasabah.

DAFTAR PUSTAKA

BUKU

- A. Abdurrachman. *Ensiklopedia Ekonomi, Keuangan Dan Perdagangan*. Jakarta: Pradnya Paramita, 1982.
- Abdul Hadi, Abu Sura'i. *Bunga Bank Dalam Islam*. Bandung: Permata Cendikia, 1993.
- Adicahya, Alfi Fahmi. *Pembiayaan Murabahah*. Surabaya: Ilmu Intri Persada Pers, 2009.
- Alif Nugroho, Enggal. *Pelaksanaan Pembiayaan Murabahah Pada Praktik Pembiayaan KPR Untuk Nasabah Perorangan (Studi Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah Pada Bank Syariah Mandiri Cabang Yogyakarta)*. Semarang: Fakultas Hukum Universitas Negeri Semarang, 2017.
- Anggraeni, Yani. *Pelaksanaan Eksekusi Jaminan Fidusia Dalam Pembiayaan Murabahah Di Bprs Khasanah Ummat Purwokerto Pasca Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 18/PUU-XVII/2019*. Purwokerto: Fakultas Syariah, IAIN Purwokerto, 2020.
- Awaliyah, Syifa. *Analisis Pelaksanaan Akad Pembiayaan Murabahah Pada BMT Bersama Kita Berkah (BKB) Dan BMT At-Taqwa Pinang*. Jakarta: Fakultas Syariah dan Hukum UIN Syarif Hidayatullah, 2018.

- Djuwaini, Dimyauddin. *Pengantar Fiqh Muamalah*. Tanah Datar: Repository IAIN Batusangkar, 2020.
- Firmansyah Zaelan, Fahrizal. *Jaminan Fidusia Dalam Akad Pembiayaan Murabahah Pada PT Bank Syariah Mandiri*. Jember: Fakultas Hukum Universitas Jember, 2019.
- H Abd Rahman Ghazaly, H Ghufron Ihsan, and Sapiudin Shidiq. *Fiqh Muamalat*. Jakarta: Kencana Prenada, 2010.
- H.S., Salim. *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia*. Jakarta: Raja Grafindo, 2014.
- Hariyani, Iswi, and R. Serfianto. *Bebas Jeratan Utang Piutang*. Yogyakarta: Pustaka Yustisia, 2010.
- Hermansyah. *Hukum Perbankan Nasional Indonesia : Ditinjau Menurut Undang-Undang No. 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan Sebagaimana Telah Diubah Dengan Undang-Undang No. 10 Tahun 1998, Dan Undang-Undang No. 23 Tahun 1999 Jo. Undang-Undang No. 3 Tahun 2004 Tentang Bank Indonesia, Serta Undang-Undang No. 21 Tahun 2011 Tentang Otoritas Jasa Keuangan (OJK)*. Jakarta: Kencana, 2013.
- Imbawati Atmadjaja, Djoko. *Hukum Perdata*. Malang: Setara Press, 2016.
- Jos. Daniel Parera. *Teori Semantik*. Bandung: Erlangga, 2004.
- Kamelo, H Tan. *Hukum Jaminan Fidusia Suatu Kebutuhan Yang Didambakan*. Bandung: Penerbit Alumni, 2022.

- Karim, Adiwirman. *Bank Islam*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2008.
- Kasmir. *Manajemen Perbankan*. Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2007.
- Khanafi, Moh. *Studi Analisis Terhadap Keberadaan Barang Jaminan Dalam Pembiayaan Di Lembaga Keuangan Syariah (Studi Kasus Di BMT Hudatama Semarang)*. Semarang: Fakultas Syariah dan Hukum, Universitas Islam Negeri Walisongo, 2014.
- Kristanto, Vigih Heri. *Metodologi Penelitian Pedoman Penulisan Karya Tulis Ilmiah (KTI)*. Yogyakarta: Deepublish Publisher, 2018.
- M. Bahsan. *Penilaian Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*. Jakarta: Rejeki Agung, 2002.
- Martono. *Bank & Lembaga Keuangan Lain*. Yogyakarta: Ekonisia, 2002.
- MBA, Arifin. *Dasar-Dasar Manajemen Bank Syariah*. Jakarta: Pustaka Alvabet, 2012.
- Meydia Essiva, Natasha. *Eksekusi Jaminan Pada Akad Pembiayaan Murabahah Di Perbankan Syariah*. Jember: Fakultas Hukum : Universitas Jember, 2018.
- Mubarok, Jaih, and Hasanudin. *Fikih Mu'amalah Maliyyah : Akad Jual Beli / Penulis, H, Jaih Mubarok, Hasanudin*. Edited by Iqbal Triadi nugraha. Bandung: Rekatama Media, 2017.

- Muhammad. *Model-Model Akad Pembiayaan Di Bank Syariah*. Jakarta: Raja Grafindo, 2009.
- Muhammad Syafi'i Antonio. *Bank Syariah*. Jakarta: Gema Insani, 2001.
- Mujahidin, Akhmad. *Hukum Perbankan Syariah*. Jakarta: Rajawali Pers, 2016.
- Munir Fuady, and Indonesia. *Jaminan Fidusia*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 2000.
- Mustafa Zuhaili, Wahbah. *Fiqh & Perundangan Islam*. Cetakan Keempat. Damaskus: Daar al Fikr, 1994.
- Mutohar, Achmad. *Penerapan Akuntansi Perbankan Syariah Untuk Produk Pembiayaan Murabahah Berdasarkan PSAK Nomor 102 Tentang Akuntansi Murobahah Pada BNI Syariah Cabang Semarang*. Semarang: Fakultas Syariah dan Ekonomi Islam, Universitas Islam Negeri Walisongo, 2013.
- Nada, Abu Ihsan Al-Atsari. *Ensiklopedi Adab Islam : Menurut Al-Qur-an Dan As-Sunnah*. Jakarta: Pt. Pustaka Imam Asy-Syafi'i, 2007.
- Naja, H.R Daeng. *Hukum Kredit Dan Bank Garansi*. Jakarta: Citra Aditya Bakti, 2018.
- OJK. *Buku Standar Produk Mudharabah Seri Standar Produk Perbankan Syariah 5*. Jakarta: Otoritas Jasa Keuangan Republik Indonesia, 2019.

- . *Laporan Perkembangan Keuangan Syariah Indonesia Tahun 2017*. Jakarta: Otoritas Jasa Keuangan Republik Indonesia, 2018.
- Peter Mahmud Marzuki. *Penelitian Hukum*. Cetakan Ketiga. Jakarta: Kencana, 2016.
- Remy Sjahdeini, Sutan. *Perbankan Islam Dan Kedudukannya Dalam Tata Hukum Perbankan Indonesia*. Cetakan Ketiga. Jakarta: Pustaka Grafiti, 2007.
- Rizqita, Ersya. *Perlindungan Hukum Bagi Nasabah Atas Pelaksanaan Eksekusi Jaminan Fidusia Pada Produk Pembiayaan Di Perbankan Syariah (Studi Kasus Pada Bank Pembiayaan Rakyat Syariah Al-Salaam)*. Jakarta: Fakultas Syariah dan Hukum: Universitas Islam Negeri Syarif Hidayatullah, 2020.
- Sadi Is, Muhammad. *Konsep Hukum Perbankan Syariah : Pola Relasi Sebagai Institusi Intermediasi Dan Agen Investasi*. Malang: Cita Intrans Selaras, 2015.
- Saliman, Abdul R. *Hukum Bisnis Untuk Perusahaan Edisi V*. Jakarta: Prenada Media, 2016.
- Sari, Maya. *Pengaruh Pembiayaan Mudharabah Terhadap Perkembangan Usaha Mikro Kecil Menengah (UMKM) BMT Sepakat Tanjung Karang Karat Barat*. Lampung: Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam, UIN Raden Intan Lampung, 2019.

- Satrio, J. *Hukum Jaminan : Hak Jaminan Kebendaan Fidusia*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 2002.
- Soerjono Soekanto. *Pengantar Penelitian Hukum*. Cetakan Ketiga. Jakarta: Penerbit Universitas Indonesia (Ui-Press), 2007.
- Soerjono Soekanto, and Sri Mamudji. *Penelitian Hukum Normatif : Suatu Tinjauan Singkat*. Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2001.
- Sofwan, Sri Soedewi Masjchun. *Beberapa Masalah Pelaksanaan Lembaga Jaminan Khususnya Fiducia Di Dalam Praktik Dan Perkembangannya Di Indonesia*. Yogyakarta: Fakultas Hukum: Universitas Gajah Mada, 1977.
- Suharto, and Institut Bankir Indonesia. *Konsep, Produk Dan Implementasi Operasional Bank Syariah*. Jakarta: Karya Unipress, 2003.
- Tiong, Oey Hoey. *Fidusia Sebagai Jaminan Unsur-Unsur Perikatan*. Jakarta: Ghalia Indonesia, 1984.
- Usamah Rizki, Rafi. *Penyelesaian Wanprestasi Pada Akad Murabahah Ditinjau Dari Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia (Studi Kasus KSPPS BMT Berkah Madani Kota Depok)*. Jakarta: Fakultas Syariah dan Hukum, Universitas Islam Negeri Syarif Hidayatullah, 2020.
- Usman, Rachmadi. *Aspek-Aspek Hukum Perbankan Di Indonesia*. Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 2001.
- Wangswidjaja Z, A. *Pembiayaan Bank Syariah*. Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 2012.

- Wibowo, Edy, and Untung Hendy Widodo. *Mengapa Memilih Bank Syariah?* Bogor: Ghalia Indonesia, 2005.
- Widjaja, Gunawan, and Ahmad Yani. *Jaminan Fidusia*. Jakarta: Grafindo Persada, 2000.
- Wirnyaningsih. *Bank Dan Asuransi Islam Di Indonesia*. Jakarta: Kencana, 2005.

JURNAL DAN PENELITIAN

- Anggun Puspasari, Putri, Ni Luh Made Mahendrawati, and Desak Gede Dwi Arini. “Penerapan Mediasi Dalam Penyelesaian Sengketa Wanprestasi Utang Piutang Di Pengadilan Negeri Gianyar.” *Jurnal Preferensi Hukum* vol 2, no. 1 (2021).
- Asmawati. “Perlindungan Hukum Pemegang Saham Minoritas Akibat Merger Bank.” *Jurnal Ilmu Hukum Jambi* Vol 5, no. 2 (October 2014).
- Faridy, Faridy. “Problematika Pembebanan Jaminan Fidusia.” *HAKAM: Jurnal Kajian Hukum Islam Dan Hukum Ekonomi Islam* Vol 1, no. 2 (2017).
- Firdausi, Kamalia. “Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Jaminan Fidusia Dalam Akad *Murabahah* Yang Jaminannya Tidak Didaftarkan.” *Lex Librum : Jurnal Ilmu Hukum* Vol. 8, no. 2 (June 6, 2022).
- Hendri, Jon. “Tinjauan Yuridis Wanprestasi Dalam Utang Piutang.” *JCH (Jurnal Cendekia Hukum)* vol 3, no. 2 (2018).

- Hidayah, Nur, Moch Bukhori Muslim, and Abdul AA Azis. "Jaminan Fidusia Dalam Pembiayaan *Murabahah*: Antara Jual Beli Dan Utang Piutang." *Al-Manahij: Jurnal Kajian Hukum Islam* Vol 15, no. 2 (December 1, 2021): 187–200.
- Kusumawati, Sandra, and Abdullah Kelib. "Eksekusi Objek Jaminan Fidusia Dalam Akad Merabahah Pada Perbankan Syariah." *Notarius* Vol 12, no. 1 (2019).
- Mewoh, Fransisca Claudya, Harry J. Sumampouw, and Lucky F. Tamengkel F. Tamengkel. "Analisis Kredit Macet (PT. Bank Sulut, TBK Di Manado)." *Jurnal Administrasi Bisnis (JAB)* Vol 4, no. 1 (February 9, 2016).
- Prasetya, Treesna, Sanusi Sanusi, and M. Jafar. "Akibat Hukum Pelanggaran Ketentuan Dalam Pendaftaran Sertifikat Jaminan Fidusia." *Jurnal IUS : Kajian Hukum Dan Keadilan* Volume 7, no. Nomor 3 (November 30, 2019).
- Rizal, Sofian Syaiful, and Insyiah Insyiah. "Pelaksanaan Jaminan Fidusia Pada Pembiayaan *Murabahah* Di Bank Bni Syariah Kantor Cabang Probolinggo." *Al-Intaj : Jurnal Ekonomi Dan Perbankan Syariah* Volume 7, no. Nomor 1 (March 29, 2021).
- Sa'diyah, Halimatus, Norsain, and Isnani Yuli Andini. "Kedudukan Fidusia Sebagai Jaminan Akad Pembiayaan *Murabahah* Pada Bank Syariah: Studi Kasus Pada BPRS Bhakti Sumekar Sumenep." *Jurnal Misykaf Al-Anwar : Jurnal Kajian Islam Dan Masyarakat* Volume 29, no. 2 (2018).

Setiady, Tri. “Pembiayaan *Murabahah* Dalam Perspektif Fiqh Islam, Hukum Positif Dan Hukum Syariah.” *Fiat Justisia: Jurnal Ilmu Hukum* Vol 8, no. 3 (2014).

Tektona, Rahmadi Indra, Dyah Ochtorina Susanti, and Slamet Ervin Iskliyono. “Wanprestasi Pada Akad *Murabahah* (Studi Putusan Nomor 1039/Pdt.G/2014/PA.Pbg).” *Jurnal Supremasi* Vol 10, no. 2 (2020).

Wilardjo, Setia Budhi. “Pengertian, Peranan Dan Perkembangan Bank Syari’ah Di Indonesia.” *Journal Value Added : Majalah Ekonomi Dan Bisnis* Vol 2, no. 1 (2015).

PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia (UUD NRI) Tahun 1945.

Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan.

Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah.

Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 Tentang Perseroan Terbatas.

Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 Tentang Jaminan Fidusia.

Undang-Undang Nomor 50 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1989 Tentang Peradilan Agama.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata)

Peraturan Mahkamah Agung Nomor 2 Tahun 2008 Tentang
Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah.

Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 18/PUU-XVII/2019.

Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia (DSN-
MUI) Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 Tentang *Murabahah*

LAIN-LAIN


Akad Pembiayaan Untuk Pengadaan Perabot Rumah Tangga
Berdasarkan Prinsip *Murabahah* No. 20/20-3/260 *Murabahah*.
(PT Bank Syariah Mandiri)

Wawancara dengan Adi Setiawan, Teller Bank Syariah Indonesia
Kantor Cabang Madiun

Wawancara dengan Anwar Rusyadi, Putra dari Nasabah (Tarti)

LAMPIRAN

Berita Acara Wawancara Penelitian



**KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI WALISONGO SEMARANG
FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM**
Jl. Prof. Dr. Hamka (Kampus III) Ngaliyan, Telp./Fas. (024) 7601291, Semarang 50185


BERITA ACARA WAWANCARA PENELITIAN

Pada hari ini Sabtu, 15 Oktober 2022 telah dilaksanakan wawancara penelitian yang dilakukan guna penyusunan Tugas Akhir Strata Satu (S.1) Ilmu Hukum dengan:


Nama : Adi Setiawan
Sebagai : Staff Bank Syariah Indonesia, KCP Madiun
Tema Wawancara : **Prinsip Fidusia dalam Akad Pembiayaan Murabahah di PT Bank Syariah Indonesia**

Peneliti melakukan wawancara dengan narasumber yang berkaitan dengan penelitian dengan cara melakukan tanya jawab melalui media *Whatsapp Voice Call*. Bahwa berita acara ini dibuat sebagai bukti observasi penelitian.

Peneliti, Narasumber,



Anggun Yuni Hapsari
NIM: 1802056079




Adi Setiawan

Riwayat Panggilan (Whatsapp Voice Call)



Berita Acara Wawancara Penelitian



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI WALISONGO SEMARANG
FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM
Jl. Prof. Dr. Hamka (Kampus III) Ngaliyan, Telp/Fax. (024) 7601291, Semarang 50185


BERITA ACARA WAWANCARA PENELITIAN

Pada hari ini Rabu, 19 Oktober 2022 telah dilaksanakan wawancara penelitian yang dilakukan guna penyusunan Tugas Akhir Strata Satu (S.1) Ilmu Hukum dengan:


Nama : Anwar Rusyadi
Sebagai : Putra dari Nasabah (Tarti)
Tema Wawancara : **Pelaksanaan Akad Pembiayaan Murabahah Nomor: 20/20-3/260 di PT Bank Syariah Indonesia**

Peneliti melakukan wawancara dengan narasumber yang berkaitan dengan penelitian dengan cara melakukan tanya jawab melalui media *Whatsapp Voice Call*. Bahwa berita acara ini dibuat sebagai bukti observasi penelitian.

Peneliti, Narasumber,



Abgun Yulia Hapsari
NIM: 1802056079



Anwar Rusyadi

Riwayat Panggilan (Whatsapp Voice Call)



**AKAD PEMBIAYAAN UNTUK PENGADAAN PERABOT RUMAH TANGGA
BERDASARKAN PRINSIP MURABAHAH
No. 20/20-3/260 Murabahah**

AKAD PEMBIAYAAN sebagaimana tersebut diatas ini dibuat dan ditandatangani pada hari ini, Senin tanggal Sembilan Belas bulan Maret tahun Dua Ribu Delapan Belas (19/3/2018) oleh dan antara pihak-pihak:

1. **PT Bank Syariah Mandiri**, berkedudukan di Jakarta Pusat dan beralamat di Jl. M.H. Thamrin No.5 Jakarta, yang anggaran dasarnya telah disesuaikan dengan Undang-Undang Nomor 40 tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas sebagaimana tertuang dalam Akta Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa PT Bank Syariah Mandiri No.10 tanggal 19 Juni 2008 yang dibuat di hadapan Badarusyamsi, SH Notaris di Jakarta akta mana telah memperoleh persetujuan Menteri Kehakiman Republik Indonesia berdasarkan Surat Keputusan No.AHU-52791.AH.01.02. Tahun 2008 tanggal 19 Agustus 2008 dan telah diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia No. 17106 tanggal 5 September 2008 Tambahan No.72, dan terakhir diubah dengan Akta Pernyataan Keputusan Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan Nomor 01 Tanggal 02 Mei 2017, dibuat di hadapan Ashoya Ratam, SH, M.Kn, Notaris di Jakarta Selatan dan telah mendapatkan Penerimaan Pemberitahuan dari Menteri Hukum dan HAM Nomor AHU-AH.01.03.0134885 tanggal 09 Mei 2017, dalam hal ini diwakili oleh **Haris Ahmadi** selaku Branch Manager PT Bank Syariah Mandiri Cabang Madiun bertindak berdasarkan Surat Kuasa Nomor 20/035-KEP/DIR tanggal 23 Januari 2018 bertalian dengan Surat Ketetapan Penempatan dan Penugasan (SKPP) Nomor 20/450-3-HCMS/HCG tanggal 7 Februari 2018, oleh karenanya sah bertindak untuk dan atas nama serta mewakili PT Bank Syariah Mandiri, (untuk selanjutnya disebut "BANK").
2. **TARTI** bertempat tinggal di Perum Kertosari Indah N 11 RT/RW 01/02 Kertosari Kecamatan Babadan Kabupaten Ponorogo, sesuai dengan KTP No. 3502160803160001 tanggal 26/08/2012 berlaku sampai dengan seumur hidup untuk melakukan perbuatan hukum yang turut hadir dan menandatangani Akad ini. (untuk selanjutnya disebut "**NASABAH**")

BANK dan NASABAH selanjutnya secara bersama-sama disebut "Para Pihak".

Para Pihak terlebih dahulu menerangkan hal-hal sebagai berikut:

1. Bahwa berdasarkan surat tanggal 15/03/2018 NASABAH telah mengajukan permohonan fasilitas Pembiayaan kepada BANK untuk membeli Obyek Murabahah yang uraiannya akan disebutkan dalam Akad ini.
2. Bahwa pada tanggal 19 Maret 2018 NASABAH telah menyerahkan kembali Surat Penawaran Pemberian Pembiayaan (SP3) yang telah ditandatangani oleh pihak yang berwenang sesuai dengan Anggaran Dasar.
3. Bahwa BANK menyetujui permohonan NASABAH tersebut untuk menyediakan fasilitas Pembiayaan berdasarkan Prinsip Murabahah sesuai dengan ketentuan dan syarat-syarat sebagaimana dinyatakan dalam surat SP3 No. 20/376-3/PENSIUN/SP3 tanggal 19 Maret 2018.

| Paraf | |
|-------|---------|
| BANK | NASABAH |

Selanjutnya Para Pihak dalam kedudukannya tersebut di atas sepakat dan setuju untuk membuat Akad Pembiayaan Untuk Pengadaan Perabot Rumah Tangga Berdasarkan Prinsip Murabahah (selanjutnya disebut "**Akad**") dengan syarat-syarat serta ketentuan-ketentuan sebagai berikut:

**PASAL 1
DEFINISI**

1. "Prinsip Murabahah" adalah prinsip transaksi jual beli yang digunakan dalam rangka pemberian Pembiayaan oleh BANK, dimana BANK akan membeli barang yang diinginkan oleh NASABAH dari pemilik asal dan membayar harga beli secara tunai kepada pemilik asal, lalu menjual barang tersebut kepada NASABAH dengan harga jual sebesar nilai harga beli dari pemilik asal ditambah margin keuntungan bagi BANK yang disepakati oleh Para Pihak dalam jangka waktu yang disepakati.
2. "Obyek Murabahah" adalah barang halal yang dibeli dengan Pembiayaan Murabahah sebagaimana disebutkan dalam Pasal 3.2 Akad.
3. "Pemasok" adalah pihak ketiga yang merupakan pemilik asal Obyek Murabahah yang menjual Obyek Murabahah kepada BANK melalui NASABAH berdasarkan suatu akad wakalah antara BANK dan NASABAH.
4. "Harga Beli" adalah sejumlah uang yang disediakan oleh BANK untuk membeli Obyek Murabahah dari Pemasok atas permintaan NASABAH berdasarkan Surat Penawaran Pemberian Pembiayaan (SP3) dari BANK kepada NASABAH.
5. "Harga Jual" adalah Harga Beli ditambah Margin yang wajib dibayar oleh NASABAH kepada BANK sesuai dengan jadwal pembayaran yang telah disepakati NASABAH dan BANK.
6. "Surat Pengakuan Utang" adalah surat pengakuan bahwa NASABAH mempunyai utang kepada BANK yang dibuat dan ditandatangani NASABAH dan diterima oleh BANK, sehingga karenanya berlaku dan bernilai sebagai bukti sah tentang adanya kewajiban pembayaran dari NASABAH kepada BANK sebesar jumlah yang terutang.
7. "Syarat-syarat Umum" berarti semua ketentuan dan syarat yang berlaku secara umum bagi Pembiayaan Konsumtif yang diberikan oleh Bank kepada Nasabah serta merupakan bagian dan menjadi satu kesatuan yang tidak terpisahkan dari Akad.
8. "Uang Muka" adalah sejumlah uang yang dibayar oleh NASABAH pada saat menandatangani kesepakatan awal pemesanan Obyek Murabahah oleh NASABAH yang merupakan bukti kesungguhan NASABAH untuk melaksanakan Akad.

**PASAL 2
PELAKSANAAN PEMBIAYAAN MURABAHAH**

Pembiayaan berdasarkan Prinsip Murabahah antara BANK dengan NASABAH dilaksanakan sebagai berikut :

- a. BANK berdasarkan akad wakalah sebagaimana disebutkan pada Pasal 4 di bawah ini memberikan kuasa secara penuh kepada NASABAH untuk membeli dan menerima Obyek Murabahah dari Pemasok.

| | |
|-------|---------|
| Paraf | |
| BANK | NASABAH |

- b. Pemasok mengeluarkan suatu dokumen yang merinci Harga Beli serta spesifikasi barang yang akan dibeli sehubungan dengan pembelian Obyek Murabahah. Bank akan membayar Harga Beli berdasarkan dokumen yang dikeluarkan oleh Pemasok tersebut.
- c. Pada hari yang sama segera setelah jual beli Obyek Murabahah antara BANK (melalui NASABAH selaku wakil BANK) dengan Pemasok terlaksana, NASABAH membeli Obyek Murabahah dari BANK dengan Harga Jual.
- d. NASABAH bersedia membayar Harga Jual kepada BANK sesuai Akad, dan Harga Jual tersebut tidak dapat berubah selama berlakunya Akad.
- e. Pemberian kuasa sebagaimana dimaksud dalam huruf a di atas tidak mengakibatkan NASABAH dapat membatalkan jual beli Obyek Murabahah dengan Pemasok.

**PASAL 3
PEMBIAYAAN DAN PENGGUNAANNYA**

1. BANK dengan ini menyediakan fasilitas Pembiayaan kepada NASABAH yang akan digunakan untuk membeli Obyek Murabahah, dan NASABAH dengan ini menerima penyediaan fasilitas Pembiayaan tersebut dari BANK sejumlah Rp. 149.106.983,90 sebagai Harga Jual yang berasal dari:
 - Harga Beli : Rp 81.600.000,00 (Limit Pembiayaan)
 - Margin : Rp 67.506.983,90 (+)
 - Harga Jual : Rp 149.106.983,90
 - Jumlah Kewajiban : Rp 149.106.983,90
 - Angsuran per bulan : Rp 1.242.558,20
2. Obyek Murabahah yang menjadi obyek Akad ini adalah berupa perabot rumah tangga dengan perincian sebagaimana tercantum dalam Lampiran 1 Akad ini yang merupakan satu kesatuan dan bagian yang tidak terpisahkan dari Akad ini.
3. Jika Obyek Murabahah masih dalam tahap penyelesaian oleh Pemasok, maka Para Pihak setuju bahwa Pembiayaan yang akan dicairkan oleh Bank dilakukan secara bertahap sesuai dengan progres penyelesaian Obyek Murabahah. Besarnya Pembiayaan yang akan dicairkan oleh Bank akan setara dengan nilai bagian Obyek Murabahah yang telah selesai.

**PASAL 4
WAKALAH/PENUNJUKAN NASABAH SEBAGAI KUASA BANK**

1. BANK dengan ini memberi kuasa kepada NASABAH untuk bertindak sebagai wakil BANK untuk membeli Obyek Murabahah sesuai dengan spesifikasi, kondisi serta harga yang disetujui oleh BANK.
2. Sebelum menerima Obyek Murabahah dari Pemasok, NASABAH berkewajiban memeriksa Obyek Murabahah sedemikian rupa untuk memastikan bahwa Obyek Murabahah yang diterimanya adalah Obyek Murabahah dengan spesifikasi yang telah disepakati oleh Para Pihak sebagaimana dirinci dalam lampiran Akad ini, dalam kondisi baik, yang memungkinkan Obyek Murabahah digunakan dan dimanfaatkan sesuai dengan tujuannya oleh NASABAH serta dalam keadaan tidak rusak ataupun cacat.
3. BANK tidak bertanggung jawab terhadap ketidak-sesuaian spesifikasi dan kondisi Obyek Murabahah setelah diterima oleh NASABAH.

Paraf

| | |
|------|---------|
| | |
| BANK | NASABAH |

4. BANK tidak bertanggung jawab atas penundaan atau kegagalan dalam penyerahan Obyek Murabahah dari Pemasok kepada NASABAH, kecuali apabila hal tersebut disebabkan oleh karena kelalaian yang disengaja oleh BANK. Jika karena alasan apapun, tidak terjadi penyerahan Obyek Murabahah kepada NASABAH, maka BANK dapat atas pertimbangannya sendiri, membatalkan Akad ini serta perjanjian/dokumen/ Pernyataan lainnya yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Akad, termasuk membatalkan pembelian Obyek Murabahah dari Pemasok.
5. BANK tidak bertanggung jawab jika setelah NASABAH menerima Obyek Murabahah dari Pemasok, terdapat cacat atau rusak pada Obyek Murabahah, karena alasan apapun. BANK tidak berkewajiban untuk mengganti atau memperbaiki Obyek Murabahah yang cacat, rusak atau tidak sesuai dengan spesifikasi yang dikehendaki setelah NASABAH menerima Obyek Murabahah dari Pemasok.

**PASAL 5
SYARAT PENCAIRAN PEMBIAYAAN**

Dengan tetap memperhatikan dan mentaati ketentuan-ketentuan tentang pembatasan penyediaan dana yang ditetapkan oleh yang berwenang, BANK akan merealisasikan Pembiayaan, setelah NASABAH memenuhi seluruh persyaratan sebagaimana tercantum dalam syarat pencairan yang tertuang di dalam SP3.

**PASAL 6
IKRAR JUAL BELI**

1. Pada hari yang sama segera setelah BANK membeli Obyek Murabahah dari Pemasok, BANK menjual Obyek Murabahah kepada NASABAH dan NASABAH setuju membeli Obyek Murabahah dari BANK dengan harga sebesar Jumlah Kewajiban sebagaimana disebutkan dalam Pasal 3 di atas.
2. Selama Jumlah Kewajiban belum dilunasi oleh NASABAH, NASABAH dengan ini mengaku berhutang kepada BANK sebesar Jumlah Kewajiban.

**PASAL 7
JANGKA WAKTU FASILITAS PEMBIAYAAN DAN CARA PEMBAYARAN**

1. NASABAH wajib untuk membayar kembali seluruh Jumlah Kewajiban kepada BANK berdasarkan Akad ini dalam jangka waktu **120 (seratus dua puluh)** bulan terhitung dari tanggal pencairan Pembiayaan, dengan cara mengangsur pada tiap-tiap bulan sesuai dengan jadwal angsuran yang terlampir pada Akad ini yang merupakan kesatuan dan bagian yang tidak terpisahkan dari Akad ini.
2. Setiap pembayaran oleh NASABAH kepada BANK lebih dahulu digunakan untuk melunasi Biaya dan sisanya baru dihitung sebagai pembayaran Angsuran atas Jumlah Kewajiban.
3. Dalam hal NASABAH memberikan Uang Muka, maka Uang Muka tersebut dapat diperhitungkan dengan Jumlah Kewajiban.

Paraf

| | |
|------|---------|
| BANK | NASABAH |
|------|---------|

4. Dalam hal NASABAH menolak atau membatalkan pembelian Obyek Murabahah, maka NASABAH berkewajiban membayar Ganti Rugi (*Ta'widh*) kepada BANK sebesar kerugian yang diderita oleh BANK.
5. NASABAH dapat mengajukan permohonan pembayaran yang dipercepat sebelum tanggal jatuh tempo yang telah ditentukan dalam akad, sepanjang NASABAH telah memberitahukan secara tertulis terlebih dahulu kepada BANK selambat- lambatnnya 14 (empat belas) hari kerja sebelum tanggal pelunasan dipercepat tersebut dengan ketentuan dan syarat yang ditentukan oleh BANK. Jika BANK menyetujui secara tertulis bahwa nasabah melunasi pembiayaan kepada BANK sebelum tanggal jatuh tempo, maka NASABAH harus membayar jumlah kewajiban yang besarnya ditentukan oleh BANK.

**PASAL 8
TEMPAT PEMBAYARAN**

Setiap pembayaran Angsuran oleh NASABAH kepada BANK dilakukan di kantor BANK atau tempat lain yang ditunjuk BANK, atau dilakukan melalui transfer ke rekening yang dibuka oleh dan atas nama NASABAH di BANK

**PASAL 9
BIAYA-BIAYA**

1. NASABAH menanggung segala Biaya yang diperlukan berkenaan dengan Akad dan pelaksanaannya.
2. Setiap pembayaran Angsuran atau pelunasan Jumlah Kewajiban yang dilakukan oleh NASABAH kepada BANK sehubungan dengan Akad ini adalah bebas, bersih dan tanpa potongan, pungutan, bea, pajak dan/atau biaya-biaya lainnya, termasuk Pajak Pertambahan Nilai, Pajak Penghasilan karena pengalihan harta dan Bea Balik Nama. NASABAH bertanggung jawab untuk melunasi segala macam pajak, bea dan pungutan sehubungan dengan Akad ini.

**PASAL 10
JAMINAN DAN AGUNAN*)**

1. Untuk menjamin tertibnya pembayaran kembali/pelunasan Jumlah Kewajiban tepat pada waktu dan jumlah yang telah disepakati oleh Para Pihak serta jumlah-jumlah uang lain sehubungan dengan Akad ini, NASABAH harus menyerahkan Jaminan kepada BANK, Jenis barang jaminan yang diserahkan adalah berupa perabot rumah tangga dalam Akad ini.
2. Apabila dipersyaratkan oleh BANK, NASABAH harus menyerahkan Agunan kepada BANK, dan membuat pengikatan Agunan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Akad ini.

Agunan yang diserahkan adalah berupa SK NOMOR: KW.II.C-00368/KEP/13/1999

| | |
|-------|---------|
| Paraf | |
| BANK | NASABAH |

3. BANK berhak melakukan penilaian kembali atas Agunan, baik oleh BANK sendiri atau oleh perusahaan penilai yang ditunjuk oleh BANK. Penilaian Agunan dapat dilakukan setiap saat sesuai dengan kebijaksanaan BANK, atau guna mematuhi peraturan yang berlaku. NASABAH wajib memberikan izin dan bantuan semestinya kepada BANK atau kuasanya untuk melaksanakan hal tersebut. ***)
4. Dalam hal BANK menganggap bahwa Agunan yang diberikan nilainya menjadi berkurang atau BANK meminta agar Agunan ditukar, maka NASABAH akan menyerahkan Agunan tambahan dan atau menukar Agunan tersebut sebagaimana ditentukan oleh BANK, serta menyerahkan, membuat dan menandatangani dokumen-dokumen yang diperlukan dalam pengikatan Agunan tersebut. ***)

*) Coret sesuai dengan kebutuhan

**) Butir 2 diisi untuk pembiayaan dengan Agunan

***) Butir 3 dan 4 berlaku untuk pembiayaan dengan Agunan

PASAL 11 KEWAJIBAN NASABAH

Sehubungan dengan penyediaan Pembiayaan oleh BANK berdasarkan Akad, NASABAH wajib untuk:

- a. Membayar seluruh Jumlah Kewajiban pada saat jatuh tempo sebagaimana ditetapkan pada Lampiran 2 yang dilekatkan pada dan karenanya menjadi satu kesatuan yang tidak terpisahkan dari Akad.
- b. Menyerahkan kepada BANK setiap dokumen, bahan-bahan dan/atau keterangan-keterangan yang diminta BANK kepada NASABAH.

PASAL 12 CEDERA JANJI

Selain yang disebutkan dalam Syarat-syarat Umum, kejadian-kejadian di bawah ini dapat dianggap sebagai Cedera Janji oleh NASABAH:

- a. NASABAH tidak melaksanakan pembayaran atas Jumlah Kewajiban kepada BANK sesuai dengan jadwal yang ditetapkan dalam Pasal 3 dan/atau Pasal 6 Akad;
- b. Nasabah menggunakan fasilitas Pembiayaan menyimpang dari tujuan penggunaan sebagaimana disebutkan di dalam Akad.
- c. NASABAH tidak memenuhi dan/atau melanggar ketentuan-ketentuan tersebut dalam Pasal 11 Akad;
- d. NASABAH dimohonkan kepailitan oleh pihak ketiga atau oleh NASABAH sendiri, ditaruh di bawah pengampuan, dibubarkan, insolvensi dan/atau dilikuidasi;

| Paraf | |
|-------|---------|
| BANK | NASABAH |

- e. Agunan (baik seluruhnya atau sebagian) mengalami penurunan nilai, menjadi obyek sengketa, ada pihak lain menyatakan memiliki, hak kepemilikan atas Agunan batal atau beralih kepada pihak lain atau musnah dan Nasabah gagal untuk memberikan penggantian barang agunan yang dapat diterima oleh BANK pada waktu yang ditentukan BANK.
- f. Karena sesuatu sebab sebagian atau seluruh Dokumen Agunan dinyatakan batal berdasarkan putusan pengadilan atau badan arbitrase.
- g. NASABAH atau pihak yang mewakili NASABAH dalam Akad dihukum berdasar putusan pengadilan yang telah berkekuatan tetap dan pasti (*in kracht van gewijsde*) karena perbuatan kejahatan yang dilakukannya, yang diancam dengan hukuman penjara atau kurungan satu tahun atau lebih.
- h. Lalai tidak memenuhi kewajibannya terhadap pihak lain.
- i. Menolak atau menghalang-halangi BANK dalam melakukan pengawasan dan/atau pemeriksaan sebagaimana diatur dalam Pasal 14 Akad.

Pasal 13
AKIBAT CEDERA JANJI

Jika terjadi Cedera Janji sebagaimana disebutkan dalam Syarat-syarat Umum dan atau Pasal 12 Akad, maka:

- 1. BANK berhak untuk menuntut/menagih pembayaran dari NASABAH atau siapapun juga yang memperoleh hak darinya, atas sebagian atau seluruh Jumlah Kewajiban berdasarkan Akad, untuk dibayar dengan seketika dan sekaligus tanpa diperlukan adanya surat pemberitahuan surat teguran atau surat lainnya.
- 2. Apabila NASABAH tidak melaksanakan pembayaran seketika dan sekaligus sebagaimana Pasal 13 Ayat 1 di atas, dalam hal terdapat Agunan dalam pembiayaan ini, maka BANK berhak menjual Agunan, dan uang hasil penjualan Agunan tersebut akan digunakan BANK untuk membayar/ melunasi sisa Jumlah Kewajiban NASABAH kepada BANK.
- 3. Apabila penjualan Agunan dilakukan BANK melalui pelelangan di muka umum, maka hasil penjualan Obyek Murabahah tersebut diperhitungkan sebagai pembayaran/pelunasan sisa Jumlah Kewajiban NASABAH kepada BANK setelah dikurangi Biaya.
- 4. Apabila penjualan Agunan dilakukan dibawah tangan maka penjualan Agunan ditetapkan oleh BANK dan NASABAH atau Pemilik Barang Agunan.
- 5. Jika hasil penjualan Agunan tidak mencukupi untuk membayar Jumlah Kewajiban NASABAH kepada BANK, maka NASABAH tetap bertanggung jawab untuk melunasi sisa Jumlah Kewajiban yang belum dibayar sampai lunas, dan sebaliknya apabila hasil penjualan Agunan melebihi jumlah Jumlah Kewajiban yang belum dibayar, maka BANK akan menyerahkan kelebihan tersebut kepada NASABAH atau Pemilik Barang Agunan apabila Agunan milik pihak ketiga.

Paraf

| | |
|------|---------|
| | |
| BANK | NASABAH |

**Pasal 14
PENGAWASAN DAN PEMERIKSAAN**

NASABAH wajib memberikan izin kepada BANK atau pihak/petugas yang ditunjuknya untuk melakukan pengawasan dan pemeriksaan terhadap Agunan serta hal-hal lain yang berkaitan langsung atau tidak langsung dengannya, termasuk dan tidak terbatas pada pembuatan salinan/foto copynya.

**Pasal 15
LAIN-LAIN**

Dokumen-dokumen di bawah ini merupakan bagian dan kesatuan yang tidak terpisahkan dari Akad:

- a. Syarat-syarat Umum.
- b. Dokumen Jaminan dan/atau Agunan.
- c. Perjanjian/polis asuransi.
- d. Surat Penawaran Pemberian Pembiayaan (SP3) No. No. 20/376-3/PENSIUN/SP3 tanggal 19 Maret 2018

**Pasal 16
PEMBERITAHUAN**

Setiap pemberitahuan dan komunikasi sehubungan dengan Akad dianggap telah disampaikan secara baik dan sah, apabila dengan surat tercatat atau disampaikan secara pribadi dengan tanda terima ke alamat di bawah ini :

NASABAH : Tarti
Alamat : Perum Kertosari Indah N 11 RT/RW 01/02 Kertosari
Kecamatan Babadan Kabupaten Ponorogo.

BANK : PT BANK SYARIAH MANDIRI KC MADIUN
Alamat : Jl. HOS. Cokroaminoto 41 Madiun

Paraf

| | |
|------|---------|
| BANK | NASABAH |
|------|---------|

**Pasal 17
PENUTUP**

1. Apabila ada hal-hal yang belum atau belum cukup diatur dalam Akad, Para Pihak akan mengaturnya bersama secara musyawarah untuk mufakat untuk suatu addendum atau dokumen tertulis lainnya.
2. Tiap addendum atau dokumen tertulis lainnya tersebut merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dalam Akad.
3. Akad ini dibuat dan ditandatangani oleh Para Pihak di atas kertas yang bermeterai cukup dalam rangkap 2 (dua) yang masing-masing berlaku sebagai asli.

PT BANK SYARIAH MANDIRI

NASABAH

HARIS AHMADI

TARTI

| Paraf | |
|-------|---------|
| BANK | NASABAH |

Lampiran 1

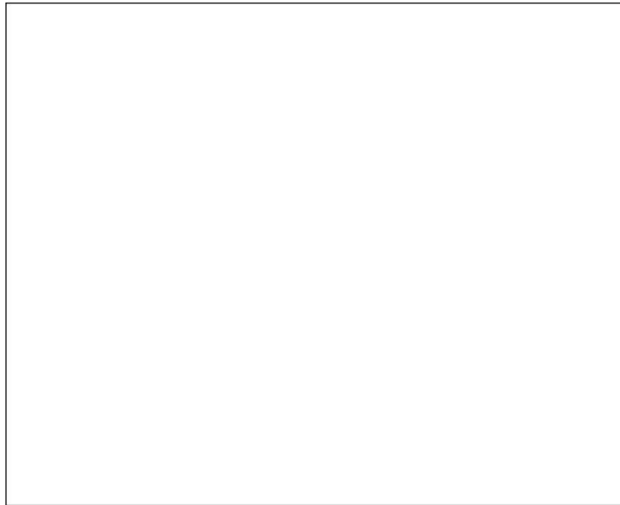
Obyek Murabahah yang menjadi obyek Akad ini adalah berupa *[masukkan jenis barang]*

| |
|--|
| |
|--|

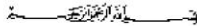
| | |
|-------|---------|
| Paraf | |
| BANK | NASABAH |

Lampiran 2

Angsuran Murabahah



| Paraf | |
|-------|---------|
| BANK | NASABAH |



**SURAT SANGGUP
(AKSEK/PROMES)**

Nilai Nominal : ----- 81,600,000.00-----

Delapan Puluh Satu Juta Enam Ratus Ribu Rupiah

-----Yang bertanda-tangan di bawah ini : Tarti-----

-----Perum Kertosari Indah N 11 RT/RW 01/02 Kertosari Kecamatan Babadan Kabupaten-----

Ponorogo-----

-----Dalam hal ini memilih domisili tetap sesuai alamat di atas-----

Dengan Surat Sanggup ini berjanji tanpa syarat untuk membayar kepada PT Bank Syariah Mandiri atau order sejumlah uang :

| No | Tanggal | Nominal | No | Tanggal | Nominal | No | Tanggal | Nominal |
|----|----------|-----------------|----|----------|-----------------|----|----------|-----------------|
| 1 | 01/04/18 | Rp 1,242,558.20 | 31 | 01/10/20 | Rp 1,242,558.20 | 61 | 01/04/23 | Rp 1,242,558.20 |
| 2 | 01/05/18 | Rp 1,242,558.20 | 32 | 01/11/20 | Rp 1,242,558.20 | 62 | 01/05/23 | Rp 1,242,558.20 |
| 3 | 01/06/18 | Rp 1,242,558.20 | 33 | 01/12/20 | Rp 1,242,558.20 | 63 | 01/06/23 | Rp 1,242,558.20 |
| 4 | 01/07/18 | Rp 1,242,558.20 | 34 | 01/01/21 | Rp 1,242,558.20 | 64 | 01/07/23 | Rp 1,242,558.20 |
| 5 | 01/08/18 | Rp 1,242,558.20 | 35 | 01/02/21 | Rp 1,242,558.20 | 65 | 01/08/23 | Rp 1,242,558.20 |
| 6 | 01/09/18 | Rp 1,242,558.20 | 36 | 01/03/21 | Rp 1,242,558.20 | 66 | 01/09/23 | Rp 1,242,558.20 |
| 7 | 01/10/18 | Rp 1,242,558.20 | 37 | 01/04/21 | Rp 1,242,558.20 | 67 | 01/10/23 | Rp 1,242,558.20 |
| 8 | 01/11/18 | Rp 1,242,558.20 | 38 | 01/05/21 | Rp 1,242,558.20 | 68 | 01/11/23 | Rp 1,242,558.20 |
| 9 | 01/12/18 | Rp 1,242,558.20 | 39 | 01/06/21 | Rp 1,242,558.20 | 69 | 01/12/23 | Rp 1,242,558.20 |
| 10 | 01/01/19 | Rp 1,242,558.20 | 40 | 01/07/21 | Rp 1,242,558.20 | 70 | 01/01/24 | Rp 1,242,558.20 |
| 11 | 01/02/19 | Rp 1,242,558.20 | 41 | 01/08/21 | Rp 1,242,558.20 | 71 | 01/02/24 | Rp 1,242,558.20 |
| 12 | 01/03/19 | Rp 1,242,558.20 | 42 | 01/09/21 | Rp 1,242,558.20 | 72 | 01/03/24 | Rp 1,242,558.20 |
| 13 | 01/04/19 | Rp 1,242,558.20 | 43 | 01/10/21 | Rp 1,242,558.20 | 73 | 01/04/24 | Rp 1,242,558.20 |
| 14 | 01/05/19 | Rp 1,242,558.20 | 44 | 01/11/21 | Rp 1,242,558.20 | 74 | 01/05/24 | Rp 1,242,558.20 |
| 15 | 01/06/19 | Rp 1,242,558.20 | 45 | 01/12/21 | Rp 1,242,558.20 | 75 | 01/06/24 | Rp 1,242,558.20 |
| 16 | 01/07/19 | Rp 1,242,558.20 | 46 | 01/01/22 | Rp 1,242,558.20 | 76 | 01/07/24 | Rp 1,242,558.20 |
| 17 | 01/08/19 | Rp 1,242,558.20 | 47 | 01/02/22 | Rp 1,242,558.20 | 77 | 01/08/24 | Rp 1,242,558.20 |
| 18 | 01/09/19 | Rp 1,242,558.20 | 48 | 01/03/22 | Rp 1,242,558.20 | 78 | 01/09/24 | Rp 1,242,558.20 |
| 19 | 01/10/19 | Rp 1,242,558.20 | 49 | 01/04/22 | Rp 1,242,558.20 | 79 | 01/10/24 | Rp 1,242,558.20 |
| 20 | 01/11/19 | Rp 1,242,558.20 | 50 | 01/05/22 | Rp 1,242,558.20 | 80 | 01/11/24 | Rp 1,242,558.20 |
| 21 | 01/12/19 | Rp 1,242,558.20 | 51 | 01/06/22 | Rp 1,242,558.20 | 81 | 01/12/24 | Rp 1,242,558.20 |
| 22 | 01/01/20 | Rp 1,242,558.20 | 52 | 01/07/22 | Rp 1,242,558.20 | 82 | 01/01/25 | Rp 1,242,558.20 |
| 23 | 01/02/20 | Rp 1,242,558.20 | 53 | 01/08/22 | Rp 1,242,558.20 | 83 | 01/02/25 | Rp 1,242,558.20 |
| 24 | 01/03/20 | Rp 1,242,558.20 | 54 | 01/09/22 | Rp 1,242,558.20 | 84 | 01/03/25 | Rp 1,242,558.20 |
| 25 | 01/04/20 | Rp 1,242,558.20 | 55 | 01/10/22 | Rp 1,242,558.20 | 85 | 01/04/25 | Rp 1,242,558.20 |
| 26 | 01/05/20 | Rp 1,242,558.20 | 56 | 01/11/22 | Rp 1,242,558.20 | 86 | 01/05/25 | Rp 1,242,558.20 |
| 27 | 01/06/20 | Rp 1,242,558.20 | 57 | 01/12/22 | Rp 1,242,558.20 | 87 | 01/06/25 | Rp 1,242,558.20 |
| 28 | 01/07/20 | Rp 1,242,558.20 | 58 | 01/01/23 | Rp 1,242,558.20 | 88 | 01/07/25 | Rp 1,242,558.20 |
| 29 | 01/08/20 | Rp 1,242,558.20 | 59 | 01/02/23 | Rp 1,242,558.20 | 89 | 01/08/25 | Rp 1,242,558.20 |
| 30 | 01/09/20 | Rp 1,242,558.20 | 60 | 01/03/23 | Rp 1,242,558.20 | 90 | 01/09/25 | Rp 1,242,558.20 |

| No | Tanggal | Nominal |
|-----|----------|-----------------|
| 91 | 01/10/25 | Rp 1,242,558.20 |
| 92 | 01/11/25 | Rp 1,242,558.20 |
| 93 | 01/12/25 | Rp 1,242,558.20 |
| 94 | 01/01/26 | Rp 1,242,558.20 |
| 95 | 01/02/26 | Rp 1,242,558.20 |
| 96 | 01/03/26 | Rp 1,242,558.20 |
| 97 | 01/04/26 | Rp 1,242,558.20 |
| 98 | 01/05/26 | Rp 1,242,558.20 |
| 99 | 01/06/26 | Rp 1,242,558.20 |
| 100 | 01/07/26 | Rp 1,242,558.20 |
| 101 | 01/08/26 | Rp 1,242,558.20 |
| 102 | 01/09/26 | Rp 1,242,558.20 |
| 103 | 01/10/26 | Rp 1,242,558.20 |
| 104 | 01/11/26 | Rp 1,242,558.20 |
| 105 | 01/12/26 | Rp 1,242,558.20 |
| 106 | 01/01/27 | Rp 1,242,558.20 |
| 107 | 01/02/27 | Rp 1,242,558.20 |
| 108 | 01/03/27 | Rp 1,242,558.20 |
| 109 | 01/04/27 | Rp 1,242,558.20 |
| 110 | 01/05/27 | Rp 1,242,558.20 |
| 111 | 01/06/27 | Rp 1,242,558.20 |
| 112 | 01/07/27 | Rp 1,242,558.20 |
| 113 | 01/08/27 | Rp 1,242,558.20 |
| 114 | 01/09/27 | Rp 1,242,558.20 |
| 115 | 01/10/27 | Rp 1,242,558.20 |
| 116 | 01/11/27 | Rp 1,242,558.20 |
| 117 | 01/12/27 | Rp 1,242,558.20 |
| 118 | 01/01/28 | Rp 1,242,558.20 |
| 119 | 01/02/28 | Rp 1,242,558.20 |
| 120 | 01/03/28 | Rp 1,242,558.20 |

di PT Bank Syariah Mandiri Kantor KC Madiun yang beralamat di Jl. Cokroaminoto 41 Madiun -----

Surat Sanguup ini dikeluarkan dengan ketentuan "tanpa protes non pembayaran" dan "tanpa biaya" menurut pasal 176 KUHD juncto pasal 145 KUHD. -----

Madiun, 19 Maret 2018

Materai
6000,-

Tarti

Draft Pertanyaan Wawancara Penelitian

Wawancara dengan Adi Setiawan, Teller Bank Syariah Indonesia KC Madiun

1. Sudah berapa lama Anda bekerja di bank ini?
2. Apa saja pertimbangan dan efek dari merger tiga bank BUMN menjadi Bank Syariah Indonesia?
3. Bagaimana penanganan dana, nasabah dan perjanjian paska terjadinya merger tiga bank BUMN menjadi Bank Syariah Indonesia?
4. Apa saja produk dari Bank Syariah Indonesia?
5. Bagaimana melaksanakan akad pembiayaan *murabahah* di Bank Syariah Indonesia?
6. Bagaimana penerapan jaminan dalam akad pembiayaan *murabahah* di Bank Syariah Indonesia?
7. Apakah boleh menerapkan jaminan dan uang muka dalam pelaksanaan akad pembiayaan *murabahah* di Bank Syariah Indonesia?
8. Bagaimana mekanisme permohonan pembiayaan akad *murabahah* di Bank Syariah Indonesia?
9. Bagaimana mekanisme pencatatan, taksiran harga serta eksekusi jaminan fidusia di Bank Syariah Indonesia?
10. Apa saja kendala dalam praktik pembiayaan *murabahah* di Bank Syariah Indonesia?

**Wawancara dengan Anwar Rusyadi,
Putra dari Nasabah (Tarti)**

1. Apa hubungan Anda dengan nasabah (Tarti) ?
2. Bagaimana awal mula dan mekanisme permohonan pembiayaan akad *murabahah* No.20/20-3/260 di Bank Syariah Indonesia?
3. Apa jaminan yang nasabah ajukan dalam pinjaman tersebut?
4. Mengapa nasabah bisa mengalami gagal bayar?
5. Apa tindakan dari Bank Syariah Indonesia atas kondisi yang dialami oleh nasabah?
6. Menurut Anda, apakah akad tersebut sudah adil atau menguntungkan salah satu pihak?
7. Mengapa Anda berpikir bahwa akad tersebut merugikan nasabah?
8. Apakah ada kendala dalam melaksanakan akad tersebut?
9. Bagaimana keputusan Bank Syariah Indonesia atas jaminan fidusia dalam akad tersebut?
10. Apa saja kendala dan kemudahan bagi nasabah dalam melaksanakan akad *murabahah* tersebut?

DAFTAR RIWAYAT HIDUP

A. Biodata Pribadi

Nama : Anggun Yunita Hapsari
Tempat, tanggal lahir: Semarang, 3 Juni 2000
Agama : Islam
Alamat : Jl. Taman Karonsih II/1113, Ngaliyan.
Email : Anggunyhapsari@gmail.com
No Whatsapp : 085781518730
Motto : What ever you are, be a good one

B. Riwayat Pendidikan

1. SDN Ngaliyan 01 : Lulus Tahun 2012
2. SMP Nurul Islam : Lulus Tahun 2015
3. SMK Islamic Centre : Lulus Tahun 2018
4. UIN Walisongo Semarang

C. Pengalaman Kerja dan Magang

1. BMT NU Sejahtera, Semarang
2. LBH Pandanaran Semarang