

## **BAB II**

### **LANDASAN TEORI**

#### **A. Deskripsi Teori**

##### **1. Konsep Jaminan dalam Perspektif Hukum**

Berikut pendapat beberapa ahli hukum mengenai barang jaminan diantaranya menurut: Menurut Sri Soedewi Masjhoen Sofwan menuturkan bahwa jaminan merupakan hukum mengatur konstruksi yuridis yang memungkinkan pemberian fasilitas kredit, dengan menjaminkan benda-benda yang dibelinya. Sedangkan menurut J Satrio Hukum jaminan adalah peraturan hukum yang mengatur jaminan-jaminan piutang seorang kreditor terhadap debitor. Hal demikian juga disampaikan oleh Prof. M. Ali Mansyur Hukum jaminan adalah hukum yang mengatur hubungan hukum antara kreditor dengan debitor yang berkaitan dengan pembebanan jaminan atas pemberian kredit. Terdapat sebuah asas yang dijadikan pedoman pada hukum jaminan, adapun asas-asas hukum jaminan, meliputi:

##### a) Asas Publicitet

Asas ini bermaksud memberi pedoman bahwa semua hak dan tanggungan harus terdaftar dengan tujuan supaya pihak ketiga dapat mengetahui apa saja.

b) Asas Specialitet

Hak tanggungan, hak fidusia dan hipotek hanya dapat dibebankan atas barang-barang yang sudah terdaftar atas nama orang tertentu, harus jelas, terperinci dan detail

c) Asas tidak dapat dibagi-bagi

Asas dibaginya utang tidak dapat mengakibatkan dapat dibaginya hak tanggungan, hak fidusia, hipotek dan hak gadai walaupun telah dilakukan pembayaran sebagian benda yang dijadikan jaminan

d) Asas *inbezittsetelling*

Yaitu barang jaminan harus berada ditangan penerima jaminan (pemegang jaminan)

e) Asas horizontal

Yaitu bangunan dan tanah tidak merupakan satu kesatuan, hal ini dapat dilihat dalam penggunaan hak pakai, baik tanah negara maupun tanah hak milik.

**a. Barang Jaminan**

Pada dasarnya semua benda bergerak yang berwujud dapat dijadikan sebagai pinjaman atau kredit gadai pada lembaga pegadaian. Penggolongan barang jaminan berdasarkan ketentuan yang diatur dalam Lampiran Peraturan Direksi Pegadaian Nomor 5 tahun 2014 dilakukan dengan memperhatikan golongan kredit (A, B, C, D) dan pengelompokan menurut jenisnya atau

tempat penyimpanannya. Pengelompokan barang jaminan menurut jenisnya atau tempat penyimpanannya ini disebut dengan “rubrik”. Berdasarkan jenisnya Barang Jaminan dibagi menjadi:

- 1) Kantong (KT) terdiri dari:
  - a) Emas
  - b) Berlian
  - c) PLG
  - d) Jam Tangan
- 2) Gedung (BG), terdiri dari:
  - a) Tekstik
  - b) Sepeda
  - c) Gerabah
  - d) Peralatan Rumah Tangga
  - e) Barang spesifik lainnya yang diatur dalam Peraturan Direksi.
- 3) Elektronik (EL), terdiri dari:
  - a) Notebook/Laptop
  - b) Handphone
  - c) Televisi
  - d) Radio Tape
  - e) Gadget (Playstation, X-Box, Tab dan sebagainya)

4) Kendaraan Bermotor (KD), terdiri dari:

- a) Sepeda Motor
- b) Mobil<sup>1</sup>

Pengecualian-kecualian atas kebendaan bergerak sebagai jaminan pinjaman-pinjaman atau kredit gadai, sebagai berikut:

1) Barang milik negara atau pemerintahan, seperti:

- a) Senjata api
- b) Senjata tajam
- c) Pakaian dinas
- d) Perlengkapan TNI/Polri dan Pemerintahan

2) Surat utang, surat actie, surat efek dan surat-surat berharga lainnya

3) Hewan dan tanaman yang masih hidup

4) Segala makanan dan benda yang mudah busuk

5) Benda-benda yang amat kotor

6) Benda-benda yang untuk menguasai dan memindahkannya dari satu tempat ke tempat lain memerlukan izin

7) Benda yang sebab amat besar tidak dapat disimpan dalam pegadaian

8) Benda-benda yang berbahaya dan mudah terbakar, seperti:

- a) Korek api
- b) Mercon (petasan/mesiu)
- c) Bensin

---

<sup>1</sup> PT. Pegadaiaan Persero, 2014, *Standart Operating Procedure KCA (Kredit Cpat dan Aman) Non Online*, PT. Pegadaiaan, hal. 52

- d) Minyak tanah
- e) Tabung berisi gas
- f) Benda-benda yang berbau busuk dan benda-benda yang mudah merusak benda lainnya apabila disimpan bersama-sama
- g) Benda yang nilai harganya naik turun yang oleh karena itu tidak dapat ditaksir oleh juru taksir
- h) Benda yang hendak digadaikan oleh orang tidak bisa memberi keterangan cukup tentang benda yang mau digadaikan
- i) Benda yang disewa belikan
- j) Benda yang diperoleh melalui utang dan belum lunas
- k) Benda titipan sementara
- l) Benda yang tidak diketahui asal-usulnya
- m) Benda benda yang bermasalah
- n) Pakaian jadi
- o) Benda yang pemakaiannya sangat terbatas dan tidak umum<sup>2</sup>

Meletakkan gadai atas kebendaan yang bergerak pada umumnya dilakukan dengan cara membawa kebendaan yang hendak digadaikan tersebut dan selanjutnya menyerahkan kebendaan yang bergerak secara fisik kepada kreditur pemegang gadai untuk dijadikan sebagai jaminan utang. Sedangkan gadai atas kebendaan bergerak yang tidak berwujud pada dasarnya dilakukan dengan cara harus diberitahukan kepada orang yang berkewajiban

---

<sup>2</sup> Rachmadi Usman, 1998, *Beberapa Aspek Hukum Mengenai Gadai*, FH Universitas Lambung Mangkurat, Banjarmasin, hal. 30-31

melaksanakan dan juga dapat menuntut supaya ada bukti yang tertulis dan pemberitahuan dan izinnya pemberi gadai.<sup>3</sup>

## 2. Jaminan Menurut Hukum Islam

Abu Bakr Jabir Al-jazairi dalam buku “Minhajul Muslim” menyatakan bahwa barang-barang yang tidak boleh diperjualbelikan maka tidak boleh untuk dijadikan sebagai barang jaminan, kecuali tanaman dan buah-buahan yang belum masak. Karena penjualan tanaman dan buah-buahan dipohonnya yang belum masak tersebut haram, namun untuk dijadikan barang jaminan hal ini diperbolehkan, karena didalamnya tidak memuat unsur gharar bagi murtahin.

Dinyatakan tidak mengandung unsur gharar karena piutang murtahin tetap ada kendati tanaman dan buah-buahan yang di gadaikan kepadanya mengalami kerusakan.<sup>4</sup> Dalam istilah bahasa Arab, gadai diistilahkan dengan *rahn* dan dapat juga dinamai *al-habsu*.<sup>5</sup> Secara etimologis, arti *rahn* adalah tetap dan lama, sedangkan *al-habsu* berarti penahanan terhadap suatu barang dengan hak sehingga dapat dijadikan sebagai pembaaran dari barang tersebut.<sup>6</sup>

*Rahn* juga dapat diartikan sebagai barang yang mempunyai nilai harta menurut pandangan syara' sebagai jaminan hutang, hingga orang yang bersangkutan boleh mengambil hutang atau ia bisa mengambil sebagian

---

<sup>3</sup> Untung, Budi, 2000. *Kredit Perbankan di Indonesia*, Andi, Yogyakarta, hal.89

<sup>4</sup> Abu Bakar Jabir Al-Jazairi, *Ensiklopedia Muslim Minhajul Muslim*, (Jakarta: Darul Falah, 2000), hal.532

<sup>5</sup> Chairuman Pasaribu, *Hukum Perjanjian Dalam Islam*, (Jakarta: Sinar Grafika, 1996), hal.139

<sup>6</sup> Rachmad Syafe'i, *Fiqh Muamalah*, (Bandung:Pustaka Setia, 2000), hal.159

(manfaat) barangnya itu. Pengertian ini didasarkan pada praktek bahwa apabila orang ingin berhutang kepada orang lain, ia menjadikan barang miliknya baik berupa barang tak bergerak atau berupa barang ternak berada dibawah penguasaan pemberi pinjaman sampai penerima pinjaman melunasi hutangnya.<sup>7</sup>

Adapun pengertian *rahn* menurut Imam Ibnu Qudhamah dalam *Kitab Al-Mughni* adalah sesuatu benda yang dijadikan kepercayaan dari suatu hutang untuk dipenuhi dari harganya, apabila yang berhutang tidak sanggup membayarnya dari orang yang berpiutang. Sedangkan Imam Abu Zakaria al-Anshary dalam *Kitab Fathul Wahab* mendefinisikan *rahn* adalah menjadikan benda yang bersifat harta benda sebagai kepercayaan dari suatu yang dapat dibayarkan dari harta benda itu bila harta tidak dibayar.<sup>8</sup>

Dari beberapa pengertian di atas dapat kita simpulkan bahwa pengertian *rahn* adalah menahan harta salah satu milik si peminjam sebagai jaminan atas pinjaman yang diterimanya. Secara sederhana dapat dijelaskan bahwa *rahn* adalah semacam jaminan utang atau gadai. Pengertian gadai yang ada dalam syariah agak berbeda dengan pengertian gadai yang ada dalam hukum positif, sebab pengertian gadai dalam hukum positif seperti yang tercantum dalam *Burgerlijk Wetbook* (Kitab Undang-Undang Hukum Perdata) Pasal 1150 KUH Perdata adalah suatu hak yang diperoleh seorang berpiutang atas suatu barang bergerak, yang diserahkan kepadanya oleh seseorang yang berhutang atau oleh

---

<sup>7</sup> Sayyid Sabiq, *Fikih Sunnah*, (Bandung: Al-Ma'arif, 1987), hal. 139

<sup>8</sup> Heri Sudarso, *Bank & Lembaga Keuangan Syariah Deskripsi dan Ilustrasi*, (Yogyakarta: Ekonisia, 2003), hal. 157

orang lain atas namanya dan yang memberikan dan yang memberikan kekuasaan kepada si berpiutang itu untuk mengambil pelunasan dari barang tersebut secara didahulukan dari pada orang-orang yang berpiutang lainnya, dengan pengecualian biaya untuk melelang barang tersebut dan biaya-biaya mana harus didahulukan.<sup>9</sup>

Selain berbeda dengan KUH Perdata, pengertian gadai menurut syariat islam juga berbeda dengan pengertian gadai menurut ketentuan hukum adat yang mana dalam ketentuan hukum adat pengertian gadai yaitu menyerahkan tanah untuk menerima pembayaran sejumlah uang secara tunai, dengan ketentuan si penjual (penggadai) tetap berhak atas pengembalian tanahnya dengan jalan menebusnya kembali.<sup>10</sup>

### **3. Deskripsi Teori Jaminan dalam Perbankan Syariah**

Bank syariah menurut Suharso adalah lembaga keuangan negara yang memberikan kredit dan jasa-jasa lainnya di dalam lalu lintas pembayaran dan juga peredaran uang yang beroperasi dengan menggunakan prinsip syariah islam. Sedangkan menurut Siamat Dahlam Bank Syariah adalah bank yang menjalankan usahanya berdasarkan prinsip-prinsip syariah yang didasarkan pada Al-quran dan Hadits. Berdirinya Bank syariah di Indonesia tentunya memiliki landasan atau dasar hukum yang melindungi dan menjadi dasar menjalankan segala aktivitas perekonomian yang meliputi kegiatan perbankan. Dalam berjalannya segala aktivitas perbankan, bank syariah

---

<sup>9</sup> Abdul Ghour Anshori, *Gadai Syariah di Indonesia: Konsep, Implementasi dan Institusionalisasi*, (Yogyakarta:Gadjah Madha University Press), hal.88-89

<sup>10</sup> Chairuman Pasaribu, *Hukum Perjanjian Dalam Islam...*, hal.140



memiliki dua dasar hukum berdasarkan peraturan negara dan berdasarkan Al-Qur'an dan hukum islam yang lainnya.<sup>11</sup> Al-quran sebagai sumber dari segala sumber agama islam juga telah menjelaskan dalam:

1. QS An-Nisa' ayat 29

Salah satu landasan hukum islam tentang bank syariah adalah surat An-Nisa' ayat 29

*“Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang Berlaku dengan suka sama-suka di antara kamu. dan janganlah kamu membunuh dirimu, sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu.” (Q.S An-Nisa', 13)*

Dalam artian ini bisa ditafsirkan bahwasannya bank syariah dalam melaksanakan tugasnya tidak boleh menyeleweng dari ajaran islam (batil) namun harus selalu tolong menolong demi menciptakan suatu kesejahteraan.<sup>12</sup> Kita tahu banyak sekali tindakan-tindakan ekonomi yang tidak sesuai dengan ajaran islam hal ini terjadi karena beberapa pihak tidak tahan dengan godaan uang serta mungkin mereka memiliki tekanan baik

kekurangan dalam hal ekonomi atau yang lain, maka bank syariah harus membentengi mereka untuk tidak berbuat sesuatu yang menyeleweng dari islam.

2. QS Al-Baqarah ayat 238

Ayat selanjutnya yang menjadi landasan hukum Bank syariah terdapat dalam surat Al-Baqarah ayat 283

---

<sup>11</sup> Ibid., hal. 70

<sup>12</sup> Departemen Agama, RI. Al-Qur'an dan Terjemah, Jakarta : PT Insan Media Pustaka, 2013, hal. 47

*“ Jika kamu dalam perjalanan (dan bermu'amalah tidak secara tunai) sedang kamu tidak memperoleh seorang penulis, Maka hendaklah ada barang tanggungan yang dipegang (oleh yang berpiutang). akan tetapi jika sebagian kamu mempercayai sebagian yang lain, Maka hendaklah yang dipercayai itu menunaikan amanatnya (hutangnya) dan hendaklah ia bertakwa kepada Allah Tuhannya; dan janganlah kamu (para saksi) menyembunyikan persaksiandan Barangsiapa yang menyembunyikannya, Maka Sesungguhnya ia adalah orang yang berdosa hatinya, dan Allah Maha mengetahui apa yang kamu kerjakan.” (Q.S Al-Baqarah, 283)*

Dari ayat ini bisa diambil salah satu poin penting yakni menyampaikan amanat. Dalam bank syariah baik pihak Bank maupun nasabah harus menjaga amanah yang telah disepakati dalam akad sebelumnya hal ini bertujuan untuk menjaga kepercayaan dan tetap berkegiatan ekonomi tanpa kecurangan atau kebohongan sedikitpun. Bisa dibilang harus terbuka dan transparan.

### 3. QS Al-Maidah ayat 1-2

Selain dalam ayat diatas juga di sebutkan dalam Al-Quran surat Al-Maidah ayat 1-2 yang berbunyi

*“Hai orang-orang yang beriman, penuhilah aqad-aqad itu. Dihalalkan bagimu binatang ternak, kecuali yang akan dibacakan kepadamu. (yang demikian itu) dengan tidak menghalalkan berburu ketika kamu sedang mengerjakan haji. Sesungguhnya Allah menetapkan hukum-hukum menurut yang dikehendaki-Nya.”*

*“Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu melanggar syi'ar-syi'ar Allah, dan jangan melanggar kehormatan bulan-bulan haram, jangan (mengganggu) binatang-binatang had-ya, dan binatang-binatang qalaa-id, dan jangan (pula) mengganggu orang-orang yang mengunjungi*

*Baitullah sedang mereka mencari kurnia dan keredhaan dari Tuhannya dan apabila kamu telah menyelesaikan ibadah haji, Maka bolehlah berburu. dan janganlah sekali-kali kebencian(mu) kepada sesuatu kaum karena mereka menghalang-halangi kamu dari Masjidilharam, mendorongmu berbuat aniaya (kepada mereka). dan tolong-menolonglah kamu dalam (mengerjakan) kebajikan dan takwa, dan jangan tolong-menolong dalam berbuat dosa dan pelanggaran. dan bertakwalah kamu kepada Allah, Sesungguhnya Allah Amat berat siksa-Nya.” (Q.S Al-Baqarah, 1-2)*

Dari dua ayat ini bisa diartikan bahwasannya Bank syariah hadir untuk melaksanakan dan menjaga akad-akad yang telah disepakati diantara dua pihak tidak boleh terjadi sebuah penyelewengan namun harus tetap baik dan benar sesuai dengan ajaran islam serta kesepakatan yang ada.<sup>13</sup>

Akad inilah yang menjadi perbedaan utama antara bank syariah dan bank konvensional, dalam bank syariah akad yang diberlakukan adalah memakai sistem bagi hasil. Selain itu prinsip yang digunakan dalam bank syariah adalah sistem tolong menolong untuk mengerjakan sebuah kebajikan, dengan hal ini maka selain melakukan kegiatan perbankan atau perniagaan mereka juga beribadah, dari sinilah nilai plus yang dimiliki oleh bank syariah.

Itulah beberapa landasan hukum dari bank syariah, meski bisa dibilang sebagai bank yang bernafaskan islam yakni berdasarkan Al-Qur'an, sunnah dan ijtihad sebagai pelengkap, namun bank ini tidak menutup diri untuk

---

<sup>13</sup> Departemen Agama, RI. Al-Qur'an dan Terjemah, Jakarta : PT Insan Media Pustaka, 2013, hal. 49-50

mendasarkan kegiatan atau aktivitasnya berdasarkan atau sesuai peraturan perundang-undangan yang telah ditetapkan oleh pemerintah, hal ini terjadi karena kita tahu sendiri Indonesia merupakan negara kesatuan dan berlandaskan atas Pancasila tentu tidak etis jika hukum tertinggi di negara ini yakni Undang-undang maupun pemerintah tidak dijadikan sebuah landasan hukum.

Selain dalam dasar hukum islam diperkuat juga dengan aturan aturan tertulis diatur dalam UU no 10 tahun 2004 pasal 7 ayat 1 tentang pembentukan peraturan perundang-undangan.<sup>14</sup> Beberapa peraturan atau hukum yang ada di Indonesia, selanjutnya kita akan membahas landasan hukum yang melindungi Bank Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia tahun 1945 Undang-undang atau Peraturan syariah di Indonesia, ada beberapa peraturan yang membahas tentang Bank syariah, diantaranya :

1. Undang-undang dasar 1945 pasal 33

Hukum pertama yang menjadi asas kegiatan perbankan baik konvensional maupun syariah harus memenuhi beberapa kriteria yang telah ditetapkan dalam undang-undang dasar 1945 pasal 33, antara lain :

- a) Segala bentuk perekonomian disusun sebagai sebuah usaha bersama berdasarkan atas asas kekeluargaan.
- b) Semua cabang produksi yang vital atau penting bagi negara serta menjadi hajat hidup orang banyak dikuasai oleh negara. Bumi dan air serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh

---

<sup>14</sup> Ibid., hal.72

Negara dan dipergunakan untuk kemakmuran rakyat. Perekonomian nasional diselenggarakan berdasarkan atas demokrasi ekonomi dengan prinsip kebersamaan, efisiensi, keadilan, berkelanjutan, berwawasan lingkungan, kemandirian, menjaga keseimbangan antara kemajuan dan kesatuan ekonomi nasional.

2. Undang-undang no 23 tahun 2003

Dalam undang-undang ini berisi tentang perlindungan dari keberadaan Bank berbasis syariah, dimana perlindungan tersebut berbentuk penugasan kepada Bank Indonesia untuk mempersiapkan segala bentuk perangkat aturan serta fasilitas-fasilitas yang mampu menunjang segala bentuk kegiatan yang imbasnya akan mendukung kelancaran dan keefektifan jalannya operasional Bank syariah.

3. Undang-undang no 21 tahun 2008

Undang-undang inilah yang lebih spesifik diantara peraturan yang lainnya, dalam undang-undang no 21 tahun 2008 ini sebenarnya muncul ketika memang di Indonesia perkembangan Bank syariah semakin pesat untuk itulah ketentuan dan peraturan yang ada dalam undang-undang ini sangat lengkap. Dalam bab 1 pasal 1 bahkan sudah disebutkan secara jelas tentang perbedaan bank konvensional dan bank syariah dimana diberikan beberapa pengertian serta jenis-jenis yang dimiliki oleh masing-masing Bank. Tidak hanya itu dalam undang-undang ini juga dijelaskan bahwasannya dalam usaha menjalankan fungsinya Bank syariah melakukan penghimpunan dana dari nasabah dan akan menyalurkan

pembiayaan tersebut berdasarkan akad-akad yang telah diatur dalam ekonomi islam, seperti mudharabah, wadi'ah, masyarakat, dan akad-akad lain yang tentunya sesuai dengan jaran serta nilai-nilai islam.

#### 4. Peraturan Bank Indonesia

Bank Indonesia memiliki peranan penting dalam dunia perbankan Indonesia karena Bank ini menjadi Bank central atau Bank utama di Indonesia. Dalam hal ini Bank Indonesia juga memiliki wewenang untuk mengatur perjalanan Bank syariah di Indonesia. Ada beberapa peraturan yang dikeluarkan oleh Bank Indonesia dalam mengatur kinerja Bank syariah di Indonesia, antara lain :

PBI No. 9/19/PBI/2007 yang berisi tentang pelaksanaan prinsip-prinsip syariah dalam kegiatan penghimpunan dana dan penyaluran dana serta pelayanan jasa dari Bank syariah.

PBI No.6/24/PBI/2004 yang membicarakan tentang bank umum yang menjalankan kegiatan usaha atau tugasnya berdasarkan atas prinsip-prinsip syariah.<sup>15</sup>

Telah banyak teori dari para ahli yang telah disampaikan mengenai perbankan syariah juga didukung dengan sumber hukum islam berupa ayat-ayat alquran serta peraturan dalam Pemerintah melalui Undang-Undang. Untuk menjalankan sistem perbankan, bank syariah mempunyai beberapa produk dan jasa diantaranya:

---

<sup>15</sup> Zainudin Ali , *Hukum Perbankan Syariah*, Jakarta : Sinar Grafika Offset, 2008, hal. 246.-249

### **a. Penyaluran Dana**

Dalam menyalurkan dananya pada nasabah, secara garis besar produk pembiayaan syariah terbagi ke dalam empat kategori yang dibedakan berdasarkan tujuan penggunaannya, yaitu: pembiayaan dengan prinsip jual beli, pembiayaan dengan prinsip sewa, pembiayaan dengan prinsip bagi hasil, pembiayaan dengan prinsip akad pelengkap

Pembiayaan dengan prinsip jual-beli ditujukan untuk memiliki barang, sedangkan yang menggunakan prinsip sewa ditujukan untuk mendapatkan jasa. Prinsip bagi hasil digunakan untuk usaha kerja sama yang ditujukan guna mendapatkan barang dan jasa sekaligus. Pada kategori pertama dan kedua, tingkat keuntungan bank ditentukan di depan dan menjadi bagian harga atas barang atau jasa yang dijual. Produk yang termasuk dalam kelompok ini adalah produk yang menggunakan prinsip jual-beli seperti *Murabahah*, *Salam*, dan *Istishna* serta produk yang menggunakan prinsip sewa, yaitu *Ijarah* dan *IMBT*.

Sedangkan pada kategori ketiga, tingkat keuntungan bank ditentukan dari besarnya keuntungan usaha sesuai dengan prinsip bagi-hasil. Pada produk bagi-hasil keuntungan ditentukan oleh nisbah bagi hasil yang disepakati di muka. Produk perbankan yang termasuk dalam kelompok ini adalah *Musyarakah* dan *Mudharabah*. Sedangkan pembiayaan dengan akad pelengkap ditujukan untuk memperlancar pembiayaan dengan menggunakan tiga prinsip di atas.

### 1) Prinsip Jual-Beli (Ba'i)

Prinsip jual-beli dilaksanakan sehubungan dengan adanya perpindahan kepemilikan barang atau benda (*transfer of Property*). Tingkat keuntungan bank ditentukan di depan dan menjadi bagian harga atas barang yang dijual. Transaksi jual-beli dapat dibedakan berdasarkan bentuk pembayarannya dan waktu penyerahan barangnya, yakni sebagai berikut:

Murabahah (*al-ba'i bi tsaman ajil*) lebih dikenal sebagai mrabahah saja. Murabahah yang berasal dari kata *ribhu* (keuntungan), adalah transaksi jual beli dimana bank menyebut jumlah keuntungannya. Bank bertindak sebagai penjual, sementara nasabah sebagai pembeli. Harga jual adalah harga beli bank dari pemasok ditambahkan keuntungan (*margin*). Kedua belah pihak harus menyepakati harga jual dan jangka waktu pembayaran. Harga jual dicantumkan dalam akad jual beli dan jika telah disepakati tidak dapat berubah selama berlakunya akad. Dalam perbankan, *murabahah* selalu dilakukan dengan cara pembayaran cicilan (*bi tsaman ajil*, atau *majjal*). Dalam transaksi ini barang diserahkan segera setelah akad, sementara pembayaran dilakukan secara tangguh/cicilan.<sup>16</sup>

Salah satu skim fiqih yang paling populer digunakan oleh perbankan syariah adalah skim jual beli *murabahah*. Transaksi *murabahah* ini lazim dilakukan oleh Rasulullah Saw dan para sahabatnya. Secara sederhana, *murabahah* berarti suatu penjualan barang seharga barang

---

<sup>16</sup> Adiwarman A Karim, *Bank Islam: Analisis Fiqih dan Keuangan*, Edisi Empat. Cet. 7, (Jakarta: PT RajaGrafindo Persada), hal. 97-98



tersebut ditambah keuntungan yang disepakati. Misalnya, seorang membeli barang kemudian menjualnya kembali dengan keuntungan tertentu. Berapa besar keuntungan tersebut dapat dinyatakan dalam nominal rupiah tertentu atau dalam bentuk persentase dari harga pembeliannya, misalnya 20% atau 10%.<sup>17</sup> Jadi singkatnya, *murabahah* adalah akad jual beli barang dengan menyatakan harga perolehan dan keuntungan (*margin*) yang disepakati oleh penjual dan pembeli. Akad ini merupakan salah satu bentuk *natural certainly contracts*, karena dalam *murabahah* ditentukan berapa *required rate of profit*-nya (keuntungan yang ingin diperoleh).

Karena dalam definisinya disebut adanya “keuntungan yang disepakati”, karakteristik *murabahah* adalah si penjual harus memberi tahu pembeli tentang harga pembelian barang dan menyatakan jumlah keuntungan yang ditambahkan pada biaya tersebut.<sup>18</sup> Para ulama’ madzhab berbeda pendapat tentang biaya apa saja yang dapat dibebankan kepada harga jual barang tersebut. Misalnya, ulama’ madzhab Maliki membolehkan biaya-biaya yang langsung terkait dengan transaksi jual-beli itu dan biaya-biaya yang tidak langsung terkait dengan transaksi tersebut, namun memberikan nilai tambah pada barang itu.<sup>19</sup>

Ulama’ madzhab syafi’i membolehkan membebaskan biaya-biaya yang secara umum timbul dalam suatu transaksi jual beli kecuali biaya

---

<sup>17</sup> Ibnu Abidin, *Rad al-Mukhtar ‘alal Ardh al-Mukhtar*, VI, hlm. 19-50; *al-Kurtubi*, *Bidayatul Mujtahid wa Nihayatul Muqtashid*, II, hal. 211.

<sup>18</sup> Ibnu Rusyd, *Bidayatul Mujtahid wa Nihayatul Muqtashid*, II, hal.293.

<sup>19</sup> A Dawsk Hasheite, *al-Dawski ‘ala Sharhil-kabir*, hal. 160; *al-Qurtubi*, II, hal.40.

tenaga kerjanya sendiri karena komponen ini termasuk dalam keuntungannya. Begitu pula biaya-biaya yang tidak menambah nilai barang tidak boleh dimasukkan ke dalam komponen biaya.<sup>20</sup> Ulama madzhab Hanafi membolehkan membebankan biaya-biaya yang secara umum timbul dalam suatu transaksi jual beli, namun mereka tidak memperbolehkan biaya-biaya yang memang semestinya dikerjakan oleh si penjual.<sup>21</sup>

Ulama' madzhab Hambali berpendapat bahwa semua biaya langsung maupun tidak langsung dapat dibebankan pada harga jual selama biaya-biaya itu harus dibayarkan kepada pihak ke tiga dan akan menambah nilai barang yang dijual.<sup>22</sup> Secara ringkas dapat dikatakan bahwa keempat madzhab membolehkan pembebanan biaya langsung yang harus dibayarkan kepada pihak ketiga. Keempat madzhab sepakat tidak membolehkan pembebanan biaya langsung yang berkaitan dengan pekerjaan yang memang semestinya dilakukan penjual maupun biaya langsung yang berkaitan dengan hal-hal yang berguna.

Keempat madzhab juga membolehkan pembebanan biaya tidak langsung yang dibayarkan kepada pihak ketiga dan pekerja itu harus dilakukan oleh pihak ketiga. Bila pekerjaan itu harus dilakukan oleh si penjual, madzhab Maliki tidak membolehkannya, sedangkan ketiga madzhab lainnya membolehkannya. Madzhab yang empat sepakat

---

<sup>20</sup> Al Syarbini, *Mughni al-Muhtaj 'ala Ma'arif Ma'ani Alfad al-Minhaj*, hal.78.

<sup>21</sup> Al-Kasani, *Bada'us-Sana fi Tartibisy-Syara': Syarah Tuhfatul-Fuqaha lil-Samarqandi*, hal.223

<sup>22</sup> Al-Bahuti, *Kasyaful-Qina' 'an Matin al-Aqna*, III, hal.234

tidak membolehkan pembebanan biaya tidak langsung bila tidak menambah nilai barang atau tidak berkaitan dengan hal-hal yang berguna.

*Murabahah* dapat dilakukan berdasarkan berdasarkan pesanan atau tanpa pesanan. Dalam *murabahah* berdasarkan pesanan, bank melakukan pembelian barang setelah ada pesanan dari nasabah untuk membeli barang yang dipesannya (bank dapat meminta uang muka pembelian kepada nasabah). Dalam kasus jual beli biasa, misalnya seorang ingin membeli barang tertentu dengan spesifikasi tertentu, sedangkan barang tersebut belum ada pada saat pemesanan, maka si penjual akan mencari dan membeli barang yang sesuai dengan spesifikasinya, kemudian menjualnya kepada si pemesan. Contoh mudahnya, si Fulan ingin membeli mobil dengan perlengkapan tertentu yang harus dicari, dibeli, dan dipasang pada mobil pesanannya oleh dealer mobil. Transaksi *murabahah* melalui pesanan ini adalah sah dalam fiqih islam, antara lain dikatakan oleh Imam Muhammad ibnul-Hasan Al-Syaibani, Imam Syafi'i dan Imam Ja'far Al-shiddiq.

Dalam *murabahab* melalui pesanan ini, si penjual boleh meminta pembayaran *hamish ghadiyah*, yakni uang tanda jadi ketika ijab-qabul. Hal ini sekedar untuk menunjukkan bukti keseriusan pembeli. Bila kemudian si penjual telah membeli dan memasang berbagai perlengkapan di mobil pesanannya, sedangkan si pembeli membatalkannya, *hamish ghadiya* ini dapat digunakan untuk menutup kerugian si dealer mobil. Bila jumlah *hamish ghadiya*-nya lebih kecil dibandingkan jumlah kerusakan yang

harus di tanggung oleh si penjual, penjual dapat meminta kekurangannya. Sebaliknya, bila berlebih, si pembeli berhak atas kelebihan itu. Dalam *murabahah* berdasarkan pesanan yang bersifat mengikat, pembeli tidak dapat membatalkan pesannya.

Pembayaran *murabahah* dapat dilakukan secara tunai atau cicilan. Dalam *murabahah* juga diperkenankan adanya perbedaan dalam harga barang untuk cara pembayaran yang berbeda. *Murabahah Muajjal* dicirikan dengan adanya penyerahan barang di awal akad dan pembayaran kemudian (setelah awal akad), baik dalam bentuk angsuran maupun dalam bentuk *lump sum* (sekaligus).<sup>23</sup>

#### a) Pembiayaan Salam

Salam adalah transaksi jual beli dimana barang yang diperjualbelikan belum ada. Oleh karena itu, barang diserahkan secara tangguh sementara pembayaran dilakukan tunai. Bank bertindak sebagai pembeli, sementara nasabah sebagai penjual. Sekilas memang mirip transaksi ijon, namun dalam transaksi ini kuantitas, kualitas, harga dan waktu penyerahan barang ditentukan secara pasti.

Dalam praktik perbankan, ketika barang telah diserahkan kepada bank, maka bank akan menjualnya kepada rekanan nasabah itu sendiri secara cicilan. Harga jual yang ditetapkan oleh bank adalah harga beli bank dari nasabah ditambah keuntungan. Dalam hal bank menjualnya secara tunai biasanya disebut pembiayaan talangan (*bridging financing*).

---

<sup>23</sup> Adiwarmanto A Karim, *Bank Islam: Analisis Fiqih dan Keuangan...*, hal.114-115

Sedangkan dalam hal menjualnya secara cicilan, kedua pihak menyepakati harga jual dan jangka waktu pembayaran.

Harga jual dicantumkan dalam akad jual beli dan jika telah disepakati tidak dapat berubah selama berlakunya akad. Umumnya transaksi ini diterapkan dalam pembiayaan barang yang belum ada seperti pembelian komoditi pertanian oleh bank untuk kemudian dijual kembalisesera tunai atau cicilan.

Ketentuan umum pembiayaan Salam adalah pembelian hasil produksi harus diketahui spesifikasinya secara jelas seperti jenis, macam, ukuran dan jumlahnya. Apabila hasil produksi yang diterima cacat atau tidak sesuai dengan akad maka nasabah harus bertanggung jawab dengan cara antara lain mengembalikan dana yang telah diterimanya atau mengganti barang yang sesuai dengan pesanan. Mengingat bank tidak menjadikan barang yang dibeli atau dipesannya sebagai persediaan, maka dimungkinkan bagi bank untuk melakukan akad salam kepada pihak ketiga. Mekanisme ini disebut dengan *paralel salam*.

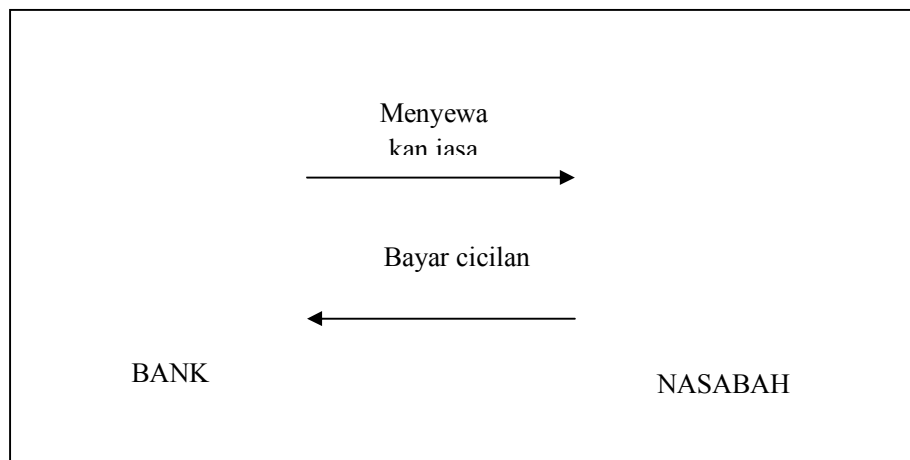
b) Pembiayaan Istishna'

Produk *istishna'* menyerupai produk salam,tapi dalam *istishna'* pembayarannya dapat dilakukan oleh bank dalam beberapa kali (termin) pembayaran. Skim *istishna'* dalam Bank Syariah umumnya diaplikasikan pada pembiayaan manufaktur dan kontruksi. Ketentuan umum produk *istishna'* adalah spesifikasi barang pesanan harus jelas seperti jenis, macam ukuran, mutu dan jumlahnya. Harga jual yang telah telah

disepakati dicantumkan dalam akad *istishna* dan tidak boleh berubah selama berlakunya akad.<sup>24</sup>

Skim fiqih lainnya yang juga populer digunakan dalam perbankan syariah adalah skim jual-beli *istishna*. Transaksi *istishna* ini hukumnya boleh (jawaz) dan telah dilakukan oleh masyarakat Muslim sejak masa awal tanpa ada pihak (ulama') yang mengingkarinya<sup>25</sup> Dalam fatwa DSN-MUI, dijelaskan bahwa jual beli *istishna* adalah akad jual beli dalam bentuk pemesanan pembuatan barang tertentu dengan kriteria dan persyaratan tertentu yang disepakati antara pemesan

**Gambar 2.1 Skema Pembiayaan Ijarah**



Sumber: Adiwarmarman A. Karim dalam buku *Bank Islam: Analisis Fiqih dan Keuangan*

Skema tersebut menjelaskan skema pembiayaan Ijarah bahwa dalam pembiayaan tersebut bank menyewakan jasanya dengan mencarikan atau memberikan kebutuhan yang diminta oleh nasabah kemudian nasabah mengembalikan berupa cicilan

<sup>24</sup>*Ibid.*, hal.99-100

<sup>25</sup> Himpunan Fatwa Dewan Syariah Nasional untuk Lembaga Keuangan Syariah, Edisi Pertama, 2001, Fatwa No. 06/DSN-MUI/IV/2000 tentang Jual Beli *Istishna*

Pada dasarnya, pembiayaan *istishna'* merupakan transaksi *murabahah muajjal*. Namun berbeda dengan jual beli *murabahah* dimana barang diserahkan dimuka sedangkan uangnya dibayar cicilan, dalam jual beli *istishna'* barang diserahkan dibelakang walaupun uangnya juga sama-sama dibayar secara cicilan. Dengan demikian metode pembayaran pada jual beli *murabahah muajjal* sama persis dengan metode pembayaran dalam jual-beli *istishna*, yakni sama-sama dengan sistem angsuran (installment). Satu-satunya hal yang membedakan antara keduanya adalah waktu penyerahan barangnya.

Dalam *murabahah muajjal* barang diserahkan dimuka sedangkan dalam *istishna'* barang diserahkan dibelakang, yakni pada akhir periode pembayaran. Hal ini terjadi karena biasanya barangnya belum dibuat. Jadi pada dasarnya pola arus kas dan penyerahan barang pada jual beli *istishna'* merupakan kebalikan 180 derajat saja dari jual beli *murabahah mu'ajjal*.<sup>26</sup>

## 2) Prinsip Sewa

Ijarah adalah akad antara bank dengan nasabah untuk menyewa sesuatu barang atau objek sewa milik bank dan bank mendapatkan imbalan jasa atas barang yang disewanya. Skema ijarah dikembangkan pada sektor mikro adalah pembiayaan dengan skema ijarah dan ijarah multijasa. Ijarah adalah transaksi sewa menyewa atas suatu barang dan/atau jasa antara pemilik obyek sewa termasuk kepemilikan hak pakai atas obyek sewa yang disewakan. Ijarah multijasa adalah transaksi sewa menyewa atas

---

<sup>26</sup> Adiwarman A Karim, *Bank Islam: Analisis Fiqih dan Keuangan...*, hal.125-126

suatu jasa antara pemilik obyek jasa termasuk kepemilikan hak pakai atas obyek sewa dengan penyewa untuk mendapatkan imbalan atas obyek sewa jasa yang disewakan.<sup>27</sup>

Jumhur fuqaha berpendapat bahwa orang yang menggadaikan tidak boleh menjual atau menghibahkan barang gadai. Sedangkan bagi penerima gadai dibolehkan untuk menjual barang tersebut dengan syarat pada saat jatuh tempo pihak penggadai tidak dapat melunasi kewajibannya. Pada kenyataannya sekarang ini, banyak terjadinya penyimpangan-penyimpangan atau ketidak sesuaian pelaksanaan lelang jaminan gadai pada gadai syariah (rahn) dengan ketentuan syariah yang terjadi pada bank-bank syariah dengan aturan lelang dalam syariat Islam yaitu Fatwa DSN nomor 25/DSN-MUI/III/2002.<sup>28</sup>

Transaksi ijarah dilandasi adanya perpindahan manfaat. Jadi pada dasarnya prinsip ijarah sama saja dengan prinsip jual beli, tapi perbedaannya terletak pada objek traksaksinya. Bila pada jual beli objek transaksinya adalah barang, pada ijarah objek transaksinya adalah jasa.<sup>29</sup>

Menurut Fatwa Dewan Syariah Nasional, *Ijarah adalah akad pemindahan hak guna (manfaat) atas suatu barang atau jasa dalam waktu tertentu melalui pembayaran sewa/upah, tanpa diikuti dengan*

---

<sup>27</sup> Standart prosedur bisnis pembiayaan mikro PT Bank Syariah Mandiri edisi 1 berlaku sejak Desember 2016 . hal. III-B-3

<sup>28</sup> Abdul Ghofur Anshori. *Gadai Syari'ah di Indonesia: Konsep Implementasi dan Institusionalisasi*. (Yogyakarta: UGM Press, 2006), hal. 88.

<sup>29</sup> Ibid... ,hal.137



*pemindahan kepemilikan barang itu sendiri.*<sup>30</sup> Pada akhir masa sewa, bank dapat saja menjual barang yang disewakannya kepada nasabah. Karena itu dalam perbankan syariah dikenal *ijarah muntahiyah bittamlik* (sewa yang diikuti dengan berpindahnya kepemilikan). Harga sewa dan harga jual disepakati pada awal perjanjian.

*Al-Ba'i wal Ijarah Muntahia Bittamlik* (IMBT) merupakan rangkaian dua buah akad, yakni akad *al-Ba'i* dan akad *ijarah muntahiyah bittamlik* (IMBT). *Al-ba;i* merupakan akad jual beli dan IMBT merupakan kombinasi antar sewa-menyewa (*ijarah*) dan jual beli atau hibah di akhir masa sewa. Dalam IMBT perpindahan hak milik barang terjadi dengan salah satu dari dua cara yaitu pihak yang menyewakan berjanji akan menjual barang yang disewakan tersebut pada akhir masa sewa dan pihak yang menyewakan berjanji akan menghibahkan barang yang disewakan tersebut pada akhir masa sewa.<sup>31</sup>

### 3) Prinsip Bagi Hasil (Syirkah)

Prinsip pembiayaan syariah yang didasarkan atas prinsip bagi hasil adalah sebagai berikut.

#### a) Pembiayaan Musyarakah

Bentuk umum dari usaha bagi hasil adalah *musyarakah* (*syirkah* atau *syarikah*). Transaksi musyarakah dilandasi adanya keinginan para pihak yang bekerja sama untuk meningkatkan nilai aset yang mereka miliki secara bersama-sama.

---

<sup>30</sup> Fatwa Dewan Syariah Nasional No. 09/DSN-MUI/IV/2000 tentang Pembiayaan Ijarah, Edisi Pertama, 2001, DSN-MUI, BI, hal.55

<sup>31</sup> Adiwarmanto A Karim, *Bank Islam: Analisis Fiqih dan Keuangan...*, hal.149

Semua pihak usaha yang melibatkan dua pihak atau lebih dimana mereka secara bersama-sama memadukan seluruh bentuk sumber daya baik yang berwujud maupun tidak berwujud. Secara spesifik bentuk kontribusi dari pihak yang bekerja sama dapat berupa dana, barang perdagangan (*trading aset*), kewiraswastaan (*entrepreneurship*), kepandaian (*skill*), kepemilikan (*property*), peralatan (*equipment*), atau intangible asset (seperti hak paten atau goodwill), kepercayaan/reputasi (*creditworthiness*) dan barang-barang lainnya yang dapat dinilai dengan uang. Dengan merangkum seluruh kombinasi dari bentuk kontribusi masing-masing pihak dengan atau tanpa batasan waktu menjadikan produk ini sangat fleksibel.

Ketentuan umum Pembiayaan Musyarakah adalah Semua modal disatukan untuk dijadikan modal proyek *musyarakah* dan dikelola bersama-sama. Setiap pemilik modal berhak turut serta dalam menentukan kebijakan usaha yang dijalankan oleh pelaksanaproyek. Pemilik modal dipercaya untuk menjalankan proyek *musyarkah* dan tidak boleh melakukan tindakan seperti menggabungkan dana proyek dan dana pribadi, menjalankan proyek *musyarkah* dengan pihak lain tanpa izin pemilik moda lainnya, memberi pinjaman kepada pihak lainnya, setiap pemilik modal dapat mengalihkan penyertaan atau digantikan oleh pihak lain, setiap pemilik modal dianggap mengakhiri kerja sama apabila dia menarik diri dari perserikatan, meninggal dunia dan menjadi tidak cakap hukum.

Biaya yang timbul dalam pelaksanaan proyek dan jangka waktu pendek harus diketahui bersama. Keuntungan dibagi sesuai porsi kesepakatan sedangkan kerugian dibagi sesuai dengan porsi kontribusi modal. Proyek yang akan dijalankan harus disebutkan dalam akad. Setelah proyek selesai nasabah mengembalikan dana tersebut bersama bagi hasil yang telah disepakati untuk bank.<sup>32</sup>

b) Pembiayaan Mudharabah

*Mudharabah* adalah akad yang telah dikenal oleh umat muslim sejak zaman nabi, bahkan telah dipraktikkan oleh bangsa arab sebelum turunnya islam. Ketika Nabi Muhammad Saw berprofesi sebagai pedagang, ia melakukan akad mudharabah dengan khadijah. Dengan demikian, ditinjau dari segi hukum islam, maka praktik *mudharabah* ini diperbolehkan, baik menurut Al-quran, Sunnah dan Ijma'.<sup>33</sup> Dalam praktik *mudharabah* antara Khadijah dengan nabi, saat itu Khadijah mempercayakan barang dagangannya untuk dijual oleh Nabi Muhammad Saw ke luar negeri. Dalam hal ini, Khadijah berperan sebagai pemilik modal (*shahib al-maal*) sedangkan Nabi Muhammad Saw sebagai pelaksana usaha (*Mudharib*).<sup>34</sup>

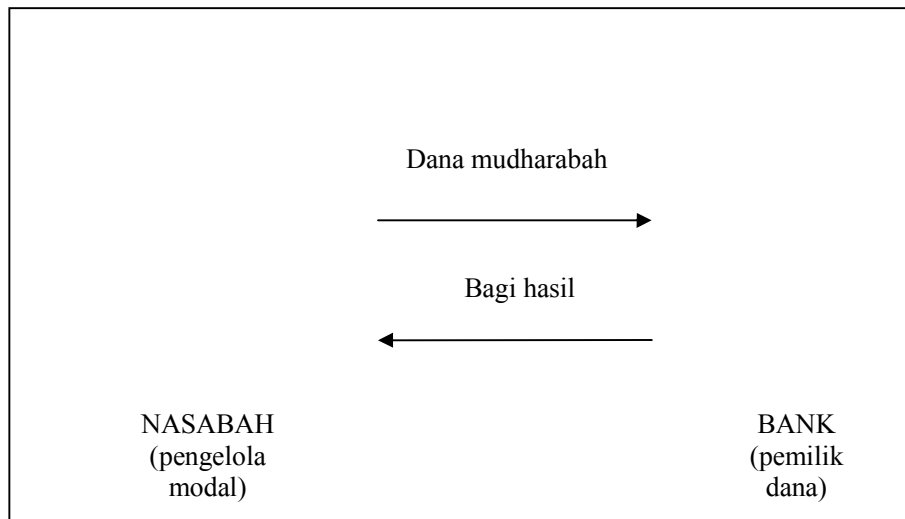
---

<sup>32</sup> Adiwarmarman A Karim, *Bank Islam: Analisis Fiqih dan Keuangan...*, hal.101-103

<sup>33</sup> Ibid., hal. 206

<sup>34</sup> M. Anwar Ibrahim, *Konsep Profit and Lost Sharing Sistem Menurut Empat Madzhab*, (Jakarta:P3EI UIN Syarif Hidayatullah), hal.1-2

**Gambar 2.2 Skema Pembiayaan Mudharabah**



Sumber: Adiwarmarman A. Karim dalam buku *Bank Islam: Analisis Fiqih dan Keuangan*

Skema tersebut menjelaskan bahwa dalam pembiayaan mudharabah bank bertindak sebagai pemilik dana memberikan modal kepada nasabah sebagai pengelola, dan kemudian dalam pembagian keuntungan dilakukan dengan bagi hasil yang nilainya telah ditentukan di awal perjanjian.

Rukun dalam akad *mudharabah* sama dengan rukun dalam jual beli ditambah satu faktor tambahan, yakni nisbah keuntungan. Faktor pertama (pelaku) kiranya sudah cukup jelas. Dalam akad *mudharabah* harus ada minimal dua pelaku. Pihak pertama sebagai pemilik modal (*shahib al-mal*), sedangkan pihak kedua bertindak sebagai pelaksana usaha ((*mudharib atau amil*)).

Objek dalam mudharabah merupakan konsekuensi logis dari tindakan yang dilakukan oleh para pelaku. Pemilik modal menyerahkan

modalnya sebagai objek *mudharabah*, sedangkan pelaksana usaha menyerahkan kerjanya sebagai objek *mudharabah*. Modal yang diserahkan bisa berbentuk uang atau barang nilai uangnya. Sedangkan kerja yang diserahkan bisa berbentuk keahlian, ketrampilan, *selling skill*, *management skill*, dan lain-lain.

Persetujuan kedua belah pihak merupakan konsekuensi dari prinsip *an-taraddin minkum* (sama sama rela). Di sini kedua belah pihak harus secara rela bersepakat untuk mengikatkan diri dalam akad *mudharabah*. Si pemilik dan setuju dengan perannya untuk berkontribusi dana, sementara si pelaksana usahapun setuju dengan perannya untuk berkontribusi kerja. Prosentase nisbah keuntungan harus dinyatakan dalam bentuk prosentase antara kedua belah pihak, bukan dinyatakan dalam nilai nominal tertentu, misalnya 50:50, 70:30 atau 60:40 atau bahkan 99:1. Jadi nisbah keuntungan ditentukan berdasarkan kesepakatan, bukan berdasarkan porsi setoran modal tentu dapat saja bila disepakati ditentukan nisbah keuntungan sebesar porsi setoran modal. Nisbah keuntungan tidak boleh dinyatakan dalam.

Bagi untung dan bagi rugi ketentuan di tersebut merupakan konsekuensi logis dari karakteristik akad *mudharabah* itu sendiri, yang tergolong kedalam kontrak investasi. Dalam kontrak ini *return* dan *timing cash flow* kita tergantung pada kinerja sektor riilnya. Bila laba bisnisnya besar, kedua belah pihak mendapat bagian yang besar juga. Bila bisnis dalam akad ini mendatangkan kerugian pembagian kerugiannyapun bukan

didasarkan pada nisbah, tetapi berdasarkan porsi modal masing-masing pihak. Mengapa hal tersebut terjadi perbedaan karena ada perbedaan kemampuan untuk mengabsorpsi atau menanggung kerugian diantara kedua belah pihak. Bila untung tidak ada masalah untuk menikmati untung.<sup>35</sup>

Para fuqaha berpendapat bahwa pada prinsipnya tidak perlu dan tidak boleh mensyaratkan agunan sebagai jaminan, sebagaimana dalam akad *syirkah* lainnya.<sup>36</sup>

#### 4) Akad Pelengkap

Untuk mempermudah pelaksanaan pembiayaan, biasanya diperlukan juga akad pelengkap. Akad pelengkap ini tidak ditujukan untuk mencari keuntungan, tapi ditujukan untuk mempermudah pelaksanaan pembiayaan. Meskipun tidak ditujukan untuk mencari keuntungan dalam akad pelengkap ini diperbolehkan untuk meminta pengganti biaya-biaya yang dikeluarkan untuk melaksanakan akad-akad ini. Besarnya pengganti biaya ini sekedar untuk menutupi biaya yang benar-benar timbul. Hiwalah atau alih utang piutang bertujuan untuk membantu supplier untuk mendapatkan modal tunai agar dapat melanjutkan produksinya. Untuk mengantisipasi risiko kerugian yang akan timbul bank perlu melakukan penelitian atas kemampuan pihak yang berutang dan kebenaran transaksi antara yang memindahkan piutang dengan yang berutang.

---

<sup>35</sup> Adiwarman A Karim, *Bank Islam: Analisis Fiqih dan Keuangan...*, hal.205-208

<sup>36</sup> Wahbah Zuhaili, *Al-Fiqhu Al-Islami wa-Adilatuhu*, vol. 5, hal.195

*Ranah* (Gadai) akad ini bertujuan untuk memberikan jaminan pembayaran kembali kepada bank dalam memberikan pembiayaan. Barang yang digadaikan harus merupakan milik sendiri, jelas ukuran, sifat dan nilainya ditentukan berdasarkan nilai riil pasar serta dapat dikuasai namun tidak boleh dimanfaatkan oleh bank. Atas izin bank, nasabah dapat menggunakan barang tertentu yang digadaikan dengan tidak mengurangi nilai dan merusak barang yang digadaikan. Apabila barang yang digadaikan rusak atau cacat nasabah harus bertanggung jawab.

*Qard* adalah pinjaman uang, di dalam perbankan biasanya diaplikasikan dalam empat hal yaitu sebagai pinjaman talangan haji, di mana nasabah calon haji diberikan pinjaman talangan untuk memenuhi syarat penyetoran biaya perjalanan haji. Nasabah akan melunasinya sebelum keberangkatannya ke haji. Sebagai pinjaman tunai (*cash advance*) dari produk kartu kredit *syariah*, dimana nasabah diberi keleluasaan untuk menarik uang tunai milik bank melalui ATM. Nasabah akan mengembalikan sesuai waktu yang ditentukan.

#### **b. Penghimpun Dana**

Penghimpun dana di bank syariah dapat berbentuk giro, tabungan dan deposito. Prinsip operasional yang diterapkan dalam penghimpunan dana masyarakat adalah prinsip *Wadi'ah* dan *Mudharabah*.

##### 1) Prinsip *wadi'ah*

Prinsip *wadi'ah* yang diterapkan adalah *wadi'ah yadhamanah* yang diterapkan pada produk rekening giro. *Wadi'ah dhammah* berbeda dengan

*wadi'ah amanah*. Dalam *wadiah amanah* pada prinsipnya harta titipan tidak boleh dimanfaatkan oleh yang dititipi. Sementara itu, dalam hal *wadi'ah dhammah* pihak yang dititipi (bank) bertanggung jawab atas keutuhan harta titipan sehingga ia boleh memanfaatkan harta titipan tersebut. Karena wadiah yang diterapkan dalam produk giro perbankan ini juga disifati dengan *yad dhammanah*, implikasi hukumnya sama dengan *qardh*, dimana nasabah bertindak sebagai yang meminjamkan uang, dan bank bertindak sebagai yang dipinjami.<sup>37</sup>

## 2) Prinsip *Mudharabah*

Prinsip *Mudharabah* dalam pengaplikasiannya penyimpan atau deposan bertindak sebagai pemilik modal dan bank bertindak sebagai pengelola, dana tersebut digunakan bank untuk melakukan *murabahah* atau *ijarah* dapat pula dana tersebut digunakan untuk melakukan *mudharabah* kedua. Hasil usaha ini akan dibagi hasilnya berdasarkan nisbah yang telah disepakati, dalam hal bank menggunakannya untuk melakukan *mudharabah* yang kedua maka bank bertanggungjawab penuh atas kerugian yang terjadi.<sup>38</sup>

*Mudharabah Mutlaqah* tidak ada batasan lagi bank dalam menggunakan dana yang dihimpun, nasabah tidak memberikan persyaratan apapun kepada bank ke bisnis apa dana yang disimpannya itu hendak disalurkan atau menetapkan penggunaan akad-akad tertentu, ataupun mensyaratkan dananya diperuntukkan bagi nasabah tertentu. Jadi

---

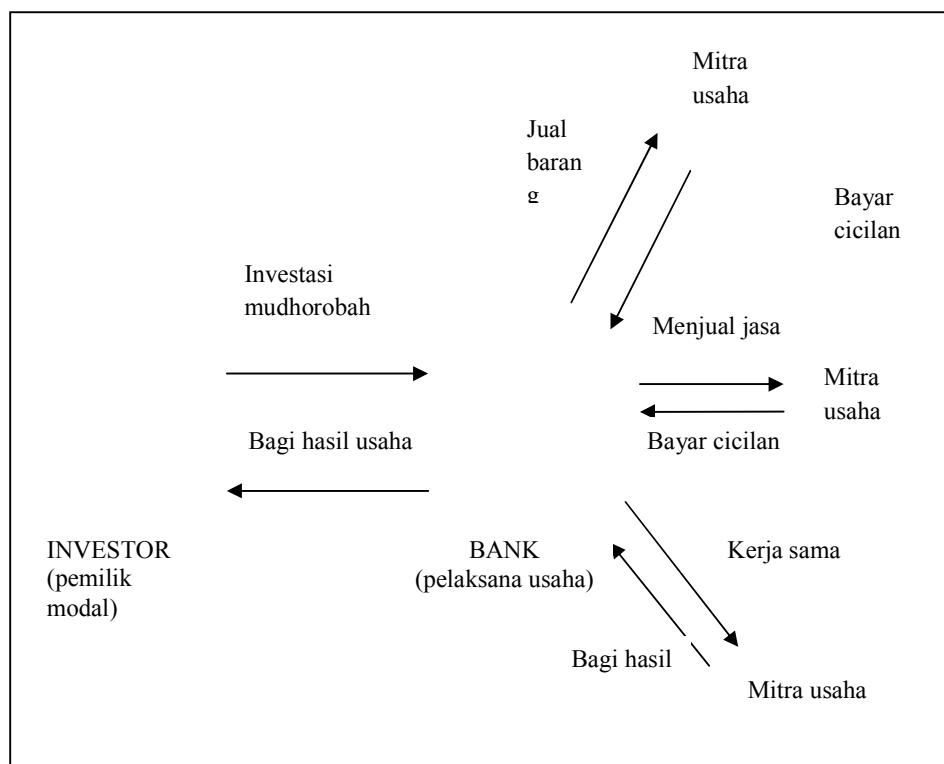
<sup>37</sup> Adiwarman A Karim, *Bank Islam: Analisis Fiqih dan Keuangan...*, hal.104-108

<sup>38</sup> Ibnu Rusyd, *Bidayah al-Mujtahid wa Nihayah al-Muqtashid*. Volume II, t.p. hal. 27



bank memiliki kebebasan penuh dana akan disalurkan kemanapun. Dari penerapan *mudharabah mutlaqah* ini dikembangkan produk tabungan dan deposito, sehingga terdapat dua jenis penghimpun dana, yaitu tabungan mudharah dan deposito mudharabah.

**Gambar 2.3 Skema Penyaluran Dana Penghimpunan Dana**



Sumber: Adiwarmarman A. Karim dalam buku *Bank Islam: Analisis Fiqih dan Keuangan*

*Mudharabah Muqayyadah* terbagi menjadi dua jenis yaitu pertama *Mudharabah muqayyadah on balance sheet* merupakan simpanan khusus dimana pemilik dana dapat menetapkan syarat-syarat tertentu yang harus dipatuhi oleh bank. Misalnya disyaratkan untuk digunakan bisnis tertentu atau disyaratkan digunakan dengan akad tertentu atau disyaratkan

digunakan untuk nasabah tertentu. Kedua *Mudharabah Muqayyadah of Balance Sheet* merupakan penyaluran dana *mudharabah* langsung kepada pelaksana usahanya dimana bank bertindak sebagai perantara yang mempertemukan antara pemilik dana dengan pelaksana usaha. Pemilik dana dapat menetapkan syarat-syarat tertentu yang harus dipatuhi oleh bank dalam mencari bisnis.

### c. Jasa Perbankan

Perbankan selain menjalankan fungsinya sebagai penghubung antara pihak yang membutuhkan dana dengan pihak yang kelebihan dana bank syariah dapat pula melakukan berbagai pelayanan jasa perbankan kepada nasabah dengan mendapat imbalan berupa sewa keuntungan jasa tersebut antara lain berupa:

#### 1) *Sharf* (Jual Beli Valuta Asing)

Pada prinsipnya jual beli valuta asing sejalan dengan prinsip *sharf*. Jual beli mata uang yang tidak sejenis ini penyerahannya harus dilakukan pada waktu yang sama, bank mengambil keuntungan dari jual beli valuta asing ini.

#### 2) *Ijarah* (Sewa)

Jenis kegiatan *ijarah* antara lain penyewaan simpanan (*safe deposit box*) dan jasa tata laksana administrasi dokumen (*custodian*) Bank mendapat jasa imbalan sewa dari jasa tersebut.

## 4. Konsep Jaminan di Pembiayaan Mikro

### a. Pembiayaan Mikro

Akad murabahah merupakan perjanjian jual beli antara bank dengan nasabah dimana bank syariah membeli barang yang diperlukan nasabah kemudian menjualnya kepada nasabah yang bersangkutan sebesar harga perolehan ditambah dengan margin keuntungan yang disepakati antara bank syariah dan nasabah. Murabahah juga diartikan sebagai penjualan. Satu hal yang membedakannya dengan cara penjualan yang lain adalah bahwa penjualan dalam murabahah secara jelas memberitahu kepada pembeli berapa nilai pokok barang tersebut dan berapa besar keuntungan yang dibebankan pada nilai tersebut.<sup>39</sup>Ketentuan secara umum ketika menggunakan akad murabahah adalah

1. Barang yang diperjual belikan tidak diharamkan oleh syariah islam.
2. Bank membiayai sebagian atau seluruh harga pembelian barang yang telah disepakati kualifikasinya.
3. Bank membeli barang yang diperlukan nasabah atas nama bank sendiri dan pembelian ini harus sah dan bebas dari riba.
4. Bank harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian dilakukan secara hutang.
5. Bank kemudian menjual barang tersebut kepada nasabah (pemesan) dengan harga jual senilai harga beli plus keuntungannya. Dalam kaitan ini Bank harus memberitahu secara jujur harga pokok barang kepada nasabah beserta biaya tambahan yang diperlukan missal ongkos angkut barang.

---

<sup>39</sup> Standart Prosedur Bisnis Pembiayaan Mikro, hal. IV-K-2

6. Nasabah membayar harga barang yang telah disepakati tersebut pada jangka waktu tertentu.
7. Untuk mencegah terjadinya penyalahgunaan atau kerusakan akad tersebut pihak bank dapat mengadakan perjanjian khusus dengan nasabah.
8. Jika bank hendak mewakilkan kepada nasabah untuk membeli barang.

Pembiayaan multijasa adalah suatu kehiatan penyaluran dana dalam bentuk pembiayaan dalam akad ijarah dalam penyaluran jasa keuangannya antara lain: penyaluran pelayanan jasa pendidikan, kesehatan, dan lain lain. dalam pembiayaan multijasa ini bank syariah akan memperoleh imbalan imbalan jasa atau ujah menurut kesepakatan di muka dan dinyatakan dalam bentuk nominal bukan prosentasi. Ijarah multi jasa (IMJ) adalah akad pembiayaan dimana bank memberikan pembiayaan kepada nasabah dalam rangka memperoleh manfaat atas suatu jasa. Dalam pembiayaan ijarah muti jasa tersebut bank dapat memperoleh imbalan jasa/ujrah atau fee. Pembiayaan ini diperuntukkan untuk biaya pendidikan dan kesehatan. Pembiayaan ini mempunyai beberapa keuntungan diantaranya:

1. Menenangkan karena sesuai dengan prinsip syariah
2. Angsuran tetap hingga akhir pembiayaan sesuai perjanjian
3. Uang muka ringan
4. Plafond pembiayaan lebih besar
5. Jangka waktu pembiayaan maksimal 5 tahun

6. Pembiayaan sampai dengan 50 juta tidak perlu agunan
7. Berlaku untuk nasabah baru dan nasabah eksisting bank muamalatu
8. Mudah mendapatkan dana pembiayaan juga dengan persyaratan

**b. Prosedur Umum Pengajuan**

Prosedur pengajuan pembiayaan mikro di Bank Syariah Mandiri dijelaskan pada poin-poin dibawah ini:

1. Nasabah datang ke bank untuk mengajukan pembiayaan. Pihak pelaksana dan administrasi mikro akan melakukan pengecekan terhadap kelengkapan persyaratan yang telah diserahkan oleh nasabah.
2. Setelah semua persyaratan terpenuhi, pihak bank akan melakukan analisis administratif dan bila diperlukan melakukan survei langsung ke lapangan.
3. Selanjutnya analisis mikro akan membuat proposal pembiayaan untuk diajukan kepada komite pembiayaan dan kepala cabang.
4. Bila proposal pembiayaan telah disetujui oleh komite pembiayaan dan kepala cabang maka selanjutnya bank
5. melakukan akad / kontrak perjanjian dengan pihak nasabah.
6. Setelah akad dilakukan dengan nasabah maka bank akan mencairkan dana pembiayaan dengan mentransfer langsung pada rekening nasabah.
7. Dengan akad *wakalah* bank menunjuk nasabah sebagai wakil dari bank untuk membeli barang yang dibutuhkan oleh nasabah (dalam hal ini kebutuhan untuk usaha) atas nama bank secara tunai.

8. Ketika akad ditandatangani, maka kewajiban nasabah terhadap bank telah dimulai, yaitu membayar angsuran pembiayaan dengan besaran dan jangka waktu yang telah disepakati dalam perjanjian.

Persyaratan umum pembiayaan mikro Bank Syariah Mandiri adalah sebagai berikut:

1. Persyaratan pemohon pembiayaan bagi wiraswasta/professional:
  - a. Fotocopy KTP/Paspor, Kartu Keluarga (KK), surat nikah pemohon suami/istri
  - b. Pas foto terbaru 3x4 pemohon dan suami.
  - c. Surat Keterangan Usaha (SKU) + Rekening tabungan 3 bulan terakhir.
  - d. Jaminan:
    - 1) Sertifikat, IMB, Akte Jual Beli, SPPT
    - 2) Girik, Keterangan tidak sengketa, Perjanjian jual beli
    - 3) BPKB Kendaraan >2005, Faktur Pembelian, Gesekan no.rangka, no.mesin, STNK
    - 4) Deposito
  - e. Rencana Usaha dan Peruntukan Pembiayaan Tercatat
2. Persyaratan Pembiayaan Pemohon bagi pegawai/Karyawan:
  - a. Fotokopi KTP/Paspor, Kartu Keluarga (KK), Surat nikah pemohon dan Suami istri
  - b. Slip gaji + Rekening tabungan 3 bulan terakhir
  - c. SK Pengangkatan pertama dan terakhir
  - d. NPWP untuk pembiayaan diatas Rp. 50 juta

e. Jaminan:

- 1) Sertifikat, IMB, Akte Jual Beli, SPPT 60
- 2) Girik, Keterangan tidak sengketa, Perjanjian jual beli
- 3) BPKB Kendaraan >2005, Faktur Pembelian, Gesekan no.rangka ,  
no.mesin, STNK
- 4) Deposito

c. **Syarat sebuah barang yang diajukan nasabah sebagai barang jaminan**

1. Sebuah barang yang di ajukan nasabah sebagai barang jaminan harus melalui seleksi dari pihak bank terlebih dahulu apakah barang yang diajukan mempunyai nilai taksiran yang bisa mewakili dari nominal uang yang dipinjam. Sebuah barang yang diajukan oleh calon nasabah harus melalui tasiran pihak bank tidak terlalu rendah juga tidak terlalu tinggi acuan yang di pakai yaitu berdasarkan harga baku dan harga pasar secara umum.
2. Kesesuaian pelaksanaan pemakaian nilai atau taksiran barang jaminan pada Bank Mandiri Syariah sudah berdasarkan peraturan Bank Indonesia (BI) No 9/9/PBI/2007 dalam pasal 41,42 dan 43 serta sudah sesuai prinsip syariah
3. Sesuai dengan peraturan Bank Indonesia (BI) No 9/9/PBI/2007 dalam pasal 42 bahwa sebuah barang jaminan mempunyai nilai taksiran paling tinngi sebesar 100% dari agunan tunai berupa giro, tabungan, deposito setoran jaminan dan atau emas yang di blokir disertai dengan surat kusa

pencairan, dan masih banyak lagi nilai nilai yang di tetapkan oleh BI selanjutnya dalam pasal 41,42 dan 43.

4. Faktor pendukung dan penghambat dalam pelaksanaan produk Pembiayaan Mikro pada Bank Mandiri Syariah Kantor Cabang Pembantu Tulungagung produk ini akan berjalan lancar tidak ada hambatan ketika nasabah melengkapi serta paham dengan aturan dan ketetapan yang dikeluarkan oleh pihak perbankan namun sebaliknya jika tidak mengerti atau tidak mematuhi maka pasti akan menghambat.<sup>40</sup>

## **B. Penelitian terdahulu**

Dari beberapa penelitian dan pembahasan terdahulu yang telah ditelusuri oleh penulis, ternyata tidak diketemukan hal-hal yang konkrit membahas atau meneliti apa yang dibahas dan diteliti oleh penulis. Akan tetapi dari beberapa penelitian terdahulu penulis menemukan hal-hal yang ada kaitannya dengan lelang dan jaminan dengan objek penelitian yang berbeda, antara lain:

Penelitian yang dilakukan oleh Nurul Maulidah, yang bertujuan untuk menganalisis pengaplilasian 6C dalam analisis pembiayaan yang diterapkan oleh BSM Cabang Malang dalam menganalisis pembiayaan *murabahah* benar-benar diterapkan dan analisis ini dalam prakteknya untuk lebih memfalidasikan data, maka dikembangkan lagi dan ditambah dengan adanya analisis 7A tersebut meliputi: Aspek hukum/legalitas, Aspek Manajemen, Aspek Teknik atau produksi, Aspek Jaminan, dan Aspek Sosial Ekonomi. Metode yang digunakan

---

<sup>40</sup> Standart Prosedur Bisnis Pembiayaan Mikro., hal. V-A-1 – V-C-2



menggunakan pendekatan kualitatif, data yang digunakan data primer. Hasil dari penelitian ini membahas mengenai pengaplikasian 6C dalam menganalisis Pembiayaan Murabahah Di Bank Syari'ah Mandiri (Bsm) Cabang Malang.<sup>41</sup> Kesamaan dari penelitian tersebut dengan penelitian saya adalah dalam penelitiannya sama menggunakan metode kualitatif kemudian objek yang dikaji juga pada salah satu produk dari perbankan syariah. serta juga melakukan kajian mengenai barang jaminan atau *collateral*.

Penelitian yang dilakukan oleh Shinvani yaitu bertujuan membaha hukum dari sistem panjer dalam praktek jual beli ikan melalui pelelangan di tempat pelelangan ikan. Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah Deskriptif Kualitatif yang meneliti satu variabel yaitu pelaksanaan praktik jual beli melalui pelelangan. Hasil dari penelitian ini bahwa jenis praktik pelelangan yang terjadi di tempat jual beli ikan tersebut sudah termasuk dalam pelaksanaan hukum islam yang benar. Metode yang digunakan adalah dengan pemberian teori dan praktek dengan sistem pelatihan berbasis kompetensi. Kompetensi yang diberikan merupakan pelatihan kompetensi konsep diri dimana pelatihan ini telah berjalan dengan optimal karena terdapat perubahan sikap dan citra diri calon tenaga kerja menjadi lebih baik.<sup>42</sup> Letak kesamaan dengan skripsi yang saya buat yaitu pada objek penelitiannya yaitu sama-sama menggunakan barang jaminan sebagai objek utamanya serta metode yang digunakan sama menggunakan deskriptif kualitatif.

---

<sup>41</sup> Nurul Maulidah, "Aplikasi 6c Dalam Analisis Pembiayaan Murabahah di BankSyariah Mandiri", *Skripsi, Fakultas Ekonomi Universitas Islam Negeri Malang*, diterbitkan dari [http://eprints.walisongo.ac.id/829/1/102503044\\_bab1.pdf](http://eprints.walisongo.ac.id/829/1/102503044_bab1.pdf) diakses 20 april 2018

<sup>42</sup> Shinvani, "Praktik Jual Beli Ikan Melalui Pelelangan Dalam Perspektif Hukum Islam", *Skripsi, Jurusan Muamalah Fakultas Syari'ah Universitas Islam Negeri Surabaya*, diterbitkan dari [http://eprints.walisongo.ac.id/829/1/102503044\\_bab1.pdf](http://eprints.walisongo.ac.id/829/1/102503044_bab1.pdf) diakses 20April 2017

Penelitian yang ditulis oleh Shuadev ini bertujuan untuk meninjau hukum Islam tentang penetapan nilai jaminan. menghasilkan gambaran atau identifikasi Tinjauan Hukum Islam Tentang Penetapan Nilai Jaminan pada Pembiayaan Murabahah yang dikembangkan, tujuan pembelajaran, materi, metode, dan. Rencana model ini pada tahun kedua akan dilakukan uji pakar dan uji coba sebagai inti penelitian.<sup>43</sup> Dalam skripsi ini sangat mirip dengan skripsi yang saya buat yaitu terletak pada metode penelitian dan juga objek penelitian, peneliti menggunakan objek nilai pada barang jaminan hal tersebut sama dengan salah satu sub tema yang saya angkat yaitu tentang penentuan nilai pada barang jaminan

Penelitian yang dilakukan oleh Nurul Hidayati ini bertujuan untuk membahas relevansi praktik pembiayaan al-rahm di PT. BPRS Bhakti Sumekar Sumenep dengan teori al-rahm dalam perspektif fiqh muamalah. Dari hasil penelitian kepustakaan yang dilakukan oleh peneliti terdapat kajian-kajian ataupun penelitian sejenis yang pernah dibahas, namun menurut hemat penulis, masih terdapat pembahasan yang masih perlu untuk dikembangkan, yaitu mengenai lelang barang jaminan pada perum pegadaian. Untuk itu peneliti mengangkat permasalahan ini kedalam sebuah penelitian.<sup>44</sup> Persamaan dengan penelitian ini adalah sama-sama melakukan analisis terhadap barang jaminan, letak perbedaan dengan penelitian ini yaitu pada objk penelitiannya.

---

<sup>43</sup> Anis Shuaedy,” *Tinjauan Hukum Islam Tentang Penetapan Nilai Jaminan pada Pembiayaan Murabahah (Studi Analisis di PT. BPRS Lantabur Jombang)*”, Skripsi, Jurusan Muamalah Fakultas Syari’ah Universitas Islam Negeri Surabaya, diterbitkan dari [http://eprints.walisongo.ac.id/829/1/102503044\\_bab1.pdf](http://eprints.walisongo.ac.id/829/1/102503044_bab1.pdf) diakses 20April 2017,

<sup>44</sup> Nurul Hidayati, “*Praktik Pembiayaan al-Rahn di BPRS Bhakti Sumekar Sumenep dalam Perspektif Fiqh Muamalah*”, Skripsi, Jurusan Muamalah Fakultas Syariah Institut Agama Islam Sumenep, diterbitkan dari [http://eprints.walisongo.ac.id/829/1/102503044\\_bab1.pdf](http://eprints.walisongo.ac.id/829/1/102503044_bab1.pdf) diakses 20April 2017

Penelitian yang dilakukan oleh Lutkhiyah bertujuan untuk mendeskripsikan pembiayaan murabahah di KJKS BMT Al-Hikmah. Metode yang dilakukan yaitu menggunakan penelitian kualitatif yang bersifat deskriptif dan menggunakan data primer yang diperoleh secara langsung dari lapangan, memulai wawancara dengan pihak terkait dengan objek yang diteliti. Dalam penelitiannya penulis menyatakan bahwa pembiayaan murabahah di KJKS BMT Al-Hikmah tidak menggunakan akad wakalah sedangkan di Bank Syariah Mandiri menggunakan akad wakalah dikarenakan di KJKS BMT Al-Hikmah itu barang yang dibutuhkan anggota langsung dibelikan oleh BMT.<sup>45</sup> Persamaan dengan penelitian ini yaitu sama-sama membahas produk Bank Syariah namun Dalam penelitian ini pembahasannya terlalu luas yaitu pada pembiayaan murabahah, kurang fokus dalam satu permasalahan. Berbeda dengan penelitian saya yang langsung membahas mengenai produknya.

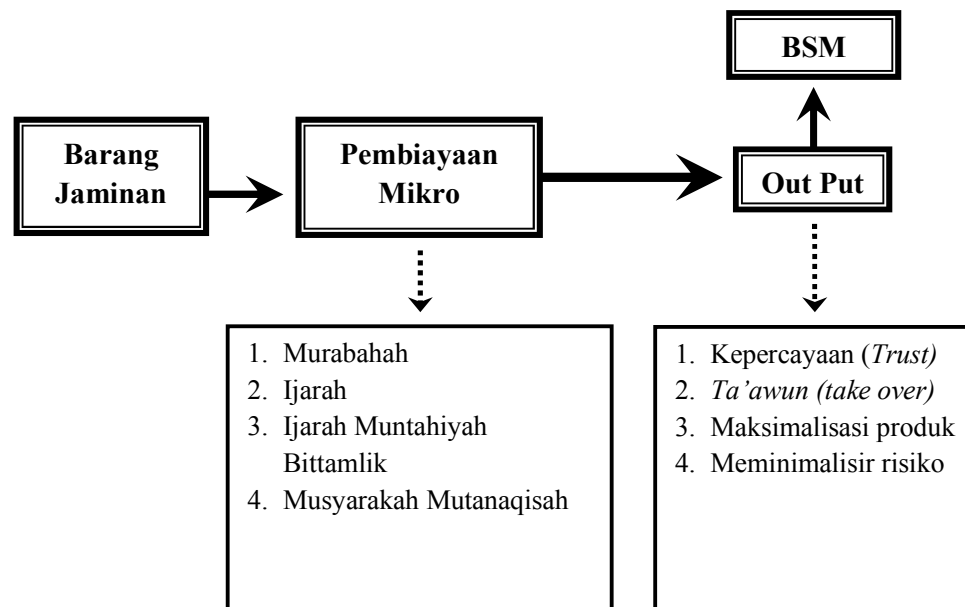
---

<sup>45</sup> Lutkhiyah, "Aplikasi Pembiayaan Akad Murabahah di KJKS BMT Al-Hikmah Ungaran" *Tugas Akhir, Fakultas Syariah IAIN Walisongo Semarang* dari [http://eprints.walisongo.ac.id/829/1/102503044\\_cover11.pdf](http://eprints.walisongo.ac.id/829/1/102503044_cover11.pdf) diakses 20 April 2015

### C. Kerangka Berfikir

Berdasarkan uraian diatas, penulis menuangkan kerangka pemikirannya dalam bentuk skema kerangkaa pemikiran sebagai berikut:

**Gambar 2.4**  
**Paradigma Konseptual Penelitian**



Berdasarkan skema diatas dapat dijelaskan bahwa kerangka berpikir peneliti adalah studi analisis yang dilakukan pada barang jaminan yang terdapat pada pembiayaan mikro yang didalamnya menjalankan akad Murabahah, Ijarah, Ijarah Muntahiyah Bittamlik, Musyarakah Mutanaqisah dapat meningkatkan kepercayaan masyarakat kepada bank agar tidak muncul kekhawatiran akan barang jaminannya tidak diterima oleh bank, juga diharapkan bank juga lebih menaruh kepercayaan lebih kepada nasabah luas cakupannya.

