

## BAB II

### KONSEP WAKALAH DAN JUAL BELI

#### A. Pengertian *Wakalah*

*Wakalah* termasuk salah satu akad yang menurut kaidah Fiqh Muamalah adalah akad yang dapat diterima.<sup>1</sup> *Wakalah* dapat disebut juga dengan perlindungan (*al-hifzh*), pencukupan (*al-kifayah*), tanggungan (*al-dhamah*), atau pendelegasian (*al-tafwidh*).<sup>2</sup> *Wakalah* dapat diartikan juga dengan memberikan kuasa atau mewakilkan. Adapula pengertian-pengertian lain dari *wakalah* yaitu:

1. *Wakalah* yang berarti penyerahan, pendelegasian, atau pemberian mandat.
2. *Wakalah* adalah pelimpahan kekuasaan oleh seseorang sebagai pihak pertama kepada orang lain sebagai pihak kedua dalam hal-hal yang diwakilkan (dalam hal ini pihak kedua) hanya melaksanakan sesuatu sebatas kuasa atau wewenang yang diberikan oleh pihak pertama, namun apabila kuasa itu telah dilaksanakan sesuai yang disyaratkan, maka semua resiko dan tanggung jawab atas dilaksanakan perintah tersebut sepenuhnya menjadi pihak pertama atau pemberi kuasa.

*Wakalah* menurut istilah para ulama berbeda-beda antara lain sebagai berikut :<sup>3</sup>

Malikiyyah berpendapat bahwa *wakalah* adalah :

أَنْ يَنْيِبَ (بُضَيْمٍ) شَخْصٌ غَيْرَهُ فِي حَقِّ لَهُ يَتَصَرَّفُ فِيهِ

---

<sup>1</sup> Hendi Suhendi, *fiqh muamalah*, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2002, h. 231

<sup>2</sup> Dwi suwiknyo, *Kompilasi Tasir Ayat-ayat Ekonomi Islam*, Yogyakarta : Pustaka Pelajar, cet. 1, 2010, h. 299

<sup>3</sup> Suhendi, *fiqh...*, h. 232

Artinya:

*Seseorang menggantikan (menepati) tempat yang lain dalam hak (kewajiban), dia yang mengelola pada posisi itu.*

Hanafiyyah berpendapat bahwa *Wakalah* adalah :

أَنْ يُضَيِّمَ شَخْصٌ غَيْرَهُ مَقَامَ نَفْسِهِ فِي تَصَرُّقٍ

Artinya:

*Seseorang menempati diri orang lain dalam tasarruf (pengelolaan).*

Iman Taqy ad-Din Abi Bakar Ibn Muhammad al-husaini bahwa *Wakalah* adalah :

تَفْوِيضُ مَالِهِ فِعْلُهُ مِمَّا يَقْبَلُ النِّيَابَةَ إِلَى غَيْرِهِ لِيَحْفَظَهُ فِي حَالِ حَيَاتِهِ

Artinya:

*Seorang yang menyerahkan harta untuk dikelolanya yang ada penggantinya kepada yang lain supaya menjaganya ketika hidupnya.*

## **B. Rukun Dan Syarat-Syarat dalam *Wakalah***

Menurut kelompok Hanafiah, rukun *Wakalah* itu hanya ijab qabul. Ijab merupakan pernyataan mewakili sesuatu dari pihak yang memberi kuasa dan qabul adalah penerimaan pendelegasian itu dari pihak yang diberi kuasa tanpa harus terkait dengan menggunakan sesuatu lafaz tertentu.<sup>4</sup> Akan tetapi, jumhur ulama tidak sependirian dengan pandangan tersebut. Mereka berpendirian bahwa rukun dan syarat *Wakalah* itu adalah sebagai berikut:<sup>5</sup>

### 1. Orang yang mewakili (*Al-Muwakkil*)

<sup>4</sup> *Ibid*, h. 232

<sup>5</sup> *Ibid*, h. 234-235.

- a. Seseorang yang mewakilkan, pemberi kuasa, disyaratkan memiliki hak untuk *tasharruf* pada bidang-bidang yang didelegasikannya. Karena itu seseorang tidak akan sah jika mewakilkan sesuatu yang bukan haknya.
  - b. Pemberi kuasa mempunyai hak atas sesuatu yang dikuasakannya, disisi lain juga dituntut supaya pemberi kuasa itu sudah cakap bertindak atau *mukallaf*. Tidak boleh seorang pemberi kuasa itu masih belum dewasa yang cukup akal serta pula tidak boleh seorang yang gila. Menurut pandangan Imam Syafi'I anak-anak yang sudah *mumayyiz* tidak berhak memberikan kuasa atau mewakilkan sesuatu kepada orang lain secara mutlak. Namun madzhab Hambali membolehkan pemberian kuasa dari seorang anak yang sudah *mumayyiz* pada bidang-bidang yang akan dapat mendatangkan manfaat baginya.
2. Orang yang diwakilkan (*Al-Wakil*)
    - a. Penerima kuasa pun perlu memiliki kecakapan akan suatu aturan-aturan yang mengatur proses akad wakalah ini. Sehingga cakap hukum menjadi salah satu syarat bagi pihak yang diwakilkan.
    - b. Seseorang yang menerima kuasa ini, perlu memiliki kemampuan untuk menjalankan amanahnya yang diberikan oleh pemberi kuasa. ini berarti bahwa ia tidak diwajibkan menjamin sesuatu yang diluar batas, kecuali atas kesengajaanya.
  3. Obyek yang diwakilkan (*Muwakkal fih*)
    - a. Obyek mestilah sesuatu yang bisa diwakilkan kepada orang lain, seperti jual beli, pemberian upah, dan sejenisnya yang memang berada dalam kekuasaan pihak yang memberikan kuasa.

- b. Para ulama berpendapat bahwa tidak boleh menguasai sesuatu yang bersifat ibadah *badaniyah*, seperti shalat, dan boleh menguasai sesuatu yang bersifat ibadah *maliyah* seperti membayar zakat, sedekah, dan sejenisnya. Selain itu hal-hal yang diwakilkan itu tidak ada campur tangan pihak yang diwakilkan.
  - c. Tidak semua hal dapat diwakilkan kepada orang lain. Sehingga obyek yang akan diwakilkan pun tidak diperbolehkan bila melanggar Syari'ah Islam.
4. Ijab Qabul ( *Shighat* )
- a. Dirumuskannya suatu perjanjian antara pemberi kuasa dengan penerima kuasa. Dari mulai aturan memulai akad *Wakalah* ini, proses akad, serta aturan yang mengatur berakhirnya akad *Wakalah* ini.
  - b. Isi dari perjanjian ini berupa pendelegasian dari pemberi kuasa kepada penerima kuasa.
  - c. Tugas penerima kuasa oleh pemberi kuasa perlu dijelaskan untuk dan atas pemberi kuasa melakukan sesuatu tindakan tertentu.

### C. Dasar Hukum *Wakalah*

#### 1. Al-Qur'an

Adapun yang dijadikan dasar hukum al-*Wakalah* adalah firman Allah SWT, berikut:<sup>6</sup>

قَالَ اجْعَلْنِي عَلَى خَزَائِنِ الْأَرْضِ إِنِّي حَفِيظٌ عَلَيْمَّ

---

<sup>6</sup> *Ibid*, h. 233

Artinya :

“Jadikanlah aku bendaharawan negara (Mesir); sesungguhnya aku adalah orang yang pandai menjaga, lagi berpengetahuan.” (Q.S Yusuf : 55)

وَتَعَاوَنُوا عَلَى الْبِرِّ وَالتَّقْوَىٰ وَلَا تَعَاوَنُوا عَلَى الْإِثْمِ وَالْعُدْوَانِ وَاتَّقُوا اللَّهَ إِنَّ  
اللَّهَ شَدِيدُ الْعِقَابِ

Artinya :

“Dan tolong-menolonglah kamu dalam (mengerjakan) kebajikan dan takwa, dan jangan tolong-menolong dalam berbuat dosa dan pelanggaran.” ( Q.S Al-Maidah :2 )

## 2. Hadits

Rasullulah SAW semasa hidupnya pernah memberikan kuasa kepada sahabatnya dan banyak hadist yang menunjukkan dibolehkannya praktek *wakalah*. Hadist tersebut diantaranya:

وَعَنْ سُلَيْمَانَ بْنِ يَسَارٍ، أَنَّ النَّبِيَّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ بَعَثَ أَبَا رَافِعٍ مَوْلَاهُ  
وَرَجُلًا مِنَ الْأَنْصَارِ، فَرَوَّجَاهُ مَيْمُونَةَ بِنْتَ الْحَارِثِ، وَهُوَ بِالْمَدِينَةِ قَبْلَ أَنْ  
يَخْرُجَ

*Dan dari Sulaiman bin Yasar: Bahwa Nabi saw, mengutus Abu Rafi', hamba yang pernah dimerdekakannya dan seorang laki-laki Anshar, lalu kedua orang itu menikahkan Nabi dengan Maimunah binti Harits dan pada saat itu (nabi saw) di Madinah sebelum keluar (ke mieqat Dzil Khulaiifah). (HR Maliki dalam Muwaththa')*

#### D. Berakhirnya Akad *Wakalah*

Akad *Wakalah* akan berakhir jika ada hal-hal sebagai berikut :<sup>7</sup>

1. Matinya salah seorang dari yang berakad karena salah satu syarat sah akad adalah orang yang masih hidup.
2. Bila salah seorang yang berakad gila, karena syarat sah akad salah satunya orang yang berakad mempunyai akal.
3. Dihentikannya pekerjaan yang dimaksud, karena jika telah berhenti, dalam keadaan seperti ini al-wakalah tidak berfungsi lagi.
4. Pemutusan oleh orang yang mewakili terhadap wakil sekalipun wakil belum mengetahui (pendapat Syafi'i dan Hambali), sedangkan menurut Mazhab Hanafi wakil wajib mengetahui hal itu, maka tindakannya itu tak ubah seperti sebelum diputuskan, untuk segala hukumanya.
5. Wakil memutuskan sendiri, menurut Mazhab Hanafi tidak perlu orang yang mewakili mengetahui keputusan dirinya atau tidak perlu kehadirannya, agar tidak terjadi hal-hal yang tidak diinginkan.
6. Keluarnya orang yang mewakili dari status pemilikan.

#### E. Hikmah *Wakalah*

Pada hakikatnya *Wakalah* merupakan pemberian dan pemeliharaan amanat. Oleh karena itu, baik *muwakkil* (orang yang mewakilkan) dan wakil (orang yang mewakili) yang telah melakukan kerjasama atau kontrak wajib bagi keduanya untuk menjalankan hak dan kewajiban, saling percaya, dan menghilangkan sifat curiga dan buruk sangka. Dari sisi lain, dalam wakalah terdapat pembagian tugas, karena tidak semua orang memiliki kesempatan untuk menjalankan pekerjaannya

---

<sup>7</sup> Ismail, *Perbankan Syari'ah*, Jakarta: KENCANA, 2011, h. 237

dengan dirinyasendiri. Dengan mewakilkan kepada orang lain, maka muncullah sikap tolong menolong dan memberikan pekerjaan bagi orang lain yang sedang menganggur, dengan demikian, si *muwakkil* akan terbantu dengan menjalankan pekerjaannya dan si wakil tidak kehilangan pekerjaannya

#### **F. Pengertian Akad *Murabahah* ( Jual beli )**

Kata *Murabahah* diambil dari bahasa Arab dari kata *ar-ribhu* yang berarti kelebihan dan tambahan (keuntungan).<sup>8</sup> Sedangkan secara sederhana *Murabahah* adalah suatu penjualan barang seharga barang tersebut ditambah keuntungan yang disepakati, jadi singkatnya *Murabahah* adalah akad jual beli dengan menyatakan harga perolehan dan keuntungan (Margin) yang disepakati oleh penjual dan pembeli.<sup>9</sup> Pembayaran atas akad jual beli *Murabahah* dapat dilakukan secara tunai maupun berangsur. Hal inilah yang membedakan *Murabahah* dengan jual beli lainnya dimana penjual harus memberitahukan kepada pembeli harga barang pokok yang dijualnya serta jumlah keuntungan yang diperoleh.

*Murabahah* juga dapat diartikan jual beli barang pada harga asal dengan tambahan keuntungan yang disepakati. Dalam hal ini, penjual harus memberikan pokok produk yang ia beli dan menentukan suatu tingkat keuntungan sebagai tambahan, menentukan lama pembiayaan dan besar angsuran yang akan diangsur. Berdasarkan akad *Murabahah*, BMT bertindak sebagai pihak penyedia dana dalam kegiatan transaksi *Murabahah* dengan Anggota. Ada beberapa hal pokok dalam akad *Murabahah*, yaitu :

---

<sup>8</sup> Nasrun, *Fiqh...*, h. 40

<sup>9</sup> Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syari'ah Wacana dan Cendekiawan*, Jakarta : Tazkia Institute, 1999, h. 121

1. Adanya suatu barang yang dibeli
2. Sistem pembayaran yang ditanggungkan
3. Adanya tambahan keuntungan atau margin dari harga asal barang yang dibeli
4. Pihak penjual harus memberi tahu harga asal pada pembeli
5. Adanya kesepakatan antara kedua belah pihak yaitu pihak BMT dan Anggota.

#### **G. Rukun dan Syarat *Murabahah***

Rukun *Murabahah* yaitu :

1. Penjual (*Ba'i*)

Penjual merupakan seseorang yang menyediakan alat komoditas atau barang yang dijual belikan, kepada konsumen atau anggota.

2. Pembeli (*al-musyitari'*)

Pembeli merupakan seseorang yang membutuhkan barang untuk digunakan dan bisa didapat ketika melakukan transaksi dengan penjual.

3. Barang yang dibeli (*al-mabi'*)

Barang yang diperjual belikan merupakan salah satu unsur terpenting demi suksesnya transaksi. Contoh : alat komoditas transportasi, alat kebutuhan rumah tangga dan lainnya.

4. Harga (*tsaman*)

Harga merupakan unsur terpenting dalam jual beli karena merupakan suatu nilai tukar dari barang yang akan atau sudah dijual.

5. Ijab Qabul (*Shighat*)

Para ulama fiqih sepakat menyatakan bahwa unsur utama dari jual beli adalah kerelaan kedua belah pihak, kerelaan tersebut dapat dilihat dari ijab qabul yang dilangsungkan.



Menurut para ulama ijab qabul perlu diungkapkan secara jelas.

Syarat *Murabahah* adalah :

1. Penjual memberitahu biaya modal kepada Anggota
2. Kontrak pertama harus sah sesuai dengan rukun yang ditetapkan
3. Kontrak harus bebas dari *Murabahah*
4. Penjual harus menjelaskan kepada pembeli bila terjadi cacat atas barang sesuai pembelian
5. Penjual harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian, misalnya jika pembelian dilakukan secara utang.

#### H. Dasar Hukum *Murabahah* ( Jual Beli )

1. Al Qur'an

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

Artinya:

“Wahai orang-orang yang beriman, janganlah kalian memakan harta-harta kalian di antara kalian dengan cara yang batil, kecuali dengan perdagangan yang kalian saling ridha. Dan janganlah kalian membunuh diri-diri kalian, sesungguhnya Allah itu Maha Kasih Sayang kepada kalian.” (Q.S An Nisaa : 29)<sup>10</sup>

وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا

Artinya :

“Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba.” (Q.S Al Baqarah : 275)<sup>11</sup>

<sup>10</sup> Q.S. An- Nisaa' (4) : 29

<sup>11</sup> Q.S. Al- Baqarah (2) : 275

## 2. Hadits

Abu Abdullah Muhammad bin Ismail bin Ibrahim bin Al-Mughirah bin Badrdizbah Al-Ju'fiy Al Bukhari, namun beliau lebih dikenal dengan nama Bukhari. Meriwayatkan tentang jual beli yaitu :

عَنْ حَكِيمِ بْنِ حِزَامٍ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ قَالَ قَالَ رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ  
الْبَيْعَانِ بِالْخِيَارِ مَا لَمْ يَتَفَرَّقَا أَوْ قَالَ حَتَّى يَتَفَرَّقَا فَإِنْ صَدَقَا وَبَيَّنَّا بُورِكَ لَهُمَا  
فِي بَيْعِهِمَا وَإِنْ كَتَمَا وَكَذَبَا مُحِقَّتْ بَرَكَةُ بَيْعِهِمَا\* (صحيح البخاري)

*Dari Hakim bin Hizam berkata ia, bersabda Rasulullah saw:” Dua orang yang berjual beli itu berhak memilih selama keduanya belum berpisah”, atau beliau bersabda:” Sehingga keduanya berpisah.” Jika keduanya jujur dan terus-terang, maka keduanya mendapat berkah dalam jual-belinya. Jika keduanya menyembunyikan dan berdusta maka dihapuslah berkah jual-belinya itu.” (HR. Bukhari, Kitab Al Buyu’ )*

### I. Pembiayaan *Murabahah*

Menurut Undang-undang Perbankan Nomor 10 Tahun 1998 kredit adalah Pembiayaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak meminjam melunasi utang setelah jangka waktu tertentu. Pengertian pembiayaan dalam pasal 1 ayat 12 Undang-undang perbankan yaitu penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil.

Pembiayaan *Murabahah* adalah pembiayaan yang diberikan kepada anggota untuk pembelian barang-barang yang akan dijadikan modal kerja. Pembiayaan ini diberikan untuk jangka pendek tidak lebih dari 6 ( enam ) sampai 9 ( sembilan ) bulan atau lebih dari itu.<sup>12</sup> *Murabahah* sangat berguna bagi seorang nasabah yang membutuhkan barang secara mendesak tetapi kekurangan dana. Anggota dapat meminta kepada BMT untuk membiayai pembelian barang yang dibutuhkan dan bersedia membayarnya kembali pada saat yang ditentukan. Harga jual kepada Anggota adalah harga beli pokok ditambahkan margin keuntungan yang disepakati. Pemilikan (*ownership*) dari barang yang dipesan dapat dialihkan kepada Anggota secara proporsional sesuai dengan angsuran yang telah dibayar.

Dengan demikian barang yang dibeli berfungsi sebagai agunan sampai seluruh biaya dilunasi. BMT diperkenankan juga meminta agunan tambahan dari Anggota yang bersangkutan. Keuntungan bagi BMT diperoleh dari harga yang dinaikkan. Dalam pembiayaan jenis ini, Anggota pertama kali akan mengidentifikasi barang-barang yang akan dibiayai. BMT kemudian akan mengamankan barang-barang tersebut menambahkan keuntungan, mengirimkan barang-barang dan menarik pembayaran dari nasabah, biasanya dalam bentuk angsuran. Dalam transaksi *Murabahah* nilai biaya yang dibayarkan oleh BMT harus transparan terhadap Anggota.<sup>13</sup>

#### **J. Tujuan dan Manfaat Pembiayaan Murabahah**

Secara Makro pembiayaan bertujuan untuk meningkatkan ekonomi umat, tersedianya dana bagi peningkatan usaha, meningkatkan produktifitas, membuka lapangan kerja baru, dan

---

<sup>12</sup> Syafi'i, *Bank....*, h. 122

<sup>13</sup> *Ibid*, h. 122

terjadi distribusi pendapatan.<sup>14</sup> Bentuk jasa pembiayaan berdasarkan prinsip syariah merupakan pelaksanaan dari sistem ekonomi Islam yaitu prinsip-prinsip muamalah berdasarkan syariah. Salah satu landasan pengakuan secara hukum atas bentuk jasa dan pembiayaan berdasarkan prinsip syariah adalah dalam rangka untuk mencerahkan seluruh potensi masyarakat guna menunjang pelaksanaan pembangunan nasional dan sejalan dengan peningkatan kebutuhan masyarakat akan jasa bank yang berdasarkan prinsip keagamaan.

Bentuk jasa pembiayaan berdasarkan prinsip syariah merupakan pelaksanaan dari sistem ekonomi Islam yaitu prinsip-prinsip muamalah berdasarkan syariah. Salah satu landasan pengakuan secara hukum atas bentuk jasa dan pembiayaan berdasarkan prinsip syariah adalah dalam rangka untuk mencerahkan seluruh potensi masyarakat guna menunjang pelaksanaan pembangunan nasional dan sejalan dengan peningkatan kebutuhan masyarakat akan jasa bank yang berdasarkan prinsip keagamaan.<sup>15</sup> Pembiayaan secara mikro diberikan dengan tujuan memaksimalkan laba atau keuntungan yang akan diperoleh, meminimalkan resiko, penyalahgunaan sumber ekonomi, dan penyaluran kelebihan dana yang ada.

*Murabahah* sangat berguna bagi seorang yang membutuhkan barang secara mendesak tetapi kekurangan dana. Anggota dapat meminta kepada BMT untuk membiayai pembelian barang yang dibutuhkan dan bersedia membayarnya kembali pada saat yang ditentukan. Sedangkan yang menjadi tujuan dari pembiayaan *murabahah* di BMT Hudatama Semarang adalah membantu masyarakat dalam mewujudkan

---

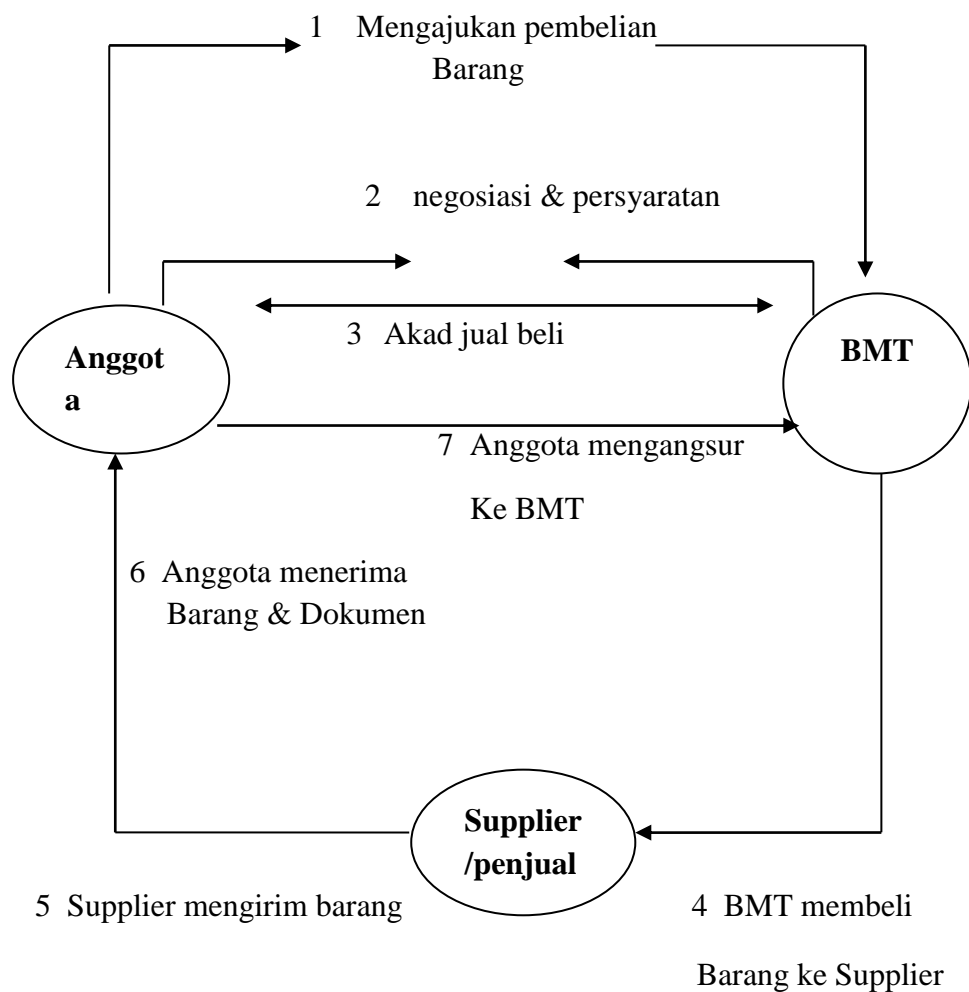
<sup>14</sup> Faturrahman Djamil, *Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah di Bank Syari'ah*, Jakarta : Sinar Grafika, h. 39

<sup>15</sup> *Ibid*, h. 40

usaha yang akan di lakukan ataupun mengembangkan usaha yang sudah berjalan, dan memberikan solusi kepada masyarakat dalam berbagai jenis pembiayaan pola syari'ah misal dalam bidang Modal Usaha, Pemilikan Kendaraan, Renovasi Rumah, Pendidikan Anak, dan rencana lainnya.

#### K. Skema Pembiayaan *Murabahah*

Skema pembiayaan *Murabahah* adalah sebagai berikut :<sup>16</sup>



Keterangan Skema :

<sup>16</sup> Syafi'i, *Bank...*, h. 144

1. Terjadinya perundingan dan persyaratan antara BMT dengan Anggota dimana semua harga dan ketentuan-ketentuan lainnya disepakati disini.
2. Anggota harus melakukan wa'ad (janji) beli yang dibuat dalam sebuah kertas dimana Anggota harus menyatakan benar-benar membeli barang tersebut.
3. Terjadinya akad wakalah bil ujroh (mewakilkkan dengan upah) dan disini BMT mewakilkkan Anggota untuk membeli barang ke pemasok.
4. Atau sebaliknya, terjadinya akad wakalah bil ujroh (mewakilkkan dengan upah) dan disini Anggota mewakilkkan BMT untuk langsung membeli barang ke pemasok.
5. Terjadi transaksi jual beli antara BMT dengan penjual atau Supplier.
6. Terjadinya penandatanganan akad jual beli antara BMT dengan Anggota.
7. Terjadinya akad wakalah bil ujroh (mewakilkkan dengan upah) dan disini BMT mewakilkkan penjual untuk menyerahkan barang ke Anggota.
8. Barang dikirim oleh penjual atau Supplier, juga bisa dikirim oleh BMT itu sendiri.
9. Terjadinya pembayaran angsuran atau tempo.

#### **L. Barang Jaminan**

Pada dasarnya jaminan bukanlah satu rukun atau syarat yang mutlak dalam pembiayaan *Murabahah*, jaminan ini dimaksudkan untuk menjaga agar Anggota bersungguh-sungguh dalam melaksanakan akad *Murabahah*. Dalam konsep di Bank Syariah tidak boleh ada jaminan sedangkan pada prakteknya di Indonesia ada jaminan sebagaimana yang ada dalam fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia (DSN MUI)

diputuskan bahwa pada prinsipnya tidak ada jaminan di Bank Syariah, namun agar Anggota atau pihak ketiga tidak melakukan penyimpangan, Lembaga Keuangan Syariah (LKS) dapat meminta jaminan dari Anggota.

Jaminan ini hanya dapat dicairkan bila anggota terbukti melakukan pelanggaran terhadap hal-hal yang telah disepakati bersama dalam akad.<sup>17</sup> Tetapi sesuai dengan fatwa Dewan Syariah Nasional No. 04/DSN-MUI/IV/2000 Bank dapat meminta jaminan untuk dipegangnya. Hal ini sebagaimana dijelaskan dalam pasal 1 angka 23 Undang-undang Perbankan bahwa agunan adalah jaminan tambahan yang diserahkan Anggota kepada BMT dalam rangka pemberian fasilitas pembiayaan berdasarkan prinsip syariah. Dalam teknis operasionalnya barang-barang yang dipesan dapat menjadi sebagai jaminan yang bisa dipakai sebagai pelunasan pembayaran hutangnya.

Secara umum jaminan berfungsi sebagai pelunasan pembiayaan. Jaminan pembiayaan berupa kemampuan, modal, dan prospek usaha yang dimiliki Anggota ( pihak yang membutuhkan dana ) merupakan jaminan immateriil yang berfungsi sebagai *first way out*. Dengan jaminan immateriil tersebut diharapkan Anggota dapat mengelola perusahaannya dengan baik sehingga memperoleh pendapatan (*revenue*) bisnis guna melunasi pembiayaan sesuai dengan yang diperjanjikan. Jaminan pembiayaan berupa agunan bersifat kebendaan (*materiil*) berfungsi sebagai *second way out*. Sebagai *second way out*, pelaksanaan eksekusi agunan baru dapat dilakukan apabila Anggota gagal memenuhi kewajibannya melalui *first way out*.<sup>18</sup>

Barang jaminan dapat dikategorikan menjadi 3 ( tiga ) yaitu :

---

<sup>17</sup> Sutan Reny Syahdeni, *Perbankan Islam dan Kedudukan dalam Tata Hukum Indonesia*, Jakarta : Pustaka Utama, 1999, h. 63

<sup>18</sup> Faturrahman Djamil, *Penyelesaian...*, h. 44

2. *Tangible* (berwujud) seperti tanah, kendaraan, mesin, bangunan dll.
3. *Intangible* (tidak berwujud) seperti hak paten, Franchise, merk dagang, Hak cipta dll.
4. Surat surat berharga

Adapun syarat-syarat barang yang dijadikan jaminan adalah :

1. Jaminan itu harus dapat dijual dan nilainya seimbang dengan besarnya pembiayaan atau lebih besar dari pembiayaan.
2. Jaminan itu harus bernilai dan dapat dimanfaatkan menurut syariat Islam
3. Jaminan harus jelas dan tertentu (harus dapat ditentukan secara spesifik)
4. Jaminan itu tidak terkait dengan hak orang lain
5. Jaminan itu dapat diserahkan kepada orang lain material maupun manfaatnya
6. Barang jaminan itu merupakan harta yang utuh, tidak bertebaran dalam beberapa tempat, dan barang jaminan itu boleh diserahkan baik materinya maupun manfaatnya.<sup>19</sup>

#### **M. Mekanisme Eksekusi Barang Jaminan**

Menurut peraturan yang berlaku nilai barang jaminan harus lebih besar dari pembiayaan yang diajukan atau diambil oleh Anggota di BMT. Jaminan ini ada hubungannya dengan resiko, yaitu berupa kemungkinan terjadinya penunggakan atau pembiayaan macet yang mengakibatkan dana tidak digunakan secara produktif, atau menjadi hilang sama sekali.<sup>20</sup> Dalam prakteknya BMT sebagai pemegang barang jaminan pembiayaan, harus bisa membuktikan bahwa barang-barang tersebut masih terkait dengan pembiayaan yang diberikannya.

---

<sup>19</sup> *Ibid*, h. 45

<sup>20</sup> *Ibid*, h. 50



Untuk itu BMT melakukan pengikatan terhadap barang jaminan. Pengikatan barang jaminan berbeda untuk jenis barang yang satu dengan jenis barang lainnya. Beberapa jenis pengikatan barang jaminan antara lain yaitu: APHT (Akta Pengikat Hak Tanggungan). APHT adalah akta yang memuat tentang nomor sertifikat, tanggal penerbitan sertifikat, luas tanah, lokasi tanah dan barang-barang yang ada di atas tanah tersebut serta besarnya beban hutang yang diletakkan/di pertanggungjawabkan di atas tanah tersebut. APHT harus di daftarkan di Badan Pertanahan Negara. Akan tetapi oleh BMT pengikatan jaminan tidak selalu dengan APHT. Terhadap pemberian pembiayaan dalam jumlah besar maka BMT menerapkan aturan tersebut, yakni mengikat jaminan tersebut dengan APHT, atau Fidusia.<sup>21</sup>

Pembiayaan bersekala kecil menengah dan kecil, maka pengikatan jaminan hanya dilakukan di bawah tangan. Dalam prakteknya Anggota yang melakukan pembiayaan menandatangani sejumlah berkas yang menyatakan penyerahan kepemilikan kepada pihak BMT yang dibubuhi dengan materai saja. Secara garis besar pola atau bentuk penanganan pembiayaan bermasalah yang perlu dilakukan seperti penjualan barang jaminan yaitu Penyehatan Pembiayaan Bermasalah, upaya penyehatan ini merupakan awal penanganan yang wajib dilakukan terlebih dahulu di dalam setiap menghadapi pembiayaan bermasalah. Upaya penyelamatan dapat dilaksanakan hanya untuk yang berorientasikan memperbaiki kinerja usaha nasabah itu sendiri serta memperhatikan kemampuan pengembalian kewajiban pembiayaanya, yang pada

---

<sup>21</sup> Makhalul Ilmi, *Teori dan Praktek Lembaga Mikro Keuangan Syariah*, Yogyakarta: UUI Pres, 2002, h. 35

akhirnya bertujuan mencegah timbulnya kerugian lebih lanjut bagi BMT. Upaya penyehatan hanya dapat dilakukan terhadap :

1. Pembiayaan bermasalah yang terjadi bukan disengaja dilakukan oleh Anggota itu sendiri.
2. Anggota tersebut benar-benar memiliki iktikad yang baik serta kemauan untuk melakukan upaya penyehatan.
3. Anggota tersebut masih memiliki prospek usaha yang baik dan dimungkinkan untuk dilakukan upaya penyelamatan.
4. Anggota yang telah atau diperkirakan akan mengalami kesulitan pembayaran kewajibannya di BMT.

Upaya penyehatan dapat dilakukan dengan melalui cara-cara sebagai berikut :<sup>22</sup>

1. Penjadwalan Kembali (*Rescheduling*)
2. Penataan Kembali (*Restructuring*)
3. Persyaratan Kembali (*Reconditioning*)

Sedangkan Pelaksanaan penjualan barang yang menjadi Jaminan Pembiayaan dapat dilakukan dengan cara :

1. Penjualan barang jaminan dapat dilakukan :
  - a. Kepada pihak lain (yang tidak terkait hubungan hukum dengan BMT), baik dilakukan sendiri oleh nasabah pembiayaan atau pemilik jaminan ataupun dengan bantuan BMT dalam kapasitasnya sebagai perantara transaksi penjualan barang.
  - b. Kepada BMT, dengan kata lain dibeli sendiri oleh BMT dengan cara dibeli melalui pihak yang ditunjuk untuk itu ataupun langsung oleh Pelaksanaan setiap transaksi memperlihatkan aturan dan ketentuan hukum yang berlaku untuk masing-masing jenis barang, untuk jaminan.

---

<sup>22</sup> *Ibid*, h. 45

- c. Berupa tanah dengan sertifikat mengikuti Undang-undang Pokok Agraria nomor 1 Tahun 1960 beserta Peraturan Pelaksanaannya, sedang untuk barang bergerak wajib mengikuti Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berlaku, dan lain sebagainya.
2. Penjualan barang jaminan kepada pihak BMT atau pihak yang ditunjuk (lebih dikenal Offset) dilaksanakan dengan memperhatikan hal-hal sebagai berikut :
    - a. Bahwa offset hanya merupakan salah satu bentuk penanganan pembiayaan bermasalah yang dilakukan melalui non litigasi dengan jalan menjual barang jaminan yang sekaligus dibeli BMT.
    - b. Bahwa offset penjualan jaminan dilaksanakan dengan maksud untuk menyelesaikan kewajiban nasabah di BMT.
    - c. Bahwa pelaksanaan jual beli wajib memperhatikan dan mengikuti peraturan dan perundang-undangan yang berlaku sesuai dengan masing-masing jenis barang dan wajib melindungi posisi hukum BMT H.
    - d. Dasar hukum pembelian barang jaminan oleh pihak BMT sesuai dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan.

Adapun prosedur eksekusi jaminan adalah sebagai berikut:<sup>23</sup>

1. Penerapan eksekusi atas jaminan diupayakan secara bawah tangan (anggota menyerahkan jaminan untuk dijual secara sukarela) dibuktikan dengan kesepakatan tertulis bermeterai cukup.
2. Untuk tujuan penyelamatan pembiayaan, BMT bisa membeli barang jaminan milik anggota bermasalah dengan

---

<sup>23</sup> Faturrahman Djamil, *Penyelesaian...*, h. 60

harga sesuai harga pasar wajar berdasarkan kesepakatan dengan anggota dan atau pemilik barang jaminan.

3. Bila eksekusi secara bawah tangan tidak tercapai, maka eksekusi dilakukan melalui prosedur hukum yang berlaku.

Dalam Pasal 20 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah diatur tentang cara eksekusi Hak Tanggungan. Eksekusi Hak Tanggungan yang dilakukan oleh BMT yaitu:

1. Tahap Pelelangan Pada dasarnya cara eksekusi Hak Tanggungan disediakan oleh Undang-Undang Hak Tanggungan untuk memberikan kemudahan dan kepastian hukum perihal pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan dengan tujuan untuk menjamin pelunasan hutang anggota.
2. BMT melakukan lelang kecil menjual barang jaminan sesuai dengan harga pasar kepada broker yang sudah bekerjasama dalam hal pembelian barang-barang jaminan. Apabila sudah ditemukan pembeli barang jaminan dengan harga yang bisa menutup semua hutang anggota, maka hasil penjualan yang digunakan untuk menutupi angsuran jika masih terdapat kelebihan/sisa akan diberikan kepada Anggota.