

Fidusia

TRUSMI 11/20 771151011

SKRIPSI

**KEBERADAAN JAMINAN FIDUSIA SEBAGAI UPAYA
PENYELESAIAN PEMBIAYAAN MURABAHAH BERMASALAH
DI BANK SYARIAH**

FH 332.06

*Rah
k*

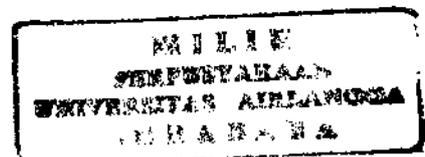


OLEH :

**FITRIA RAHMAWATI
NIM. 030211461 U**

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS AIRLANGGA
SURABAYA**

2006



**KEBERADAAN JAMINAN FIDUSIA SEBAGAI UPAYA
PENYELESAIAN PEMBIAYAAN MURABAHAH BERMASALAH
DI BANK SYRIA**

SKRIPSI

**Diajukan Untuk Melengkapi Tugas dan Memenuhi Syarat
Untuk Melengkapi Gelar Sarjana Hukum**

**OLEH
FITRIA RAHMAWATI
NIM. 030211461 U**

Dosen Pembimbing,

Penyusun,



**Trisadini P. Usanti, S.H., M.H.
NIP: 132.059.088**



**Fitria Rahmawati
NIM: 030211461 U**

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS AIRLANGGA
SURABAYA
2006**

**Skripsi ini telah diuji dan dipertahankan di hadapan Panitia Penguji
Pada Tanggal 31 Juli 2006**

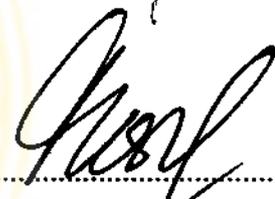
Panitia Penguji Skripsi :

Ketua : Drs. Abdul Shomad, S.H., M.H.



.....

Anggota : 1. Trisadini Prasastinah Usanti, S.H., M.H.



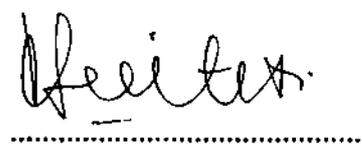
.....

2. Lisman Iskandar, S.H., M.S.



.....

3. Gianto Al Imron, S.H., M.H.



.....

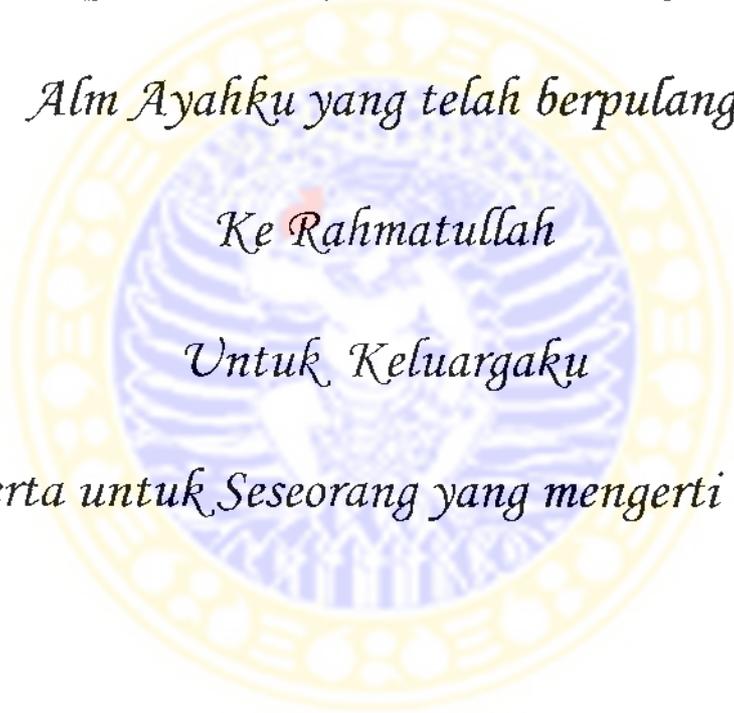
Skripsi ini aku persembahkan kepada

Alm Ayahku yang telah berpulang

Ke Rahmatullah

Untuk Keluargaku

Serta untuk Seseorang yang mengerti aku



KATA PENGANTAR

Puji syukur saya panjatkan kehadiran ALLAH SWT, atas segala rahmat dan hidayah-Nya yang tercurah skripsi ini dapat terselesaikan.

Skripsi dengan judul “Keberadaan Jaminan Fidusia Sebagai Upaya Penyelesaian Pembiayaan Murabahah Bermasalah Di Bank Syariah” merupakan prasyarat akhir dalam rangka untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum di Universitas Airlangga Surabaya. Saya menyadari sepenuhnya bahwa penulisan Skripsi ini jauh dari sempurna. Untuk itu kritik dan saran dalam penyempurnaan skripsi ini sangat diharapkan. Harapan saya semoga skripsi ini dapat memberi sumbangan pemikiran bagi perkembangan hukum, khususnya hukum perbankan syariah di Indonesia.

Terima kasih dan penghargaan yang setinggi-tingginya juga saya sampaikan kepada yang terhormat :

1. Kepada yang terhormat Bapak Machsoen Ali, S.H., M.H., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Airlangga Surabaya.
2. Ibu Trisadini P. Usanti, S.H., M.H., selaku pembimbing saya yang dengan kesabaran, ketekunan dan kesetiannya, senantiasa mencurahkan perhatian, bimbingan, serta pengarahan kepada saya dalam penyusunan skripsi ini.
3. Bapak Drs. Abdul Shomad, S.H., M.H., Bapak Lisman Iskandar S.H., M.S., Bapak Gianto Al Imron, S.H., M.H., yang telah berkenan menjadi penguji dan sekaligus membantu penyempurnaan skripsi ini.

4. Bapak I Wayan Titib Sulaksana, S.H., M.S., yang dengan kesabarannya telah memberikan banyak pengetahuan dan pengalaman di dalam praktek beracara di lapangan.
5. Ibu Fiska Silvia RR, S.H., M.M., selaku Dosen Wali yang selama ini membimbing saya dalam menyelesaikan studi di Fakultas Hukum Universitas Airlangga, serta seluruh Dosen Universitas Airlangga yang telah mendidik dan membekali dengan berbagai macam pengetahuan yang sangat berguna selama saya menjadi mahasiswa di Fakultas Hukum Universitas Airlangga.
6. Kepada kedua orang tua saya tercinta yang menyayangiku dan kusayangi K.A. Aziz, S. Psi (Alm) dan Dra. Ermaniek, atas segala dorongan, bantuannya dan motivasinya sehingga saya dapat menyelesaikan skripsi ini dengan baik.
7. Kakakku beserta istri, Andrie Ferdian dan Rifka fajarwati yang telah mencurahkan rasa kekeluargaannya.
8. Keluarga Palembang yang telah memberikan doa dari jauh, Wak Mek, Wak Ibok, Wak Cak, Wak Cak Ni, Mang Ujuk, Tante Suli, Kak Cek Lutfi, Cek Tutik, Kak Cik, Cek Ida, Ace, Ima, dan semuanya yang tidak bisa disebutkan satu persatu, terima kasih atas segala dorongan dan doanya.
9. Buat Pakdhe, Malina, Om Nario, Tante Yetty, Kak Dhani, mbak Anik Kak Deddy dan Kak Dicky terima kasih atas semua perhatian yang diberikan kepadaku.
10. "Mas Koe" tersayang A. Faroq Syamsul. B, S.T., beserta Keluarga terima kasih telah menampung segala keluh kesahku dan memberikan semangat serta dorongan terhadap saya.

11. Ibu Novi Lisnawati, S.H (Alm) selaku legal pembiayaan Bank Syariah Mandiri dan Ibu Santi Yuniasih selaku SDM Bank Bukopin Syariah yang berkenan memberikan petunjuk serta pengetahuan mengenai keberadaan jaminan fidusia sebagai upaya penyelesaian pembiayaan murabahah bermasalah di Bank Syariah.
12. Kepada My Genk's, Nyak, Ime, Feby, D'Eka, Feni makasih atas guyonannya dan kenangan-kenangan manis kita selama di kampus. Kapan kalian semua menyusulku? Cepet ya....
13. Teman-Teman UPTKBH Mas Yudo, Tantri, Herning, Ningrum, Mustika, Linda, Andin, Andik, Helmy, Thesar, David, Mahrus terima kasih atas pengalaman praktek yang diberikan di UP.
14. Anak2 Parkiran P.Sigit, Ambon, P. Ganteng, Glewox, P.Cilik, Bu 'I terima kasih atas kemudahan parkir dan kemudahan penitipan barang2ku ya hehehe...
15. Buat gerombolan HMI Komisariat Hukum Unair Yunus, Trea, Nizar, Batax, Khusnul, Liah, Euis, dll atas pengalaman organisasi yang diberikan.
16. Kepada Just Golf Mr. John de Kleuver, Mbak Anna, Mbak Fifi, Mbak Laras, Mbak Endang, Mbak Atik dan Mbak Anik atas pengalaman bekerja part time nya dan telah mendoakanku berhasil.
17. Seluruh teman-teman Fakultas Hukum Unair khususnya angkatan 2002 , serta semua pihak yang telah membantu penyelesaian skripsi ini yang pada kesempatan ini tidak mungkin saya sebutkan satu persatu.
18. Buat "L 4763 PY" terima kasih telah menemaniku dalam suka dan duka.

Saya mohon maaf apabila terdapat hal-hal yang kurang berkenan di dalam penulisan skripsi ini dan semoga memberikan manfaat dan berguna bagi semua pihak.

Akhirnya semoga ALLAH SWT, senantiasa melimpahkan rahmat dan hidayah-Nya kepada kita semua, amieen.

Surabaya, agustus 2006

Penulis



DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERSETUJUAN	ii
HALAMAN PENGESAHAN	iii
HALAMAN PERSEMBAHAN	iv
KATA PENGANTAR	v
DAFTAR ISI	vi
BAB I : PENDAHULUAN	
1. Permasalahan : latar belakang dan rumusannya	1
2. Penjelasan Judul	10
3. Alasan Pemilihan Judul	11
4. Tujuan Penulisan	12
5. Metode Penelitian	
a. Pendekatan masalah	12
b. Sumber Bahan Hukum	12
c. Prosedur Pengumpulan dan Pengolahan Bahan Hukum	13
d. Analisis Bahan Hukum	14
e. Pertanggungjawaban Sistematika	14
BAB II : KEDUDUKAN HUKUM PARA PIHAK DALAM PEMBIAYAAN MURABAHAH YANG DIDUKUNG DENGAN JAMINAN FIDUSIA.	

1. Karakteristik Pembiayaan Murabahah	16
2. Hubungan Hukum antara Nasabah dan Bank Syariah	26
3. Hak dan Kewajiban Para Pihak	28
3.1 Hak dan Kewajiban Bank Syariah dalam Pembiayaan Murabahah	30
3.2 Hak dan Kewajiban Nasabah dalam Pembiayaan Murabahah	30
4. Fungsi Jaminan Fidusia pada Pembiayaan Murabahah	33

BAB III: EKSEKUSI JAMINAN FIDUSIA YANG DILAKUKAN OLEH BANK SYARIAH.

1. Faktor-Faktor Penyebab Pembiayaan Murabahah Bermasalah	38
a. Pembiayaan Murabahah Bermasalah	38
b. Faktor-faktor penyebab terjadinya pembiayaan murabahah bermasalah	39
2. Penanganan Pembiayaan Murabahah Bermasalah	43
a. Penyelamatan Pembiayaan Murabahah	45
b. Pelaksanaan Eksekusi yang dilakukan oleh Bank Syariah	52

BAB IV: PENUTUP.

1. Kesimpulan	59
2. Saran	60

DAFTAR BACAAN

LAMPIRAN

BAB I

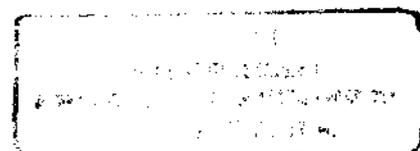
PENDAHULUAN

1. Permasalahan : Latar belakang dan rumusannya

Perbankan di Indonesia terkenal dengan sebutan lembaga intermediasi, begitu juga dengan perbankan syariah. Perbankan tanpa bunga ini mulai diakui sebagai lembaga intermediasi sejak diundangkannya UU No. 7 Th 1992 tentang perbankan. Dengan UU No. 10 Th 1998 tentang perubahan UU No. 7 Th 1992 tentang perbankan untuk selanjutnya disebut UU Perbankan, maka telah ada landasan hukum yang lebih luas dalam pengembangan bank tanpa bunga yang dikenal dengan bank berdasarkan prinsip syariah. Salah satu ciri khas system ekonomi Islam yang digunakan oleh bank syariah ialah penolakan terhadap “riba”¹, yang oleh para pakar perbankan Islam diidentikkan dengan bunga.

Sebagai lembaga intermediasi, bank syariah mempunyai fungsi yaitu menarik dan menyalurkan dana masyarakat. Bentuk penyaluran dana dikenal dengan pembiayaan. Hal ini diperjelas lebih mendalam dalam Pasal 1 angka 12 UU Perbankan yang menyebutkan “pembiayaan dalam prinsip syariah adalah penyediaan uang atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antar bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil”.

¹ Riba adalah tambahan-tambahan yang diperoleh dengan tanpa resiko dan bukan merupakan hadiah atau kompensasi kerja, lihat Heri Sudarsono, *Bank dan Lembaga Keuangan Syariah*, Ekonisia, Yogyakarta, 2004, h. 1.



Pada awalnya aturan tentang pelaksana perbankan syariah sendiri adalah PP No. 72 Th. 1992 tentang bank berdasarkan prinsip bagi hasil. Pada PP tersebut secara tegas memberikan batasan-batasan bahwa “bank bagi hasil tidak boleh melakukan kegiatan usaha yang tidak berdasarkan prinsip bagi hasil (bunga). Sebaliknya pula bank yang kegiatan usahanya tidak berdasarkan prinsip bagi hasil tidak diperkenankan melakukan kegiatan usaha berdasarkan prinsip bagi hasil”. Hal ini tercantum dalam pasal 6 PP No. 72 Th. 1992.²

Tetapi dengan adanya UU No. 10 Th. 1998 tentang perubahan UU No. 7 Th. 1992 tentang perbankan sekaligus menghapus Pasal 6 PP No. 72 Th. 1992 yang melarang dual system. Dengan tegas pasal 6 huruf m UU No. 10 Th. 1998 membolehkan bank umum yang melakukan kegiatan secara konvensional dapat juga melakukan kegiatan usaha dengan berdasarkan prinsip syariah melalui³:

- a. Pendirian kantor cabang atau dibawah kantor cabang baru, atau
- b. Pengubahan kantor cabang atau dibawah kantor cabang yang melakukan kegiatan usaha secara konvensional menjadi kantor yang melakukan kegiatan usaha berdasarkan prinsip syariah.

Sungguh pun demikian bank syariah yang berada di tanah air tetap harus tunduk kepada peraturan-peraturan dan persyaratan perbaikan yang berlaku pada umumnya, antara lain⁴:

- a. Ketentuan perizinan dalam pengembangan usaha, seperti pembukaan cabang dan kegiatan devisa.

² PP No. 72 Th. 1992 tentang bank berdasarkan prinsip bagi hasil.

³ Muhammad (editor), Syafi'i Antonio (et.al), *Bank Syariah : analisis kekuatan, kelemahan, peluang dan ancaman*, ekonisia, Yogyakarta, 2004, hal. 21.

⁴ *Ibid.*

- b. Kewajiban pelaporan ke Bank Indonesia.
- c. Pengawasan intern.
- d. Pengawasan atas prestasi, permodalan, manajemen, rentabilitas, likuidasi dan faktor yang lain.
- e. Pengenaan sanksi atas pelanggaran.

Disamping ketentuan-ketentuan diatas Bank Syariah Indonesia juga dibatasi oleh pengawasan yang dilakukan oleh Dewan Pengawas Syariah. Hal yang terakhir ini yang memberikan implikasi bahwa setiap produk bank syariah mendapatkan persetujuan dari Dewan Pengawas Syariah terlebih dahulu sebelum diperkenalkan kepada masyarakat.⁵

Di dalam perbankan syariah ini pula dikenal dengan adanya bermacam-macam pembiayaan, hal ini dikaji lebih lanjut dalam Undang-Undang perbankan yaitu pasal 1 angka 13 UU Perbankan yang menyebutkan bahwa “prinsip syariah adalah aturan perjanjian berdasarkan hukum Islam antara bank dan pihak lain untuk penyimpanan dana atau pembiayaan kegiatan usaha, atau kegiatan lainnya yang dinyatakan sesuai dengan syariah, antara lain pembiayaan berdasarkan prinsip bagi hasil (mudharabah), pembiayaan berdasarkan prinsip penyertaan modal (musyarakah) prinsip jual beli barang dengan memperoleh keuntungan (murabahah), atau pembiayaan barang modal berdasarkan prinsip sewa murni tanpa pilihan (ijarah), atau dengan adanya pilihan pemindahan kepemilikan atas barang yang disewa dari pihak bank oleh pihak lain (ijarah wa iqtinah)”.

⁵ *ibid.*

Berikut ini adalah penjabaran secara lengkap mengenai macam-macam pembiayaan yang ada di perbankan syariah :

1. berdasarkan prinsip bagi hasil

a. Al-Mudharabah

Mudharabah adalah akad kerjasama usaha antara dua pihak dimana pihak pertama (shohibul maal) menyediakan seluruh (100%) modal, sedangkan pihak lainnya menjadi pengelola. Keuntungan usaha secara mudharabah dibagi menurut kesepakatan yang ada dalam kontrak, sedangkan apabila rugi ditanggung oleh pemilik modal selama kerugian itu bukan diakibatkan kelalaian si pengelola. Seandainya kerugian itu diakibatkan karena kecurangan atau kelalaian si pengelola, si pengelola harus bertanggung jawab atas kerugian tersebut.⁶

b. Al-Musyarakah

Musyarakah adalah kerjasama antara kedua belah pihak atau lebih untuk suatu usaha tertentu dimana masing-masing pihak memberikan kontribusi dana dengan keuntungan dan resiko akan ditanggung bersama sesuai dengan kesepakatan. Musyarakah ada dua jenis, yaitu pemilikan dan musyawarah akad (kontrak). Musyarakah pemilikan tercipta karena warisan atau wasiat atau kondisi lainnya yang berakibat pemilikan satu asset oleh dua orang atau lebih. Sedangkan musyarakah akad tercipta dengan kesepakatan dimana dua orang atau lebih setuju bahwa tiap

⁶ M. Syafi'i Antonio, *Bank syariah dari teori ke praktek*, Gema Insani, Jakarta, 2001, h.95.

orang dari mereka memberikan modal musyarakah dan berbagi keuntungan dan kerugian.⁷

Perbedaan yang essensial dari musyarakah dan mudharabah terletak pada besarnya kontribusi atas manajemen dan keuangan atau salah satu diantara itu. Dalam mudharabah modal hanya berasal dari satu pihak sedangkan dalam Musyarakah modal berasal dari dua pihak atau lebih. Musyarakah dan Mudharabah dalam literature fiqih berbentuk perjanjian kepercayaan (*uqud al amanah*) yang menuntut tingkat kejujuran yang tinggi dan menjunjung keadilan. Karenanya masing-masing pihak harus menjaga kejujuran untuk kepentingan bersama.⁸

2. berdasarkan prinsip jual beli

a. Bai' Al-Murabahah

Bai' al-murabahah adalah jual beli barang pada harga asal dengan tambahan keuntungan yang telah disepakati. Dalam bai' al-murabahah ini, penjual harus diberi tahu harga produk yang ia beli dan menentukan suatu tingkat keuntungan sebagai tambahannya.⁹

b. Bai' as-Salam

Dalam pengertian yang sederhana, bai' as-salam berarti pembelian barang yang diserahkan di kemudian hari, sedangkan pembayaran dilakukan di muka¹⁰.

c. Bai' al-Istishna'

⁷ Heri Sudarsono, *op.cit.*, h. 67.

⁸ *Ibid*, h. 81.

⁹ Muh. Syafi'i Antonio, *op.cit.*, h. 101.

¹⁰ *Ibid*, h. 108.

Taransaksi bai' al-istishna merupakan kontrak penjualan antara pembeli dan pembuat barang. Dalam kontrak ini, pembuat barang menerima pesanan dari pembeli. Pembuat barang lalu berusaha melalui orang lain untuk membuat atau membeli barang menurut spesifikasi yang telah disepakati dan menjualnya kepada pembeli akhir ¹¹.

3. berdasarkan prinsip sewa ¹²

a. Al-Ijarah

Al-ijarah adalah akad pemindahan hak guna atas barang atau jasa, melalui pembayaran upah sewa, tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan atas barang itu sendiri.

b. Al-Ijarah al-Muntahia bit-tamlik

Transaksi yang disebut dengan al-ijarah al-muntahia bit-tamlik adalah sejenis perpaduan antara kontrak jual beli dan sewa atau lebih tepatnya akad sewa yang diakhiri dengan kepemilikan barang di tangan penyewa. Sifat pemindahan kepemilikan ini pula yang membedakan dengan ijarah biasa.

Dari sekian banyak macam-macam pembiayaan yang ada pada Bank Syariah maka salah satunya yang dibahas dalam skripsi ini adalah pembiayaan Murabahah.

Dalam menjalankan kegiatannya, bank syariah harus mendasarkan pada prinsip kehati-hatian sebagaimana diatur dalam Pasal 2 UU Perbankan. Pada Pasal

¹¹ *Ibid*, h. 113.

¹² *Ibid*, h. 117.

8 UU Perbankan sebelum bank syariah menyalurkan dana dalam bentuk pembiayaan, bank syariah wajib menganalisa terhadap 5 faktor yaitu¹³ :

1. Character,

Merupakan faktor itikad baik untuk melunasi pembiayaan yang diberikan oleh bank syariah, penilaian karakter calon debitur merupakan hal yang sangat sulit dilakukan. Untuk mengetahui dan memperoleh gambaran langsung mengenai calon debitur dengan melakukan berbagai cara antara lain sebagai berikut :

1. Melakukan interviu langsung terhadap calon debitur,
2. Meneliti daftar riwayat hidup,
3. Mengetahui reputasi pemohon melalui informasi dilingkungannya,
4. Meneliti kegiatan dan pengalaman-pengalaman usahanya.

2. Capacity,

Suatu penilaian kepada calon debitur mengenai kemampuan melunasi kewajiban-kewajibannya dari pembiayaan yang telah diterimanya. Dengan penilaian ini bank akan melihat apakah calon debitur mampu melunasi kredit yang diterima dan apakah usahanya akan berkembang kalau dibiayai oleh bank. Penilaian kemampuan calon debitur dapat dilakukan dengan beberapa aspek seperti aspek keuangan, aspek hukum, aspek teknis, dan aspek-aspek lainnya.

3. Capital,

Dana atau modal yang dimiliki calon debitur dibandingkan dengan jumlah dana pembiayaan yang diberikan oleh bank. Kemampuan modal sendiri ini,

¹³ Frianto pandia, Elly Santi Ompusunggu, Achmad Abror, *Lembaga Keuangan*, Rineka Cipta, Jakarta, 2005, h. 197.

merupakan benteng yang kuat agar tidak mudah terkena guncangan dari luar, dan dengan modal sendiri yang lebih besar maka pemilik atau calon nasabah akan benar-benar menjalankan usahanya.

4. Collateral,

Adalah barang jaminan yang diserahkan debitur kepada kreditur (bank) sebagai jaminan atas kredit yang diterimanya. Manfaat collateral bagi bank adalah sebagai alat pengaman apabila usaha yang dibiayai dengan pembiayaan dari bank mengalami kegagalan atau sebab lain dimana debitur tidak dapat melunasi pembiayaan yang diterimanya. Jaminan tidak hanya dalam bentuk kebendaan yang berwujud secara fisik tetapi juga jaminan yang tidak berwujud kebendaan misalnya jaminan pribadi (personal guarantee).

5. Condition of economy,

Yaitu situasi dan kondisi perekonomian yang mempengaruhi kelancaran usaha debitur yang dibiayai oleh bank. Faktor-faktor yang mempengaruhi kondisi perekonomian dapat dilihat baik secara makro maupun mikro perekonomian. Dengan memperhatikan kondisi perekonomian maka bank dalam penyaluran kreditnya tidak akan melakukan suatu analisis yang salah dan menyebabkan kerugian baik bagi bank sendiri, akibat dari timbulnya kegagalan dalam pembiayaan tersebut.

Dengan menganalisa kelima faktor diatas, bank syariah diperbolehkan meminta agunan sebagai perwujudan dari prinsip kehati-hatian. Didalam agunan dikenal ada beberapa lembaga jaminan, yaitu gadai, fidusia, hak tanggungan dan

hipotek. Di dalam pembiayaan murabahah lembaga yang sering dipergunakan ialah jaminan fidusia.

Jaminan di dalam perbankan syariah ini dikarenakan adanya UU perbankan mewajibkan adanya jaminan dalam setiap modal yang disalurkan oleh bank kepada masyarakat atau pihak ketiga. Padahal jaminan di dalam bank syariah sendiri tidak diwajibkan.

Di dalam buku yang berjudul *Menyoal Bank Syariah* karangan Abdullah saeed menjelaskan tentang jaminan dalam pembiayaan murabahah. Meminta jaminan atas utang pada dasarnya bukanlah sesuatu yang tercela, demikian menurut Al-Qur'an dan sunnah. Al-Qur'an memerintahkan umat Islam untuk menulis tagihan utang mereka dan jika perlu, meminta jaminan dalam utang itu. Jaminan adalah satu cara untuk memastikan bahwa hak-hak kreditur tidak akan dihilangkan, dan untuk menghindari diri dari "memakan harta orang dengan cara batil". Namun demikian, karena meminta jaminan dipandang oleh para pendukung perbankan Islam sebagai suatu penghambat dalam aliran dana bank untuk para pengusaha kecil, bank-bank Islam cenderung mengkritik bank-bank conventional sebagai terlalu 'berorientasi jaminan'¹⁴.

Namun mereka (bank Islam) menegaskan bahwa jaminan tersebut tidak dibuat untuk memastikan kembalinya modal, tetapi untuk memastikan bahwa kinerja debitur sesuai dengan syarat-syarat kontrak.

Dari latar belakang tersebut diatas maka dapat ditarik rumusan masalah yang terdiri dari :

¹⁴ Abdullah Saeed, Phd, *Menyoal Bank Syariah : Kritik atas interpretasi bunga bank kaum Neo-Revivalis*, Paramadina, Jakarta, 2004, h.136.

pembiayaan murabahah yang pada kenyataannya nasabah tersebut cidera janji atau tidak mampu menyelesaikan kreditnya dengan atau tanpa eksekusi jaminan si nasabah.

Yang dimaksud dengan “Judul “ dalam skripsi ini lebih condong kepada sudut pandang dari segi hukum tentang praktek cara eksekusi atau cara-cara lain yang dapat dilakukan oleh Bank syariah dalam menyelesaikan pembiayaan bermasalah.

3. Alasan pemilihan judul

Alasan pemilihan judul karena pembiayaan murabahah yang diberikan oleh Bank Syariah kepada nasabah tersebut merupakan pembiayaan yang didasarkan pada prinsip jual beli Bank akan memperoleh keuntungan dari jual beli dalam bentuk margin keuntungan. Margin Keuntungan tersebut merupakan salah satu bentuk pendapatan dari Bank Syariah, sedangkan dana yang disalurkan oleh Bank Syariah dalam bentuk pembiayaan tersebut merupakan dana dari masyarakat. Penyaluran dana dalam bentuk pembiayaan tersebut tidak lepas dari resiko, oleh karena itu untuk meminimalkan resiko Bank Syariah menerapkan adanya jaminan.

Pemberian pembiayaan murabahah Bank Syariah tidak bias lepas dari kemungkinan terjadinya pembiayaan bermasalah. Oleh karena itu sebagai salah satu upaya terakhir untuk menyelesaikannya dengan cara mengeksekusi benda yang menjadi obyek fidusia jaminan milik debitur tersebut.

4. Tujuan penulisan

- a. Mengetahui dan mempelajari lebih mendalam mengenai kedudukan para pihak dalam pembiayaan pada Bank Syariah yang didukung oleh jaminan fidusia.
- b. Mempelajari lebih mendalam tentang eksekusi jaminan fidusia di dalam praktek Syariah sebagai upaya menyelesaikan pembiayaan murabahah bermasalah.

5. Metode penelitian

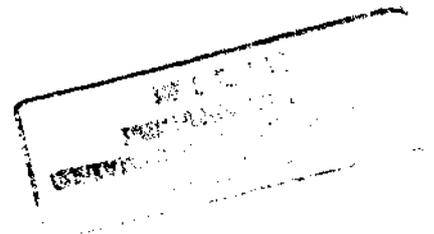
a. Pendekatan masalah

Dalam skripsi ini pendekatan yang digunakan adalah statute approach, conceptual approach, dan contractual approach. Statute Approach adalah pendekatan yang dilakukan melalui pengkajian terhadap peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan perbankan khususnya perbankan syariah.

Conceptual Approach adalah pendekatan terhadap pendapat para sarjana yang berkaitan dengan perbankan syariah.

Sedangkan contractual approach adalah pendekatan terhadap kontrak atau perjanjian yang melandasi para pihak untuk melakukan kegiatan jual beli. Dalam hal ini adalah akad jual-beli Al-murabahah milik Bank Bukopin Syariah.

b. Sumber bahan hukum



Sumber bahan hukum yang diperlukan dalam penulisan skripsi ini meliputi sumber bahan hukum primer dan sumber bahan hukum sekunder. Sumber bahan hukum primer diperoleh dari peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan perbankan syariah yaitu Al-Quran, Al-Hadist, , UU No. 7 th 1992 tentang perbankan, UU No.10 th 1998 tentang perubahan atas UU No. 7 th 1992 tentang perbankan, PP No. 72 th 1992 tentang Bank berdasarkan prinsip bagi hasil, Peraturan Bank Indonesia No. 5/7/PBI/2003 tentang kualitas aktiva produktif bagi bank syariah, Peraturan Bank Indonesia No. 7/2/PBI/2005 tentang penilaian kualitas aktiva bank umum, Fatwa MUI No. 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang pembiayaan Murabahah, Fatwa MUI No. 13/DSN-MUI/IX/2000 tentang uang muka dalam murabahah, Fatwa MUI No. 17/DSN-MUI/IX/2000 tentang sanksi atas nasabah mampu yang menunda-nunda pembayaran. Fatwa MUI No. 47/DSN-MUI/II/2005 tentang penyelesaian piutang murabahah bagi nasabah tidak mampu membayar. Selain itu sumber bahan hukum yang lain adalah peraturan perundang-undangan tentang jaminan fidusia yaitu UU No. 42 Th 1999 tentang jaminan fidusia.

Sedangkan sumber bahan hukum sekunder, yakni bahan hukum yang diperoleh dari kajian kepustakaan, seperti literature yang berisi pendapat para sarjana yang berkaitan dengan perbankan syariah dan jaminan fidusia serta hasil wawancara pada Bank Syariah Mandiri Surabaya dan Bank Bukopin Syariah Surabaya.

c. Prosedur pengumpulan dan pengolahan bahan hukum

Bahan hukum ini dikumpulkan dengan cara mempelajari serta memahami buku-buku dan literature ilmiah yang memuat pendapat beberapa para sarjana, serta peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan masalah perbankan syariah khususnya mengenai eksekusi obyek jaminan fidusia yang dapat dilakukan oleh bank syariah dalam dunia perbankan.

Bahan hukum yang telah terkumpul tersebut kemudian diolah yaitu dengan dibaca, diteliti dan diperiksa satu-persatu. Sehingga bahan hukum yang diperoleh tersebut dapat digunakan sebagai bahan penyusunan skripsi ini.

d. Analisis bahan hukum

Dalam menganalisis bahan hukum, digunakan metode deskriptif analisis. Metode deskriptif analisis adalah suatu metode yang memusatkan diri pada pemecahan masalah yang ada, menafsirkan dan menguraikan pemecahannya. Kemudian menggunakan metode analisis, yaitu menguji dan mengkajinya dengan norma-norma hukum yang ada. Dengan metode ini diharapkan akan memperoleh kesimpulan yang didasarkan pada penelitian bahan hukum.

e. Pertanggungjawaban Sistematika

Skripsi ini disusun menjadi 4 (empat) bab. Setiap bab memiliki keterkaitan antara yang satu dengan yang lainnya, untuk pembahasan secara jelas dan terperinci.

Bab I sebagai pendahuluan, yang memuat latar belakang permasalahan, tujuan penulisan dan metode penulisan yang juga memuat pertanggungjawaban sistematika. Pendahuluan ini merupakan dasar untuk melangkah ke bab selanjutnya.

Bab II akan membahas tentang hubungan hukum para pihak pada pembiayaan murabahah yang di dukung jaminan fidusia. Dalam bab ini juga akan dibahas lebih lanjut mengenai karakteristik pembiayaan murabahah, hubungan hukum antara para pihak, hak dan kewajiban para pihak dalam pembiayaan murabahah, serta fungsi jaminan fidusia pada pembiayaan murabahah.

Bab III akan membahas tentang eksekusi jaminan fidusia yang dilakukan oleh bank syariah jika timbul pembiayaan murabahah bermasalah. Dalam bab ini akan dibahas lebih detail mengenai faktor-faktor penyebab pembiayaan murabahah bermasalah, beserta penanganan pembiayaan murabahah bermasalah. Upaya penyelamatan pembiayaan ini berisi penyelamatan pembiayaan tanpa mengeksekusi jaminan si nasabah dan eksekusi jaminan fidusia sebagai upaya terakhir yang dilakukan oleh bank syariah.

Bab IV sebagai bab penutup berisi kesimpulan-kesimpulan atas bahasan yang ada dalam bab-bab sebelumnya dan penilaian kesimpulan ini merupakan inti dari masing-masing bab.

BAB II

KEDUDUKAN HUKUM PARA PIHAK DALAM PEMBIAYAAN MURABAHAH YANG DI DUKUNG DENGAN JAMINAN FIDUSIA

1. Karakteristik Pembiayaan Murabahah

Di dalam kehidupan masyarakat, kegiatan jual beli merupakan kebutuhan hidup yang sangat melekat dan sulit untuk ditinggalkan. Oleh karena itu banyak sekali lembaga pembiayaan bank maupun non bank yang memberikan fasilitas kemudahan kredit untuk pembelian barang-barang bergerak, tak terkecuali dengan bank syariah. Di dalam bank syariah sendiri fasilitas yang semacam ini dikenal dengan pembiayaan murabahah.

Penyaluran dana yang dilakukan oleh bank konvensional sering disebut kredit. Dalam bahasa Yunani kredit adalah *credere* yang berarti kepercayaan. Kepercayaan ini berdasarkan atas sebuah perjanjian bank yang dilakukan secara sah di depan pejabat kredit yang berwenang (secara notarial) maupun dilakukan tanpa ketentuan hukum yang kuat (di bawah tangan). Adakalanya kredit dinyatakan hanya sebagai janji untuk membayar uang atau sebagai izin menggunakan dana orang lain.¹⁵

Sebelum membahas mengenai hubungan hukum para pihak dalam pembiayaan murabahah maka terlebih dahulu membahas karakteristik pembiayaan murabahah, adapun karakteristik tersebut antara lain :

a. Pembiayaan Murabahah

¹⁵ Frianto pandia, Elly Santi Ompusunggu, Achmad Abror, *op. cit.*, h. 194.

Pembiayaan al-murabahah adalah menjual suatu barang dengan harga asal (modal) ditambah dengan margin keuntungan yang disepakati. Jadi pengertian pembiayaan murabahah adalah kredit pembelian barang, lokal atau internasional dengan pembayaran yang ditangguhkan (satu minggu, satu bulan, dan seterusnya). Pembiayaan ini diberikan dalam rangka pemenuhan kebutuhan persediaan (*inventory*) yang dilakukan dengan cara jual beli secara murabahah. Pembiayaan ini mirip dengan kredit modal kerja yang diberikan kepada nasabah oleh bank konvensional dan jangka waktu dibawah satu tahun.¹⁶

Mekanisme pembiayaan murabahah ini merupakan mekanisme yang terpenting di dalam kegiatan pembiayaan di bank syariah sekarang ini. Karena dilihat dari segi masyarakatnya yang konsumtif, membutuhkan penyaluran dana dari bank untuk keperluan jual beli mereka. Oleh karena itu untuk membantu masyarakat yang membutuhkan pembiayaan ini maka bank syariah menyediakan fasilitas pembiayaan murabahah dengan menjual suatu barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih tinggi sebagai keuntungan pihak bank.

Salah satu prinsip dasar dalam murabahah adalah penjualan suatu barang kepada pembeli dengan harga pembelian dan biaya yang diperlukan ditambah keuntungan sesuai dengan kesepakatan. Keuntungan yang dimaksud disini adalah margin keuntungan. Margin keuntungan inilah yang akan menjadi laba bagi bank syariah. Konsep ini mirip “bunga” pada bank konvensional. Beda antara pembiayaan murabahah dengan kredit konsumtif pada bank konvensional adalah

¹⁶ *Ibid.*

pada murabahah terdiri dari harga beli dan margin keuntungan dan tidak ada bunga, sedangkan pada kredit konsumtif terdiri dari angsuran dan bunga serta penalti.

Konsep penghitungan Margin Keuntungan yang dimiliki bank syariah adalah ¹⁷:

- a) Margin Keuntungan / mark up merupakan unsur biaya yang terdiri dari biaya administrasi ditambah tingkat keuntungan yang layak.
- b) Biaya administrasi dihitung dari beban bank Islam untuk membayar biaya operasional yang ada pada semua bank pada umumnya. Biaya administrasi akan dapat ditekan serendah-rendahnya apabila operasi dilakukan secara efisien dan kemudian dibagi rata dengan banyaknya nasabah.
- c) Tingkat keuntungan yang layak ditentukan berdasarkan hasil tawar-menawar antara nasabah dan bank Islam dengan melihat kepada kemampuan nasabah tersebut.

Catatan lengkap mengenai nasabah merupakan bahan penting dalam menentukan besarnya tingkat keuntungan yang dapat disetujui bersama. Dari catatan lengkap para nasabah dapat dirumuskan suatu standard penentuan tingkat keuntungan minimal yang dapat dibebankan kepada nasabah pemakai jasa bank Islam.

Jadi dapat disimpulkan mengenai konsep penghitungan diatas bahwa konsep tersebut tidak serta merta diberlakukan acak kepada setiap calon pembeli, tetapi hal tersebut diberlakukan dengan melihat kemampuan si nasabah tersebut.

¹⁷ Warkum Sumitro, *Asas-Asas perbankan Islam dan lembaga-lembaga terkait*, Raja Grafindo, Jakarta, 2004, h.75

b. Landasan Syariah

Landasan Syariah dalam jual beli yang melandasi pembiayaan murabahah di dalam Al-Qur'an dan Al-Hadist adalah ¹⁸:

a) Al-Qur'an surat Al-Nisa ayat 29 :

“ Hai orang yang beriman! Janganlah kalian saling memakan (mengambil) harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan sukarela diantaramu....”

b) Al-Qur'an surat Al-Baqarah ayat 275 :

“ ...Dan Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba.... “

c) Al-Qur'an surat Al-Maidah ayat 1:

“ Hai orang yang beriman! Penuhilah akad-akad itu.... “

d) Al-Qur'an surat Al-Baqarah ayat 280 :

“ Dan jika (orang berutang itu) dalam kesukaran, maka berilah tangguh sampai ia berkelapangan.... “

e) Hadist Nabi dari bu Said al-Khudri :

Dari Abu Said Al-Khudri bahwa Rasulullah SAW bersabda, “Sesungguhnya jual beli itu harus dilakukan suka sama suka.” (HR. al-Baihaqi dan Ibnu Majah, dan dinilai shahih oleh Ibnu Hibban)

f) Hadist Nabi riwayat Ibnu Majah :

“Nabi bersabda, ada tiga hal yang mengandung berkah: jual beli tidak secara tunai, muqaradah (mudharabah), dan mencampur gandum dengan

¹⁸ Fatwa MUI No. 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang murabahah

jemawut untuk keperluan rumah tangga, bukan untuk dijual.” (HR. Ibnu Majah dari Shuhaib)

g) Hadist Nabi riwayat Tirmidzi dari Amr bin Auf :

“Perdamaian dapat dilakukan diantara kaum muslimin kecuali perdamaian yang mengharamkan yang halal atau menghalalkan yang haram; dn kaum muslimin terikat dengan syarat-syarat mereka kecuali syarat yang mengharamkan yang halal atau menghalalkan yang haram.”

h) Hadist Nabi riwayat Jama'ah :

“ Menunda-nunda (pembayaran) yang dilakukan oleh orang mampu adalah suatu kezaliman....”

i) Hadist Nabi riwayat Nasa’I, Abu Dawud, Ibu Majah, dan Ahmad :

“ Menunda-nunda (pembayaran) yang dilakukan oleh orang mampu menghalalkan harga diri dan pemberian sanksi kepadanya. “

j) Hadist Nabi riwayat Abd Al-Raziq dari Zaid bin Aslam :

“ Rasulullah SAW, ditanya tentang urban (uang muka) dalam jual beli, maka beliau menghalalkannya. ”

c. Rukun dan Syarat sahnya Akad Murabahah

Setiap pembiayaan yang dilakukan oleh bank syariah pasti menunjuk pada ketentuan Al-Qur'an dan Al-Hadist. Oleh karena itu rukun dan syarat sahnya pembiayaan tersebut harus dipenuhi. Jika tidak dipenuhi maka batal lah perjanjian pembiayaan tersebut menurut islam. Berikut penjelasannya :

Rukun jual beli secara syariah ¹⁹:

- a) Penjualan.
- b) Pembeli.
- c) Barang yang dibeli.
- d) Harga.
- e) Sighah, ijab / Kabul.

Di dalam suatu perjanjian jual beli, kelima rukun diatas harus dipenuhi. Sebab apabila salah satu rukun tersebut tidak dipenuhi, maka perbuatan tersebut tidak dapat dikatakan sebagai perbuatan jual beli.

Syarat Ba`I al-murabahah ²⁰:

- a. Penjual memberi tahu biaya modal kepada nasabah.
- b. kontrak pertama harus sah sesuai dengan rukun yang ditetapkan.
- c. kontrak harus bebas dari dari riba.
- d. Penjual harus menjelaskan kepada pembeli bila terjadi cacat atas barang sesudah pembelian.
- e. Penjual harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian, misalnya jika pembelian dilakukan secara utang.

Secara prinsip, jika syarat dalam (a), (d), atau (e) tidak dipenuhi, pembeli memiliki pilihan :

- a. melanjutkan pembelian seperti apa adanya,
- b. kembali kepada penjual dan menyatakan ketidaksetujuan atas barang yang dijual,

¹⁹ Frianto pandia, Elly Santi Ompusunggu, Achmad Abror, *op. cit.*, h. 195.

²⁰ M. Syafi'i Antonio, *op.cit.*, h. 102.

c. membatalkan kontrak.

d. Manfaat dan resiko Al-Murabahah

Bai' al-murabahah memberi banyak manfaat kepada bank syariah. Salah satunya adalah adanya keuntungan yang muncul dari selisih harga beli dari penjual dengan harga jual kepada nasabah. Selain itu, system bai' al murabahah yang sangat sederhana. Hal tersebut memudahkan penanganan administrasinya di bank syariah.²¹

Selain manfaat dari sudut pandang bank syariah, manfaat yang didapat nasabah juga besar. Si nasabah dapat memiliki barang yang diinginkannya dengan pembayaran yang mudah. Selain itu Karena di bank syariah ini tidak mengenal system bunga, maka si nasabah dapat membayar kreditnya tanpa beban yang berat.

Selain manfaat yang didapatkan dalam pembiayaan murabahah ini, juga ada resiko yang harus diantisipasi oleh bank syariah. Resiko ini antara lain :

a. Risiko yang terkait dengan barang

Bank Islam membeli barang-barang yang diminta oleh nasabah *murabahah*-nya, dan secara teoritis menanggung resiko kehilangan atau kerusakan pada barang-barang tersebut dari saat pembelian sampai diserahkan pada nasabah. Bank dengan kontrak *murabahah*, diwajibkan untuk menyerahkan barang kepada nasabah dalam kondisi baik. Menurut fiqih, nasabah berhak menolak barang-barang yang rusak, yang kurang jumlahnya, atau tidak sesuai dengan

²¹ *Ibid*, h. 107.

spesifikasinya. Dalam hal murabahah yang terkait dengan perdagangan domestik, resiko-resiko tersebut mungkin kurang signifikan, namun dalam perdagangan internasional, risiko-risiko semacam itu tidak bisa diabaikan begitu saja.²²

Dengan resiko yang semacam ini di dalam praktek bank syariah menghindari resiko-resiko tersebut dengan asuransi dan klausul kontrak. Asuransi adalah salah satu biaya yang harus ditanggung oleh nasabah, karena biaya dari asuransi ini termasuk biaya-biaya yang ditambahkan dalam pengeluaran-pengeluaran murabahah untuk mencapai harga total barang. Selain itu klausul kontrak disusun sedemikian rupa untuk membantu bank syariah terhindar dari segala resiko yang terkait dengan barang.

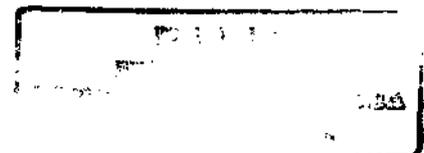
Harus dicatatkan bahwa kontrak murabahah umumnya ditandatangani sebelum bank islam mendapatkan barang yang dipesan oleh nasabah (yaitu, sebelum kedatangan barang itu dipelabuhan atau di gudang bank). Singkatnya bank tidak berkeinginan memikul tanggung jawab yang terkait dengan barang. Oleh sebab itu, segala resiko yang terkait dengannya, yang secara teoritis harus ditanggung bank, secara efektif telah dihindarkan.²³

b. Risiko yang terkait dengan nasabah

Janji nasabah murabahah untuk membeli barang yang dipesan dalam suatu transaksi murabahah, adalah tidak mengikat. Oleh sebab itu nasabah berhak

²² Abdullah Saeed, *op.cit*, h. 131

²³ *ibid*, 132



menolak untuk membeli barang ketika bank Islam menawari mereka untuk penjualan. Nabil Saleh berkata²⁴ :

“Resiko bisnis ini ditunjukkan oleh fakta bahwa dalam suatu kontrak murabahah pembeli tidak dipaksa untuk membeli barang yang telah dipesannya, sebaliknya ia bisa saja berubah pikiran ketika tiba saat pengambil-alihan barang yang dipesan meskipun barang itu telah memenuhi semua syarat dan standart yang diminta.”

Di dalam praktek bank syariah, pihak bank harus mengetahui keseriusan nasabah. Oleh karena itu untuk melindungi bank dari resiko yang semacam ini ada beberapa kemungkinan yaitu dengan pembayaran uang muka, dengan jaminan, jaminan pihak ketiga, dan dengan klausul kontrak. Semua resiko yang mungkin ada dalam kaitannya dengan penolakan nasabah untuk membeli barang telah dihilangkan dalam praktik bank syariah dengan adanya kemungkinan diatas.

c. Resiko-resiko yang terkait dengan pembayaran

Resiko tidak terbayar penuh atau sebagian dari uang muka, seperti yang dijadwalkan dalam kontrak, ada dalam pembiayaan murabahah. Bank Islam menghindari resiko ini dengan adanya janji tertulis, jaminan pihak ketiga dan klausul kontrak yang menyatakan bahwa semua hasil dari barang-barang murabahah yang dijual kepada pihak ketiga dengan tunai maupun kredit harus ditaruh di bank sampai apa yang menjadi hak bank di bayar sepenuhnya kembali. Jika tidak adanya pembayaran itu disebabkan oleh faktor-faktor di luar

²⁴ *ibid*, 133

kemampuan nasabah untuk mengontrolnya, bank Islam secara moral wajib menjadwalkan ulang utang-utangnya²⁵

Jadi pada nasabah yang memang tidak dapat membayar hutang-hutangnya karena ia tidak mampu, bank syariah dapat menjadwalkan hutang-hutang si nasabah dengan jalan menambah modal, memperpanjang jangka waktu pelunasan pembiayaan, merubah jenis pembiayaan dari murabahah ke bentuk mudharabah atau musyarakah dan lain sebagainya.

Diantara resiko diatas, masih ada resiko-resiko yang harus diantisipasi oleh bank islam. Antara lain²⁶ :

- a. Default atau kelalaian; nasabah sengaja tidak membayar angsuran.
- b. Fluktuasi harga komparatif. Ini terjadi bila harga suatu barang di pasar naik setelah bank membelikannya untuk nasabah. Bank tidak bisa mengubah harga jual beli tersebut.
- c. Penolakan nasabah; barang yang dikirim bisa saja ditolak oleh nasabah karena berbagai sebab. Bisa jadi karena rusak dalam perjalanan sehingga nasabah tidak mau menerimanya. Karena itu ,sebaliknya dilindungi dengan asuransi. Kemungkinan lain karena nasabah merasa spesifikasi barang tersebut berbeda dengan yang ia pesan. Bila bank telah menandatangani kontrak pembelian dengan penjualnya , barang tersebut akan menjadi milik bank. Dengan demikian, bank mempunyai resiko untuk menjualnya kepada pihak lain.

²⁵ *Ibid*, h.135.

²⁶ M. Syafi'i Antonio, *op.cit.*, h. 107.

- d. dijual; karena bai' al murabahah bersifat jual beli dengan utang, maka ketika kontrak ditandatangani, barang itu menjadi milik nasabah. Nasabah bebas melakukan apapun terhadap asset miliknya tersebut, termasuk untuk menjualnya. Jika terjadi demikian, risiko untuk default akan besar.

2. Hubungan Hukum antara Nasabah dan Bank Syariah

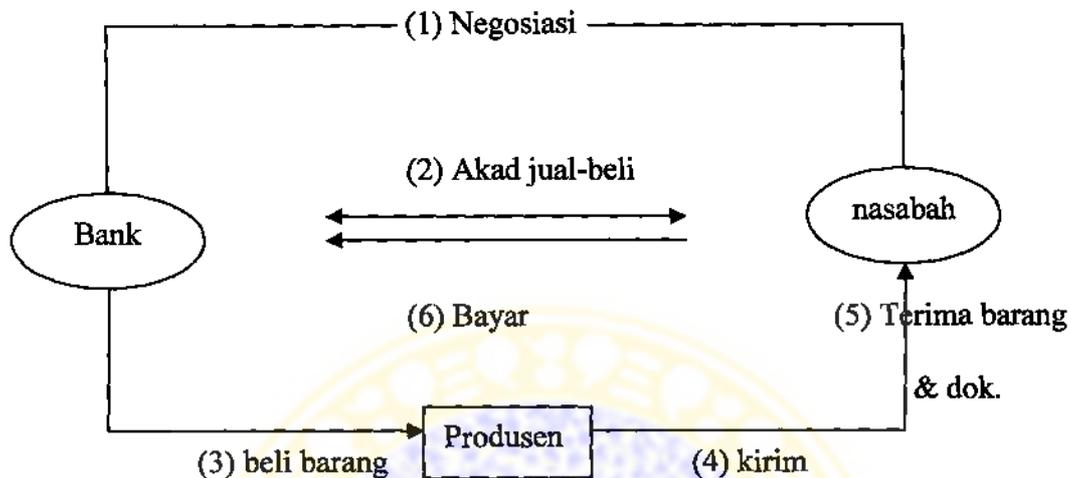
Hubungan hukum antara nasabah dan bank syariah dilandasi dengan terjadinya jual beli antara pihak bank Islam dengan nasabah. Karena adanya hubungan hukum ini maka timbullah perjanjian yang melandasi terikatnya kedua pihak tersebut. Perjanjian itu sendiri adalah persetujuan (tertulis atau dengan lisan) yang dibuat oleh dua pihak atau lebih yang mana berjanji akan menaati apa yang tersebut dipersetujuan itu.

Sedangkan arti jual beli menurut syari'at Islam adalah pertukaran harta atas dasar saling rela atau memindahkan milik dengan ganti yang dapat dibenarkan (yaitu berupa alat tukar yang sah). Dari definisi ini dapat disimpulkan bahwa jual beli itu dapat terjadi dengan dua cara yaitu pertukaran harta antara dua pihak atas dasar saling rela dan memindahkan milik dengan ganti yang dapat dibenarkan yaitu berupa alat tukar yang diakui sah dalam lalu lintas perdagangan.²⁷

Di dalam konsep murabahah sendiri, peran bank islam dapat digambarkan dengan istilah 'pembiaya' bukan 'penjual' barang. Bank tidak memegang barang, tidak pula mengambil atas resiko atasnya. Kerja bank hampir semuanya terkait

²⁷ Chairuman Pasaribu dan Suhrawardi K.Lubis, *Hukum Perjanjian dalam Islam*, Sinar grafika, Jakarta, 2004, h.33.

dengan penanganan dokumen-dokumen terkait. Kontrak penjualan adalah sekedar formalitas.²⁸



Di dalam praktek bank syariah, bank mempunyai status sebagai penjual. Dalam hal ini posisi bank tidak menyediakan barang untuk di stock di gudang. Oleh karena itu untuk menyediakan kebutuhan barang si nasabah, pada prakteknya bank menawarkan toko/dealer yang sebelumnya sudah mempunyai hubungan kerjasama dengan bank syariah untuk pengadaan barang nasabah. Barang tersebut sebelumnya dapat dipilih langsung oleh nasabah sesuai keinginannya untuk di cek terlebih dahulu apakah dapat diketahui adanya cacat tersembunyi pada barang tersebut.

Hubungan hukum yang terjadi disini adalah bank melakukan negosiasi dengan nasabah, setelah obyek barang yang akan dibiayai tersebut jelas maka bank akan membeli barang kepada produsen. Lalu bank akan menjual lagi barang tersebut kepada nasabah dan nasabah dapat membayar pelunasan hutangnya dengan cara mengangsur kepada bank. Tidak ada hubungan hukum antara nasabah

²⁸ Abdullah Saeed, *op.cit*, h. 142

dengan produsen. Hubungan hukum yang dimiliki oleh produsen adalah hubungan hukum dengan bank atas dasar jual beli sedangkan hubungan hukum antara bank dengan nasabah dilandasi perjanjian utang-piutang.

3. Hak dan Kewajiban para Pihak

Hak dan kewajiban antara nasabah dengan bank syariah dapat dilihat melalui ketentuan umum murabahah yang ada dalam Fatwa MUI tentang murabahah, antara lain²⁹ :

1. Bank dan nasabah harus melakukan akad murabahah yang bebas riba.
2. Barang yang diperjualbelikan tidak diharamkan oleh syari'ah Islam.
3. Bank membiayai sebagian atau seluruh harga pembelian barang yang telah disepakati kualifikasinya.
4. Bank membeli barang yang diperlukan nasabah atas nama bank sendiri, dan pembelian ini harus sah dan bebas riba.
5. Bank harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian, misalnya jika pembelian dilakukan secara hutang.
6. Bank kemudian menjual barang tersebut kepada nasabah (pemesan) dengan harga jual senilai harga beli plus keuntungan. Dalam kaitan ini bank harus memberitahu secara jujur harga pokok barang kepada nasabah berikut biaya yang diperlukan.
7. Nasabah membayar harga barang yang telah disepakati tersebut pada jangka waktu tertentu yang telah disepakati.

²⁹ Bab kesatu Fatwa MUI No. 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang murabahah.

8. untuk mencegah terjadinya penyalahgunaan atau kerusakan akad tersebut, pihak bank dapat mengadakan perjanjian khusus dengan nasabah.
9. Jika bank hendak mewakilkan kepada nasabah untuk membeli barang dari pihak ketiga, akad jual beli murabahah harus dilakukan setelah barang, secara prinsip, menjadi milik bank.

Nasabah sebagai pemesan barang dan pembeli pada akhirnya nanti, dapat sewaktu-waktu melupakan janjinya untuk membeli barang tersebut. Oleh karena itu pihak bank wajib mengikat janji tersebut dengan “uang muka”. Uang muka ini untuk menunjukkan kesungguhan dan keseriusan nasabah dalam melakukan permintaan dalam pembiayaan murabahah.

Ketentuan umum tentang uang muka dalam fatwa MUI adalah ³⁰:

1. Dalam akad pembiayaan murabahah, lembaga keuangan syariah dibolehkan untuk meminta uang muka apabila kedua belah pihak bersepakat.
2. Besar jumlah uang muka ditentukan berdasarkan kesepakatan.
3. jika nasabah membatalkan akad murabahah, nasabah harus memberikan ganti rugi kepada lembaga keuangan syariah dari uang muka tersebut.
4. jika jumlah uang muka lebih kecil dari kerugian, lembaga keuangan syariah dapat meminta tambahan kepada nasabah.
5. jika jumlah uang muka lebih besar dari kerugian, lembaga keuangan syariah harus mengembalikan kelebihanannya kepada nasabah.

³⁰ Bab kesatu Fatwa MUI No. 13/DSN-MUI/IX/2000 tentang uang muka dalam murabahah.

Bisa dilihat dari adanya ketentuan ini, apabila ada pembeli yang tidak jadi membeli dikarenakan ada masalah terhadap barang ataupun masalah lainnya, maka kerugian yang dialami oleh bank syariah akan tertutupi oleh uang muka dari pembeli tersebut.

3.1. Hak dan Kewajiban Bank Syariah dalam pembiayaan Murabahah

Sebagai pembiaya dalam akad murabahah ini. Bank syariah juga memiliki hak dan kewajiban yang biasanya tertera dalam kontrak murabahah itu sendiri. Hak dan kewajiban Bank syariah yang terdapat di dalam akad murabahah adalah³¹:

1. Dengan disetujuinya akad murabahah tersebut oleh bank syariah maka bank berkewajiban untuk menyediakan barang tersebut sesuai dengan syarat dan ketentuan yang berlaku.
2. Apabila nasabah tidak melaksanakan kewajibannya seketika sehingga mengakibatkan cidera janji, maka bank berhak menjual barang jaminan dan uang hasil penjualan barang jaminan tersebut digunakan bank untuk membayar/melunasi utang atau sisa utang nasabah kepada bank.

3.2. Hak dan Kewajiban Nasabah dalam pembiayaan Murabahah

Nasabah sendiri sebagai pihak yang menerima pembiayaan dari bank syariah pasti memiliki hak dan kewajiban juga. Di dalam akad murabahah yang

³¹ Akad Jual-beli Al-Murabahah No. 38 Bank Bukopin Syariah.

terdapat pada Bank Syariah, menyebutkan bahwa hak dan kewajiban nasabah adalah³²:

1. Nasabah berjanji dan dengan ini mengikatkan diri untuk membayar kembali seluruh kewajibannya kepada bank sesuai dengan jangka waktu yang ditentukan dalam akad tersebut.
2. Nasabah berkewajiban menyerahkan seluruh dokumen nasabah termasuk dan tidak terbatas pada dokumen-dokumen jaminan yang berkaitan dengan akad ini.
3. Setelah nasabah menandatangani akad ini serta akad pengikatan jaminannya maka nasabah berkewajiban menyerahkan bukti-bukti kepemilikan atau hak lain atas barang jaminannya.
4. Nasabah berkewajiban membuat dan menandatangani tanda bukti penerimaan barang dan menyerahkannya kepada bank.
5. Nasabah wajib menyerahkan aksep/surat sanggup membayar kepada bank.
6. Nasabah berjanji dan mengikatkan diri untuk menanggung segala biaya yang diperlukan berkenaan dengan pelaksanaan akad ini. Biaya yang dimaksud disini adalah biaya potongan dan pajak-pajak lainnya.
7. Nasabah berhak dan berwenang sepenuhnya untuk menandatangani akad ini dan seluruh dokumen yang menyertainya serta untuk menjalankan usahanya.

³² *Ibid.*

8. Nasabah menjamin bahwa terhadap setiap pembelian dari pihak ketiga, barang tersebut bebas dari penyitaan, pembebanan, tuntutan, gugatan atau hak untuk menebus kembali.
9. Nasabah berjanji dan dengan ini mengikatkan diri untuk dari waktu ke waktu menyerahkan kepada bank jaminan tambahan yang dinilai cukup oleh bank selama kewajiban membayar hutang atau sisa hutang kepada bank belum lunas.

Dengan adanya hak dan kewajiban nasabah ini terhadap bank pada prakteknya, maka secara teori ketentuan tentang nasabah mengenai akad murabahah yang terdapat pada Fatwa MUI adalah ³³:

1. nasabah mengajukan permohonan dan perjanjian pembelian suatu barang atau aset kepada bank.
2. Jika bank menerima permohonan tersebut, ia harus membeli terlebih dahulu aset yang dipesannya secara sah dengan pedagang.
3. Bank kemudian menawarkan asset tersebut kepada nasabah dan nasabah harus menerima (membeli) –nya sesuai dengan perjanjian yang telah disepakatinya, karena secara hukum perjanjian tersebut mengikat; kemudian kedua belah pihak harus membuat kontrak jual beli.
4. Dalam jual beli ini bank dibolehkan meminta nasabah untuk membayar uang muka saat menandatangani kesepakatan awal pemesanan.

³³ Bab kedua fatwa MUI No. 04/DSN-MUI/2000 tentang murabahah

5. jika nasabah kemudian menolak membeli barang tersebut; biaya riil bank harus dibayar dari uang muka tersebut.
6. jika nilai uang muka kurang dari kerugian yang harus ditanggung oleh bank, bank dapat meminta kembali sisa kerugiannya kepada nasabah.
7. 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.

4. Fungsi Jaminan Fidusia pada Pembiayaan Murabahah

Di bidang bisnis, para pelaku usaha memerlukan dana yang besar untuk memenuhi usahanya. Salah satu upaya untuk memenuhi kebutuhan dana dengan cara meminjam dana kepada bank. Kredit yang diberikan oleh bank tidak lepas dengan adanya jaminan, Jaminan bagi bank berfungsi untuk mengantisipasi kredit yang diberikan bank kepada nasabah bilamana bermasalah maka bank akan mendapatkan pelunasan terlebih dahulu. Jaminan ini kita kenal sebagai jaminan kebendaan bagi kredit. Jika suatu saat nasabah tidak mempunyai kemampuan untuk membayar kembali, maka jaminan itu lah yang digunakan bank untuk

melunasi kredit macet tersebut. Hal inilah yang dilakukan oleh perbankan di Indonesia saat ini.

Mengenai jaminan ini, bank syariah harus tunduk pada ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Fungsi jaminan dalam pembiayaan murabahah menurut fatwa MUI tentang murabahah adalah

Jaminan dalam murabahah³⁴ :

1. Jaminan dalam murabahah dibolehkan, agar nasabah serius dengan pesanannya.
2. Bank dapat meminta nasabah untuk menyediakan jaminan yang dapat dipegang.

Pentingnya jaminan atas pembiayaan di bank syariah ini, karena bank ingin mendapat kepastian bahwa pembiayaan yang diberikan pada debitur dapat diterima kembali sesuai dengan syarat-syarat yang disetujui bersama. Penerapan jaminan pada bank syariah ini tidak bertentangan dengan syariah islam sebagaimana firman Allah, yang artinya : “jika kamu dalam perjalanan (dan bermuamalah tidak secara tunai / hutang piutang, sedang kamu tidak memperoleh seorang penulis, maka hendaklah ada barang tanggungan yang dipegang (oleh yang berpiutang). (Al-Qur'an surat Al-Baqarah : 238)³⁵.

Dalam International Islamic bank for Investment and Development (IIBID), jaminan adalah ‘unsur terpenting’ dalam keputusan memberikan pinjaman oleh bank konvensional. Secara tidak langsung ini menyatakan bahwa

³⁴ Bab ketiga Fatwa MUI No. 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang murabahah.

³⁵ Warkum Sumitro, *op.cit*, h. 115.

bagi bank islam, jaminan bukanlah merupakan soal penting dalam putusan pembiayaan³⁶.

Kontrak murabahah bank-bank Islam dan cabang-cabang syariah serta bank conventional berisi klausul-klausul yang menekankan pentingnya jaminan. Jaminan-jaminan itu dapat berupa benda bergerak maupun tidak bergerak. Menurut kontrak, bank memiliki hak untuk meminta jaminan tambahan kepada nasabah yang jaminan itu dapat diterima oleh bank dalam hal bank berpikir bahwa jaminan yang telah diberikan sebelumnya tidak mencukupi. Jika diminta maka nasabah harus memberikan jaminan itu tanpa bantahan atau penundaan. Umumnya, jaminan pihak ketiga adalah mutlak³⁷.

Pada umumnya benda / obyek jaminan pada pembiayaan murabahah adalah benda-benda bergerak yang terdaftar. Dengan benda-benda bergerak terdaftar inilah lembaga jaminan yang sesuai dengan benda-benda tersebut adalah lembaga jaminan fidusia.

Obyek jaminan fidusia sebagaimana diatur dalam UU 42 th 1999 adalah :

- Benda bergerak baik yang berwujud maupun yang tidak berwujud,
- Benda tidak bergerak khususnya bangunan yang tidak dapat dibebani hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam UU No.4 th 1996 tentang hak tanggungan yang tetap berada dalam penguasaan pemberi fidusia.

Pada umumnya lembaga fidusia sering digunakan untuk menjamin semua pembiayaan yang diberikan oleh bank syariah, hal ini bergantung pada barang dari nasabah apa yang dijamin. Jika barang tersebut masuk dalam kriteria obyek

³⁶ Abdullah Saeed, *op.cit*, h.136.

³⁷ *Ibid*, h.137.

jaminan fidusia maka hal ini dapat dijadikan obyek jaminan fidusia. Biasanya benda-benda yang dipakai sebagai obyek jaminan fidusia pada prakteknya adalah³⁸:

1. sepeda motor,
2. mobil,
3. mesin-mesin,
4. bangunan yang berdiri diatas tanah milik pemerintah kota,
5. kapal yang bobotnya di bawah 20 m3.

Tetapi ada pengecualian dalam penentuan jaminan di Bank Syariah Mandiri yaitu:

1. Mobil : tahun pembuatannya harus dibawah 5 tahun sejak tahun dilakukan perjanjian pembiayaan.
2. Motor : semua merek motor diterima kecuali motor cina.

Kedua jaminan ini tidak akan diterima oleh Bank Syariah Mandiri dikarenakan kedua jaminan tersebut memiliki nilai susut yang sangat tinggi.

Fungsi yuridis jaminan fidusia adalah sebagai pengaman kredit bank. Oleh karena itu apabila ditemukan nasabah yang sudah menyerahkan kepemilikan jaminannya tetapi masih tidak mencukupi maka bank dapat meminta kembali jaminan tambahan kepada nasabah. Dalam pembiayaan murabahah obyek yang dibiayai adalah obyek yang menjadi barang jaminan di bank syariah. Tapi ini tidak selamanya berlaku. Ada juga obyek yang dibiayai tersebut adalah barang yang mempunyai nilai susut yang tinggi. Contohnya adalah mesin-mesin. Obyek

³⁸ Wawancara dengan legal pembiayaan Bank Syariah Mandiri Surabaya, Jl. Raya Darmo No. 17 Surabaya, Ibu Novi Lisnawati S.H (Alm), 13 Januari 2006.

jaminan ini memiliki nilai susut yang tinggi sehingga bank perlu meminta jaminan tambahan kepada nasabah untuk menutupi kekurangan hutangnya.³⁹

Jaminan merupakan hal yang terpenting untuk diperhitungkan bagi bank karena jaminan merupakan sumber pelunasan bilamana nasabah mengalami kegagalan pembiayaan syariah, meskipun pada pembiayaan mudharabah bank syariah tidak boleh meminta jaminan bagi nasabah yang diberi pembiayaan. Dengan kata lain bank hanya mengandalkan pendapatan dari bisnis nasabah yang dibiayai oleh bank syariah. Akan tetapi mengingat dana yang dipergunakan oleh bank syariah berasal dari dana yang dititipkan pada bank, maka bank syariah dapat meminta jaminan pada nasabah sebagaimana diatur pada pasal 8 UU Perbankan. Jadi jaminan fidusia disini mempunyai peranan penting sebagai unsur pengurangan dari resiko pengembalian penanaman dana (*credit risk exposure*).⁴⁰

Jaminan fidusia disini merupakan perjanjian ikutan (*accessoir*) dari suatu perjanjian pokok yang menimbulkan kewajiban bagi para pihak. Dalam hal ini perjanjian pokoknya adalah utang piutang antara bank dengan nasabah. Ketentuan ini dapat dilihat pada pasal 4 UU jaminan Fidusia.

³⁹ Wawancara dengan Bagian SDM Bank Bukopin Syariah Surabaya, Jl. Raya Darmo No. 136 Surabaya, Ibu Santi Yuniasih, 7 Juni 2006.

⁴⁰ Trisadini P. Usanti, "Penanganan Pembiayaan Bermasalah di Bank Syariah", *Yuridika*, vol. 19 No. 1, Januari-Februari 2004, h. 45.

BAB III
EKSEKUSI JAMINAN FIDUSIA YANG DILAKUKAN OLEH BANK
SYARIAH

1. Faktor-faktor Penyebab Pembiayaan Murabahah Bermasalah

Dalam dunia perbankan, adanya suatu pembiayaan bermasalah adalah sesuatu yang perlu diwaspadai. Oleh karena itulah para analis pembiayaan yang ada di lingkup bank syariah harus benar-benar menerapkan prinsip kehati-hatian. Banyak sekali faktor penyebab terjadinya pembiayaan bermasalah yaitu antara lain faktor-faktor intern dan ekstern dari bank syariah sendiri, faktor-faktor dari nasabah sendiri dikarenakan tidak mampu membayar pelunasan ataupun sebenarnya mampu tetapi menunda-nunda terjadinya pelunasan ataupun faktor-faktor lain diluar kemampuan manusia. Pada sub bab berikut, akan dijelaskan lebih detail.

a. Pembiayaan Murabahah bermasalah

Pembiayaan murabahah bermasalah adalah keadaan dimana pembiayaan dari si nasabah dalam keadaan tidak lancar. Untuk mengetahui hal ini bank syariah setiap bulan meminta laporan keuangan si nasabah terhadap usahanya. Jika ditemukan adanya penurunan omset bagi usaha si nasabah selama terus-menerus maka bank syariah akan melakukan diskusi kepada nasabah untuk pencarian jalan keluarnya.

Berdasarkan Peraturan Bank Indonesia (PBI) No. 5/7/PBI/2003 tentang kualitas aktiva produktif bagi bank syariah, pembiayaan murabahah dibagi menjadi 5 golongan yaitu :

1. Lancar (L), pembayaran angsuran tepat waktu dan tidak ada tunggakan serta sesuai dengan persyaratan akad;
2. Dalam Perhatian Khusus (DPK), terdapat tunggakan pembayaran angsuran pokok dan atau margin sampai dengan 90 hari;
3. Kurang Lancar (KL), terdapat tunggakan pembayaran angsuran pokok dan atau margin yang telah melewati 90 hari sampai dengan 180 hari;
4. Diragukan (D), terdapat tunggakan pembayaran angsuran pokok dan atau margin yang telah melewati 180 hari samapai dengan 270 hari;
5. Macet (M), terdapat tunggakan pembayaran angsuran pokok dan atau margin yang trelah melewati 270 hari.

Sedangkan yang dimaksud dengan pembiayaan murabahah bermasalah adalah pembiayaan yang masuk dalam golongan mulai dalam perhatian khusus sampai dengan macet. Pembiayaan ini sering disebut sebagai pembiayaan tidak berprestasi atau biasa disebut dengan *Non Performing Finance* (NPF).

b. Faktor-faktor penyebab terjadinya pembiayaan murabahah bermasalah.

Seperti sudah dijelaskan diatas, faktor-faktor yang dapat menyebabkan kegagalan dalam pembiayaan murabahah dari sisi bank syariah , antara lain ⁴¹:

a. Faktor Internal Bank Syariah

⁴¹ Frianto Pandia, Elly Santi Ompusunggu, Achmad Abror, *op.cit.*, h. 202.

Faktor internal dalam bank syariah yang secara umum juga ada pada bank-bank umum lainnya adalah sebagai berikut :

1. Adanya *self dealing* atau tindakan kecurangan dari aparat pengelola pembiayaan (komite pembiayaan).
2. Kurang berpengalamannya petugas pengelola pembiayaan yang dimiliki oleh bank syariah.
3. Kurang baik management information system atau incomplete credit information yang dimiliki oleh bank syariah.
4. Lemahnya pengawasan pembiayaan atau lack of supervising yang dilakukan oleh bank syariah kepada para nasabah debiturnya.
5. kecerobohan, kelalaian dari pihak pengelola pembiayaan murabahah.

b. Faktor Ekstern Bank Syariah

Faktor-faktor eksternal yang sangat berpengaruh atas kegagalan pembiayaan murabahah yang dilakukan oleh bank syariah kepada masyarakat adalah sebagai berikut :

1. Kondisi perekonomian secara makro, akibat krisis ekonomi dan moneter yang berkepanjangan menimpa kawasan Asia dan Indonesia pada khususnya, membuat sendi-sendi perekonomian bangsa ini "morat-marit" sehingga laju perekonomian berjalan dengan lambat.
2. Kegiatan politik yang sangat rentan terhadap kerusuhan atau kekacauan membuat para pekerja, pemilik perusahaan khawatir untuk melakukan kegiatan perusahaan.

3. Kebijaksanaan pemerintah yang berubah-ubah dan sangat tidak transparan terutama dalam bidang ekonomi dan moneter.
4. itikad tidak baik dari nasabah debitur.
5. Adanya tekanan-tekanan dari pihak pejabat pemerintah sehingga menimbulkan kompromi terhadap prinsip-prinsip pembiayaan yang sehat (*compromise of credit principles*).
6. Persaingan antar bank yang sangat tajam, sehingga bank kurang akurat dalam melakukan analisis pembiayaan yang akan diberikan.
7. kesulitan atau kegagalan dalam proses likuidasi dari perjanjian pembiayaan murabahah yang telah disepakati antara nasabah debitur dengan bank.

Selain faktor-faktor penyebab pembiayaan bermasalah bank syariah, faktor-faktor penyebab pembiayaan bermasalah dari nasabah adalah :

1. Adanya kegagalan usaha si nasabah tanpa bisa diprediksikan terlebih dahulu baik oleh nasabah sendiri maupun dari bank syariah.
2. Perpecahan diantara pemegang saham, komisaris, dan direksi di dalam perusahaan si nasabah.
3. Perusahaan si nasabah tidak efisien artinya terjadi pemborosan dimana-mana. Misal di dalam perusahaan itu tidak perlu penambahan karyawan baru tetapi ternyata disediakan lowongan bagi karyawan baru tersebut.
4. Tenaga ahli yang selama ini menjadi tumpuan meninggalkan perusahaan.

5. Penyalahgunaan pembiayaan oleh nasabah yang tidak sesuai dengan tujuannya.
6. Faktor penyebab pembiayaan bermasalah yang terpenting adalah adanya nasabah "nakal" yaitu nasabah mampu yang sengaja menunda-nunda pembayaran tanpa ada sebab apapun.

Dengan adanya nasabah mampu yang terkadang menunda-nunda kewajiban pembayaran, baik dalam akad murabahah maupun dalam akad yang lain, maka muncullah Fatwa MUI tentang Sanksi atas nasabah mampu yang menunda-nunda pembayaran, yang isinya antara lain ⁴²:

- a) Sanksi yang disebut dalam fatwa ini adalah sanksi yang dikenakan Lembaga Keuangan Syariah kepada nasabah yang mampu membayar, tetapi menunda-nunda pembayaran dengan sengaja.
- b) Nasabah yang tidak / belum mampu membayar disebabkan *force majeure* tidak boleh dikenakan sanksi.
- c) Nasabah mampu yang menunda-nunda pembayaran dan / atau tidak mempunyai kemauan dan itikad baik untuk membayar hutangnya boleh dikenakan sanksi.
- d) Sanksi didasarkan pada prinsip *ta'zir*, yaitu bertujuan agar nasabah lebih disiplin dalam melaksanakan kewajibannya.
- e) Sanksi dapat berupa denda sejumlah uang yang besarnya ditentukan atas dasar kesepakatan dan dibuat saat akad ditandatangani.
- f) Dana yang berasal dari denda diperuntukkan sebagai dana sosial.

⁴² Bab kesatu Fatwa MUI No. 17/DSN-MUI/IX/2000 tentang Sanksi atas nasabah mampu yang menunda-nunda pembayaran.

2. Penanganan Pembiayaan Murabahah Bermasalah

Setiap pembiayaan yang akan disalurkan pada nasabah tidak akan lepas tahapan-tahapan dari proses pemberian pembiayaan, ada 4 tahapan yaitu sebagai berikut⁴³:

1. Tahap sebelum pemberian pembiayaan diputuskan oleh bank, yaitu tahap bank mempertimbangkan permohonan pembiayaan oleh debitur. ini disebut tahap analisa pembiayaan.
2. Tahap setelah pembiayaan diputuskan pemberiannya oleh bank dan kemudian penuangan keputusan ke dalam perjanjian pembiayaan pembiayaan serta dilaksanakannya pengikatan agunan untuk pembiayaan yang diberikan ini. Tahap ini disebut tahap dokumentasi pembiayaan.
3. Tahap setelah perjanjian pembiayaan ditandatangani oleh kedua belah pihak dan dokumentasi pengikatan agunan pembiayaan telah selesai dibuat serta selama pembiayaan itu digunakan oleh nasabah debitur sampai jangka waktu pembiayaan belum berakhir. Tahap ini disebut tahap pengawasan dan pengamanan pembiayaan.
4. Tahap setelah pembiayaan menjadi bermasalah yaitu tahapan penyelamatan dan penagihan pembiayaan.

Tahap (1), (2), dan (3) adalah tahap-tahap preventif atau tahap-tahap pencegahan bagi bank agar pembiayaan tidak jadi bermasalah, sedangkan tahap (4) adalah tahap represif setelah pembiayaan menjadi bermasalah.

⁴³ Trisadini P.Usanti, *Op. cit.*, h. 39.

Di dalam bank syariah upaya penyelamatan pembiayaan murabahah bermasalah adalah sangat penting karena jika tidak diselamatkan maka dampak dari pembiayaan bermasalah ini akan mempengaruhi kesehatan bank syariah itu sendiri. Dampak pembiayaan bermasalah pada bank syariah adalah ⁴⁴:

- a) Rentabilitas (kemampuan bank untuk mencatat keuntungan) dan solvibilitas (kemampuan bank untuk memenuhi jangka panjang pihak ketiga) :
 - Kolektibilitas naik,
 - Penyisihan Penghapusan Aktiva Preoduktif (PPAP) meningkat,
 - Kerugian semakin besar atau laba yang diperoleh bank menjadi menurun,
 - Modal semakin menurun berakibat hilangnya kesempatan usaha (bank tidak dapat melakukan ekspansi pembiayaan),
 - CAR dan tingkat kesehatan pembiayaan bank semakin menurun dan memburuk,
- b) Meningkatkan biaya operasional untuk penagihan dan biaya pengacara jika beracara di Pengadilan Negeri.
- c) Hilangnya kesempatan usaha, dalam hal ini modal bank tidak kembali. Bank sebagai lembaga intermediasi jadi tersedat, sehingga bank tidak dapat mengucurkan kembali dana tersebut.

⁴⁴ Perkuliahan Hukum Perbankan Syariah tanggal 6 Juni 2005, di Fakultas Hukum Unair, Oleh Trisadini P.Usanti, S.H., M.H.

- d) Reputasi bank memburuk, pencatatan bank bermasalah nampak dengan neraca yang dapat dibaca oleh para investor, dengan adanya hal ini maka akan membuat investor tidak jadi menginvestorkan modalnya.
- e) Bank dilikuidasi, bank dapat dicabut izin usahanya. Hal ini terjadi bila kondisi bank akan semakin memburuk dan BI akan mencabut izin usaha bank tersebut.
- f) Aspek moral – bank telah bertindak dhalim kepada nasabah (investor dana), dalam hal ini apabila modal tidak kembali maka bagi nasabah yang mempercayakan dananya pada bank tersebut akan memperoleh keuntungan yang kecil.

Oleh karena itu dengan adanya hal di atas maka penyelamatan pembiayaan murabahah adalah sangat penting bagi kelancaran usaha bank syariah.

a. Penyelamatan pembiayaan murabahah

Upaya penyelamatan pembiayaan ini dapat dilakukan oleh bank jika masih ada itikad baik dari si nasabah, nasabah masih dapat dihubungi dan masih bisa diajak bermusyawarah.

Landasan Syariah yang mendasari upaya penyelamatan pembiayaan tercantum dalam :

1. Firman Allah QS. Al Maidah [5]: 1 :
 ” Hai orang-orang yang beriman, penuhilah serta sempurnakan perjanjian-perjanjian itu ”.
2. Firman Allah QS. Al Isra’ [17] : 34 :

” Sesungguhnya janji itu pasti diminta pertanggungjawabannya”.

3. Firman Allah QS. Al Imran [3]: 159 :

” bermusyawarahlah dalam sesuatu urusan. Setelah kamu membulatkan tekad, maka bertaqwalah kepada Allah ”.

Di dalam pembiayaan murabahah apabila terjadi resiko terhadap nasabah yang tidak mampu membayar kewajibannya dikarenakan terjadi musibah atas dirinya, maka yang pertama kali dilakukan oleh bank syariah adalah melakukan penagihan penyelesaiannya kepada nasabah yang bersangkutan. Disini pihak bank akan bisa mengetahui apakah nasabah tersebut mempunyai itikad baik untuk membayar kembali atau tidak. Bank akan melakukan komunikasi dan pendekatan dengan cara wawancara untuk mengetahui permasalahan sesungguhnya yang dihadapi nasabah. Nasabah tersebut akan diberi pertanyaan mengenai problem yang terjadi pada usahanya. Misal usaha si nasabah tersebut sedang trouble dikarenakan masalah ekonomi yang saat ini terjadi maka akan dilihat kemampuan membayar si nasabah menurut pengakuannya sendiri. Jika nasabah tersebut memang terbukti beritikad baik maka pada Bank Syariah akan dilakukan Reschedule pada hutang si nasabah. Tetapi bila sebaliknya nasabah tersebut terbukti tidak beritikad baik maka akan dilakukan eksekusi terhadap obyek jaminan si nasabah yang tidak beritikad baik tersebut⁴⁵.

Penyelesaian kegagalan pembiayaan murabahah yang dilakukan bank syariah terhadap pembiayaan yang diklasifikasikan sebagai dalam perhatian

⁴⁵ Wawancara dengan legal pembiayaan Bank Syariah Mandiri Surabaya, Jl. Raya Darmo No. 17 Surabaya, Ibu Novi Lisnawati S.H (Alm), 13 Januari 2006.

khusus, kurang lancar, diragukan, dan macet yang dapat ditempuh bank syariah antara lain⁴⁶ :

1. Penjadwalan kembali (*Reschedulling*)

Perubahan syarat pembiayaan murabahah dalam hal jadwal pembayaran atau jangka waktu termasuk masa tenggang dan perubahan besarnya angsuran kredit. Nasabah dapat diberikan fasilitas penjadwalan ulang. Penjadwalan ulang diberikan kepada nasabah yang mempunyai itikad baik dan karakter yang jujur dan menurut bank usaha dari nasabah tidak memerlukan tambahan dana atau likuiditas.

Dalam hal ini LKS (Lembaga Keuangan Syariah) boleh melakukan penjadwalan kembali (*rescheduling*) tagihan murabahah bagi nasabah yang tidak bias menyelesaikan/melunasi pembiayaannya sesuai jumlah dan waktu yang telah disepakati, dengan ketentuan⁴⁷:

- Tidak menambah jumlah tagihan yang tersisa;
- Pembebanan biaya dalam proses penjadwalan kembali adalah biaya riil;
- Perpanjangan masa pembayaran harus berdasarkan kesepakatan kedua belah pihak.

2. Persyaratan ulang (*Reconditioning*)

Perubahan sebagian atau seluruh syarat-syarat pembiayaan murabahah yang tidak terbatas pada perubahan jadwal pembayaran, jangka waktu, penundaan pembayaran sebagian atau seluruhnya dan persyaratan lainnya. Perubahan

⁴⁶ Frianto Pandia, Elly Santi Ompusunggu, Achmad Abror, *op. cit.*, h. 205.

⁴⁷ Bab pertama Fatwa MUI No. 48/DSN-MUI/II/2005 tentang penjadwalan kembali tagihan murabahah.

syarat kredit tersebut tidak termasuk penambahan modal atau injeksi dan konversi sebagian atau seluruh pembiayaan murabahah menjadi equity perusahaan. Debitur yang bersifat jujur, terbuka dan korporatif yang usahanya sedang mengalami kesulitan keuangan dan diperkirakan masih dapat beroperasi dengan menguntungkan, pembiayaan murabahah dapat dipertimbangkan untuk dilakukan persyaratan ulang.

3. Penataan Ulang (*Restructuring*)

Perjanjian pembiayaan murabahah yaitu dengan mengubah syarat-syarat pembiayaan yang menyangkut konversi seluruh pembiayaan murabahah menjadi persyaratan musyarakah dan membuat akad perjanjian baru.

Dalam hal ini LKS boleh melakukan konversi dengan membuat akad perjanjian baru bagi nasabah yang tidak bias menyelesaikan/melunasi pembiayaan murabahahnya sesuai jumlah dan waktu yang telah disepakati, tetapi ia masih prospektif, dengan ketentuan⁴⁸ :

a. Akad murabahah dihentikan dengan cara :

- Obyek murabahah dijual oleh nasabah kepada LKS dengan harga pasar;
- Nasabah melunasi sisa hutangnya kepada LKS dari hasil penjualan;
- Apabila hasil penjualan melebihi sisa hutang maka kelebihan itu dapat dijadikan uang muka untuk akad ijarah atau bagian modal dari mudharabah dan musyarakah;

⁴⁸ Bab pertama Fatwa MUI No. 49/DSN-MUI/II/2005 tentang konversi akad murabahah.

- Apabila hasil penjualan lebih kecil dari sisa hutang maka sisa hutang tetap menjadi hutang nasabah yang cara pelunasannya disepakati antara LKS dan nasabah.
 - b. LKS dan nasabah eks-murabahah tersebut dapat membuat akad perjanjian baru dengan akad :
 - Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik atas barang tersebut di atas dengan merujuk kepada fatwa DSN No. 27/DSN-MUI/III/2002 tentang Ijarah AlMuntahiyah Bit Tamlik;
 - Mudharabah dengan menunjuk kepada fatwa DSN No. 07/DSN-MUI/IV/2000 tentang pembiayaan Mudharabah (Qiradh);
 - Musyarakah dengan menunjuk kepada fatwa DSN No. 08/DSN-MUI/IV/2000 tentang pembiayaan Musyarakah.
4. Likuidasi (*Liquidation*)

Likuidasi terhadap jaminan pembiayaan murabahah untuk melunasi tunggakan nasabah terhadap bank. Likuidasi ini dilakukan terhadap nasabah yang dikategorikan oleh bank sudah tidak dapat dibantu untuk disehatkan kembali. Proses likuidasi ini dapat dilakukan dengan menyerahkan penjualan barang jaminan kepada nasabah yang bersangkutan untuk mendapat harga yang baik, mengajukan debitur ke Pengadilan Negeri untuk dikategorikan bahwa debitur telah pailit atau bangkrut sehingga bank dapat mengambil alih harta debitur atau menyerahkan kepada perusahaan pelelang baik swasta maupun pemerintah seperti PUPN.

LKS (Lembaga Keuangan Syariah) boleh melakukan penyelesaian murabahah bagi nasabah yang tidak bisa menyelesaikan/melunasi pembiayaannya sesuai jumlah dan waktu yang telah disepakati, dengan ketentuan⁴⁹:

- Obyek murabahah dan atau jaminan lainnya dijual oleh nasabah kepada atau melalui LKS dengan harga pasar yang disepakati;
- Nasabah melunasi sisa hutangnya kepada LKS dari hasil penjualan;
- Apabila hasil penjualan melebihi sisa hutang maka LKS mengembalikan sisanya kepada nasabah;
- Apabila hasil penjualan lebih kecil dari sisa hutang maka sisa hutang tetap menjadi hutang nasabah;
- Apabila nasabah tidak mampu membayar sisa hutangnya, maka LKS dapat membebaskannya.

Selain cara-cara yang telah dituliskan diatas, cara lain yang dapat dilakukan oleh bank syariah kepada nasabah untuk meyelamatkan kegagalan pembiayaan murabahah adalah *muqasah*. Pengertian *muqasah* secara etimologis adalah *muqasah* terbentuk dari asal kata berbahasa arab yaitu *maqs*, yang artinya potongan. Di dalam praktek perbankan syariah pengertian *muqasah* adalah keringanan / rabat / diskon yang dikenakan terhadap margin keuntungan bank atas transaksi jual-beli antara bank dengan nasabahnya.⁵⁰

Biasanya yang dikenakan *muqasah* atau diskon ini sebagian besar adalah margin keuntungannya. Jadi apabila si nasabah mengalami gangguan pada

⁴⁹ Bab kesatu fatwa MUI No. 47/DSN-MUI/II/2005 tentang penyelesaian piutang murabahah bagi nasabah tidak mampu membayar.

⁵⁰ Perkuliahan Hukum Perbankan Syariah tanggal 13 Juni 2005, di Fakultas Hukum Unair, Oleh Trisadini P.Usanti, S.H., M.H.

pembiayaannya dan meminta pengurangan utang maka yang didiskon adalah margin keuntungannya. Dari Al-Qur'an dan Al-Hadist menunjuk bahwa muqasah dapat dilakukan apabila pembeli membayar lebih awal, atau penjual secara sepihak menurunkan harga dalam arti mendedekahkan karena debitur dalam keadaan kesulitan, atau sebab yang lainnya. Dalam hal pembeli membayar lebih awal, hal ini tidak selalu mendapat muqasah tergantung dari kebijaksanaan bank.

Filosofi yang mendukung pemberian muqasah (potongan/discount) adalah:

1. Firman Allah QS. Al Baqarah [2] : 276 :
” Allah memusnahkan riba dan menyuburkan sedekah dan Allah tidak menyukai setiap orang yang tetap dalam kekafiran, dan selalu berbuat dosa ”.
2. Firman Allah QS. Al Baqarah [2] : 280 :
” Dan jika (orang yang berhutang itu) dalam kesukaran, maka berilah tangguh sampai dia berkelapangan. Dan menyedekahkan (sebagian atau semua hutang) itu, lebih baik bagimu, jika kamu mengetahui ”.
3. Firman Allah QS. Al Baqarah [2]: 286 :
” Allah tidak membebani seseorang melainkan sesuai dengan kesanggupannya. Ia mendapat pahala (atas kebajikan) yang diusahakannya dan ia mendapat siksa (dari kejahatan) yang dikerjakannya ”.

Dari kutipan ayat Al Qur'an diatas selalu digaris bawahi pentingnya sedekah dan tuntunan akan perlunya toleransi terhadap para kreditur bila

menghadapi debitur yang mengalami kesulitan (dalam arti sulit yang sebenarnya) membayar kembali hutangnya.

Fatwa MUI yang melandasi adanya muqasah adalah ⁵¹:

1. LKS (Lembaga Keuangan Syariah) boleh memberikan potongan dari total kewajiban pembayaran kepada nasabah dalam transaksi (akad) murabahah yang telah melakukan kewajiban pembayaran cicilannya dengan tepat waktu dan/atau nasabah yang mengalami penurunan kemampuan pembayaran.
 2. Besar potongan sebagaimana dimaksud diatas diserahkan pada kebijakan LKS.
 3. Pemberian potongan tidak boleh diperjanjikan dalam akad.
- b. Pelaksanaan Eksekusi Jaminan Fidusia sebagai upaya terakhir yang dilakukan bank syariah.

Eksekusi jaminan fidusia milik nasabah ditempuh setelah semua cara penyelamatan pembiayaan telah dilakukan semua. Eksekusi jaminan fidusia dapat langsung dikenakan kepada nasabah apabila ia terbukti tidak mempunyai itikad baik untuk melaksanakan kewajibannya.

Menurut pasal 29 UU No. 42 th 1999 tentang jaminan fidusia, apabila debitur atau pemberi fidusia cedera janji eksekusi terhadap benda yang menjadi obyek jaminan fidusia dapat dilakukan dengan cara :

⁵¹ Bab kesatu fatwa MUI No. 46/DSN-MUI/II/2005 tentang potongan tagihan murabahah.

- a. Pelaksanaan title eksekutorial sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 ayat (2) oleh penerima fidusia ;
- b. Penjualan benda yang menjadi obyek jaminan fidusia atas kekuasaan penerima fidusia sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan;
- c. Penjualan di bawah tangan yang dilakukan berdasarkan kesepakatan pemberi Dan penerima fidusia jika dengan cara demikian dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan para pihak.

Dalam prakteknya pelaksanaan eksekusi yang paling banyak terjadi antara bank dengan nasabah adalah penjualan di bawah tangan. Hal ini dapat dilakukan oleh kedua belah pihak. Bank atau nasabah bisa menawarkan kepada pihak ketiga mengenai obyek jaminan tersebut demi memperoleh harga yang lebih baik.

Untuk pelaksanaan Parate Eksekusi secara di bawah tangan sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 29 ayat (1) huruf c, harus memenuhi syarat-syarat sebagai berikut ⁵²:

- 1) Dilakukan berdasarkan kesepakatan antara pemberi dengan penerima fidusia;
- 2) Jika dengan cara penjualan di bawah tangan tersebut dicapai harga tertinggi yang menguntungkan para pihak;
- 3) Diberitahukan secara tertulis oleh pemberi dan/atau penerima fidusia kepada pihak-pihak yang berkepentingan;

⁵² Fifi Junita, "Eksekusi Jaminan Fidusia menurut UU Fidusia No. 42 th 1999 dan permasalahannya dalam praktek", *Yuridika*, Vol 16 No. 3, Mei-Juni 2001, h. 258.

- 4) Diumumkan dalam sedikit-dikitnya dalam dua surat kabar yang beredar di daerah yang bersangkutan;
- 5) Pelaksanaan penjualan dilakukan setelah lewat waktu 1 (satu) bulan sejak diberitahukan secara tertulis.

Off set jaminan dilakukan jika revitalisasi proses tidak dapat dilakukan sehingga dilakukan penyelesaian melalui jaminan. *Off set* jaminan adalah penyelesaian pembiayaan dengan melalui penyerahan jaminan dengan cara pembelian jaminan oleh bank. *Off set* dapat dilakukan bila dalam prosesnya nasabah bersedia dengan sukarela untuk menjual jaminan kepada bank. Bank umum dapat membeli sebagian atau seluruh agunan baik melalui pelelangan maupun di luar pelelangan maupun, upaya ini dilakukan untuk membantu bank agar dapat mempercepat penyelesaian kewajiban nasabahnya, tetapi dengan catatan bahwa bank tidak diperbolehkan memiliki agunan yang dibelinya sehingga segera secepatnya dijual kembali agar hasil penjualan agunan dapat dimanfaatkan oleh bank.⁵³

Landasan hukum mengenai *off set* jaminan yang terdapat pada UU Perbankan adalah Pasal 12 A ayat (1) UU No. 10 th. 1998. Di dalam pasal ini menyebutkan bahwa " Bank umum dapat membeli sebagian atau seluruh agunan, baik melalui pelelangan maupun di luar pelelangan berdasarkan penyerahan secara sukarela oleh pemilik agunan atau berdasarkan kuasa untuk menjual di luar lelang dari pemilik agunan dalam hal nasabah debitur tidak memenuhi

⁵³ Trisadini P.Usanti, *op.cit.*, h. 49

kewajibannya kepada bank, dengan ketentuan agunan yang dibeli tersebut wajib dicairkan secepatnya.

Filosofi yang mendukung proses pelaksanaan *off set* jaminan adalah :

1. " Jika kamu dalam perjalanan (dan bermuamalah / jual beli tidak secara tunai), sedang kamu tidak memperoleh seorang penulis, maka hendaklah ada barang tanggungan yang dipegang oleh yang berpiutang". (QS. Al-Baqarah (2): 283).
2. Dari Aisyah bahwasanya Nabi Muhammad SAW pernah membeli bahan makanan dari seorang Yahudi dengan hutang dan beliau memberikan baju besinya sebagai jaminan". (HR Bukhari, Muslim, dan Nasa'i).
3. Dari Abu Hurairah r.a. bahwa Rasulullah bersabda: "Siapapun yang bangkrut (muflis), lalu kreditornya mendapatkan barangnya sendiri pada si muflis, maka kreditor itu lebih berhak untuk menarik kembali barangnya itu daripada orang lain". (HR Bukhari, Muslim, Tirmidzi, Nasa'i dan Ibnu Majah).

Dengan adanya landasan hukum di dalam Pasal 12 A UU Perbankan dan landasan hukum berdasarkan Al-Qur'an tersebut bank dapat membeli jaminan fidusia si nasabah dengan tujuan untuk mempercepat pencairan dana guna melunasi hutang si nasabah.

Jika ternyata setelah dilakukan eksekusi obyek jaminan fidusia masih tidak mencukupi hutang si nasabah sedangkan nasabah sudah dalam keadaan yang benar-benar tidak mampu untuk melunasi kewajibannya maka untuk

menyelesaikan pembiayaan bermasalah ini, bank syariah akan melakukan hapus buku atau hapus tagih.

Filosofi yang mendukung penyelesaian pembiayaan yang tidak dapat ditagih dan akan dilakukan hapus buku atau hapus tagih adalah :

1. Firman Allah QS. Al Baqarah [2] : 276 :

” Allah memusnahkan riba dan menyuburkan sedekah dan Allah tidak menyukai setiap orang yang tetap dalam kekafiran, dan selalu berbuat dosa ”.

2. Firman Allah QS. Al Baqarah [2] : 280 :

” Dan jika (orang yang berhutang itu) dalam kesukaran, maka berilah tangguh sampai dia berkelapangan. Dan menyedekahkan (sebagian atau semua hutang) itu, lebih baik bagimu, jika kamu mengetahui ”.

3. Firman Allah QS. Al Baqarah [2]: 286 :

” Allah tidak membebani seseorang melainkan sesuai dengan kesanggupannya. Ia mendapat pahala (atas kebajikan) yang diusahakannya dan ia mendapat siksa (dari kejahatan) yang dikerjakannya ”.

Penghapusan pembiayaan dilakukan jika ⁵⁴:

- a) Penyertaan modal sementara bank syariah telah lewat 5 tahun, maka pembiayaan tersebut dihapus buku (write off).
- b) Penghapusan pembiayaan hanya diperkenankan terhadap nasabah yang sudah dilaporkan masuk dalam kualitas aktiva produktif golongan macet

⁵⁴ *Ibid*, h. 50.

Bank Indonesia, bagi nasabah macet yang belum dilaporkan ke Bank Indonesia tidak diperkenankan untuk masuk dalam daftar penghapusan pembiayaan.

Kebijakan penghapusan pembiayaan nasabah harus didasarkan hasil putusan komite penyelesaian pembiayaan yang berdasarkan tinjauan penyelesaian pembiayaan dari segi usaha dan kemampuan nasabah sudah tidak memungkinkan kembali. Penghapusan pembiayaan nasabah merupakan tindakan yang dapat dilakukan bank bilamana mengalami kesulitan yang dapat membahayakan kelangsungan usahanya. Penghapusan pembiayaan ini tidak berarti pembiayaan tersebut menjadi tak tertagih, bank tetap mempunyai hak untuk menagih kembali dana yang pernah diberikan kepada nasabah tersebut mengingat perjanjian pembiayaan tidak menjadi hapus dengan tindakan bank tersebut, tunggakan kewajiban nasabah akan dicatat oleh bank dalam pos administratif yang ditagih kembali.⁵⁵

Hapus buku adalah tindakan administratif bank untuk menghapus buku kredit yang memiliki kualitas macet dari neraca sebesar kewajiban debitur tanpa menghapus hak tagih bank kepada debitur. Hapus tagih adalah tindakan bank menghapus kewajiban debitur yang tidak dapat diselesaikan. Kebijakan dan prosedur hapus buku dan hapus tagih antara lain memuat kriteria, persyaratan, limit, kewenangan dan tanggung jawab serta tata cara hapus buku dan hapus tagih.⁵⁶

⁵⁵ *Ibid*, h. 51.

⁵⁶ Penjelasan pasal 69 ayat (1) PBI No. 7/2/PBI/2005 tentang penilaian kualitas aktiva bank umum.

Dalam hal hapus buku dan atau hapus tagih, bank wajib memiliki kebijakan dan prosedur tertulis mengenai hapus buku dan hapus tagih. Kebijakan ini wajib disetujui oleh Komisaris dan Direksi. Kebijakan dan prosedur ini merupakan bagian yang tak terpisahkan dari kebijakan manajemen resiko bank. Hapus buku dan atau hapus tagih hanya dapat dilakukan terhadap penyedia dana yang memiliki kualitas macet. Hapus buku dan atau hapus tagih hanya dapat dilakukan setelah bank melakukan berbagai upaya untuk memperoleh kembali aktiva produktif yang diberikan. Upaya yang dapat dilakukan antara lain dalam bentuk penagihan kepada debitur, restrukturisasi kredit, meminta pembayaran dari pihak yang memberikan garansi atas aktiva produktif dimaksud, dan penyelesaian kredit melalui pengambilalihan agunan.

BAB IV

PENUTUP

Kesimpulan

1. Dalam pembiayaan murabahah antara bank dan nasabah terdapat hubungan jual-beli. Kedudukan bank disini adalah sebagai penjual dan nasabah sebagai pembeli. Walaupun kedudukan bank sebagai penjual pengadaan barang dilakukan oleh nasabah itu sendiri, kewajiban dari bank hanyalah sebagai pembiaya yang berfungsi menyediakan pembiayaan dan mengurus dokumen-dokumen terkait seperti halnya pembuatan kontrak apabila nasabah telah memenuhi persyaratan yang diminta oleh bank. Kepemilikan barang dalam pembiayaan murabahah langsung atas nama dari nasabah itu sendiri seketika setelah nasabah melakukan transaksi jual-beli dengan suplier, tetapi bukti kepemilikan tersebut dipegang oleh bank yang fungsinya adalah sebagai jaminan bagi bank agar nasabah memiliki kesungguhan dalam melunasi kewajiban angsurannya. Lembaga jaminan yang sering kali digunakan untuk pembiayaan murabahah adalah lembaga fidusia.
2. Apabila nasabah yang wanprestasi tersebut mempunyai itikad baik untuk menyelesaikan seluruh kewajibanya, maka bank syariah terlebih dahulu akan melakukan wawancara dengan nasabah mengenai musibah apa yang menimpanya. Lalu bank syariah akan melakukan reschedul atau restruktur hutang si nasabah dengan melihat kondisi ekonominya. Pada pembiayaan

murabahah pemberian keringanan yang lain adalah muqasah. Muqasah dalam praktek perbankan syariah dikenal dengan istilah pemberian keringanan atau discount atau rabat yang dikenakan terhadap margin keuntungan bank atas transaksi jual-beli antara bank dengan nasabah. Eksekusi jaminan langsung dilakukan terhadap nasabah apabila nasabah tersebut tidak mempunyai itukad baik dalam melunasi seluruh kewajibannya sedangkan antara nasabah yang beritikad baik, eksekusi jaminan dilakukan apabila segala upaya penyelamatan pembiayaan telah dilakukan tetapi tidak berhasil. Upaya penyelesaian secara litigasi umumnya jarang ditempuh oleh bank sebab selain bank dapat mengeluarkan biaya besar untuk pengadilan, bank lebih mengutamakan jalan musyawarah.

Saran

1. Di dalam pemberian pembiayaan murabahah oleh bank kepada nasabah harus didukung dengan sumber daya manusia yang baik dan mau menjalankan prosedur secara benar dan tepat. Dengan tercapainya hal ini maka hak dan kewajiban yang diperjanjikan dalam akad murabahah dapat dijalankan oleh para pihak.
2. Dalam menangani suatu pembiayaan di bank syariah, prinsip kehati-hatian wajib diterapkan secara benar oleh bank syariah. Prinsip kehati-hatian tersebut berfungsi untuk mencegah terjadinya pembiayaan bermasalah di bank syariah. Dalam memberikan suatu pembiayaan, bank syariah wajib

memperhatikan akan terjadinya resiko pembiayaan bermasalah pada pembiayaan yang akan diberikan tersebut, sebab dana yang disalurkan oleh bank merupakan dana yang dititipkan oleh nasabah kepada bank. Oleh karena itu dengan diterapkannya prinsip kehati-hatian secara baik oleh bank syariah, eksekusi jaminan sebagai penyelesaian pembiayaan murabahah bermasalah tidak akan terjadi.



DAFTAR BACAAN

BUKU

- Antonio, M. Syafi'i, *Bank syariah dari teori ke praktek*, Gema Insani, Jakarta, 2001.
- Pandia Frianto, Elly Santi Ompusunggu, Achmad Abror, *Lembaga Keuangan*, Rineka Cipta, Jakarta, 2005.
- Pasaribu Chairuman dan Suhrawardi K.Lubis, *Hukum Perjanjian dalam Islam*, Sinar grafika, Jakarta, 2004
- Muhammad (editor), Syafi'i Antonio (et.al), *Bank Syariah : analisis kekuatan, kelemahan, peluang dan ancaman*, ekonisia, Yogyakarta, 2004.
- Saeed, Abdullah, *Menyoal Bank Syariah : Kritik atas interpretasi bunga bank kaum Neo-Revivalis*, Paramadina, Jakarta, 2004.
- Sudarsono, Heri, *Bank dan Lembaga Keuangan Syariah*, Ekonisia, Yogyakarta, 2004.
- Sumitro Warkum, *Asas-Asas perbankan Islam dan lembaga-lembaga terkait*, Raja Grafindo, Jakarta, 2004.

PERUNDANG-UNDANG

- UU No. 7 Th. 1992 Tentang Perbankan.
- UU No. 10 Th.1998 Tentang Perubahan UU No. 7 Th. 1992 tentang Perbankan.
- UU No. 42 Th. 1999 Tentang Jaminan Fidusia
- PP No. 72 Th. 1992 Tentang Bank Berdasarkan Prinsip Bagi Hasil.
- PBI No. 5/7/PBI/2003 Tentang Kualitas Aktiva produktif Bagi Bank Syariah.
- PBI No. 7/2/PBI/2005 Tentang Penilaian Kualitas Aktiva Bank Umum.

FATWA MUI

- Fatwa MUI No. 04/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Murabahah.

AKAD JUAL BELI AL-MURABAHAH

Nomor : 38.

BISMILLOAHIRRAHMAANIRRAHIM

"Dan ALLAH SWT telah menghaialkan jual-beli dan mengharankan riba" (Surat Al-Baqarah 2 : 275)

"Hai orang-orang beriman janganlah kamu makan harta sesama kamu dengan jalan bathil, kecuali melalui perniagaan yang berijaku suka sama suka di antara kamu" (Surat An-Nisaa 4:29).

-- Pada hari ini, Selasa, tanggal dua puluh April -----
tahun dua ribu empat (20-04-2004). -----

-- Telah menghadap kepada saya, -----

-----, Sarjana Hukum, Notaris di Surabaya, dengan -----
dihadiri oleh saksi-saksi yang saya, Notaris telah -----
kenai dan yang nama-namanya akan disebutkan pada akhir --
akta ini: -----

1. Tuan -----, Warganegara Indonesia, --
Pegawai Negeri Sipil/selaku ----- dari Koperasi -----
yang akan disebut dibawah ini, bertempat tinggal -----
di Surabaya, jalan -----, pemegang Kartu- --
Tanda Penduduk Republik Indonesia, Kelurahan -----
-----, Kecamatan -----, yang dikeluarkan
oleh Pemerintah Daerah Tingkat II Kota Surabaya, -----
dengan Nomor Induk Kependudukan (N.I.K): -----

2. Tuan -----, Warganegara Indonesia, Pegawai Negeri/- --
selaku Sekretaris I dari Koperasi yang akan disebut --
dibawah ini, bertempat tinggal di ----- jalan -----
-----, pemegang Kartu Tanda Penduduk Warganegara-
Indonesia, Kelurahan/Desa ----- Kecamatan -----

Rukun Tetangga , yang dikeluarkan oleh Pemerintah-
Daerah Tingkat II Kabupaten Jombang, dengan nomor: ----

3. Tuan : atau ditulis juga ----

, Warganegara Indonesia, Pegawai Negeri/- ----

selaku Bendahara I dari Koperasi yang akan disebut- --

dibawah ini, bertempat tinggal di . Dusun- --

, pemegang Kartu Tanda Penduduk Warganegara- .

Indonesia, Kelurahan/Desa . Kecamatan .

Rukun Tetangga , Rukun Warga : , yang dikeluarkan ---

oleh Pemerintah Daerah Tingkat II Kabupaten

dengan nomor: . ----

- penghadap nomor 2 dan 3 pada saat ini sedang berada ----

di Surabaya. ----

- menurut keterangan para penghadap masing-masing dalam --

hal ini bertindak dalam jabatannya tersebut diatas dan ---

berdasarkan Surat Kuasa, dibawah tangan yang bermeterai --

cukup, tertanggal 19 (sembilan belas) April 2004; ----

(dua ribu empat), nomor: 15/SK/04/2004, demikian sah ----

mewakili dari- dan oleh karenanya untuk atas nama ----

dengan singkatan --

, berkedudukan di jalan , --

Kecamatan , Kotamadya Surabaya, Propinsi ----

Jawa-Timur, sesuai dengan akte Pendirian anggaran dasar --

dari koperasi tersebut yang dibuat dan ditanda-tangani ---

pada tanggal 23 (dua puluh tiga) Pebruari 1998 (seribu- --

sembilan ratus delapan puluh delapan), yang telah ----

terdaftar/disyahkan oleh Kepala Kantor Wilayah ----

Departemen Koperasi Propinsi Jawa Timur tertanggal 18 ----

(delapan belas) Februari 1989 (seribu sembilan ratus- ----
delapan puluh sembilan) nomor: 6492/8H/II/89 dan -----
anggaran dasar tersebut diatas telah mengalami perubahan
yang akte mana telah dibuat dan ditanda tangani pada -----
tanggal 28 (dua puluh delapan) September 1995 (seribu- ---
sembilan ratus sembilan puluh lima) dan telah -----
terdaftar/disyahkan oleh Kepala Kantor Wilayah -----
Departemen Koperasi Dan Pembinaan Pengusaha Kecil -----
Propinsi Jawa Timur, tanggal 26 (dua puluh enam) -----
Desember 1995 (seribu sembilan ratus sembilan puluh lima)
dengan nomor 64820/8H/II/89, serta berdasarkan surat -----
Keputusan dari Menteri Koperasi Dan pembinaan Pengusahaan -
Kecil Republik Indonesia tentang Pengesahan Perubahan ---
Anggaran Dasar tertanggal 26 (dua puluh enam) Desember ---
1995 (seribu sembilan ratus sembilan puluh lima) nomor: --
64920/PAD/KWK.13/5.1/XII/95, foto copy akta pendirian, ---
akta perubahan dan surat Keputusan dari Koperasi-----
tersebut diatas melekat dalam munit akta ini. -----
----- Untuk selanjutnya disebut -----

----- Pihak Kesatu / "NASABAH" -----
-- Tuan _____, Sarjana Hukum, Warganegara- ----
Indonesia, swasta/pemimpin Perseroan Terbatas Bank ----
Bukopin Cabang Surabaya, bertempat tinggal di Surabaya,
jalan Kalibutih nomor 103, pemegang Kartu Tanda -----
Republik Indonesia, Kelurahan Tembok Dukuh, Kecamatan
Bubutan, dengan Nomor Induk Kependudukan (N.I.K): -----

menurut keterangannya dalam hal ini bertindak -----
selaku Pemimpin P.T. BANK BUKOPIN Cabang Syariah ---
Surabaya, berdasarkan surat kuasa dari Direksi -----

P.T. BANK BUKOPIN tanggal 18 (delapan belas) Maret -
2004 (dua ribu empat) nomor: SKU/104-DIR/III/2004. -
demikian selaku mewakili dari dan oleh karenanya ---
untuk dan atas nama P.T. BANK BUKOPIN berkedudukan
di Jakarta, yang anggaran dasarnya telah disahkan --
oleh Menteri Kehakiman Republik Indonesia tanggal --
29 (dua puluh sembilan) Juni 1993 (seribu- -----
sembilan ratus sembilan puluh tiga) nomor -----
C2-5332.HT.01.01.TH.93 dan telah diumumkan dalam ---
Berita Negara Republik Indonesia tanggal 10 -----
(sepuluh) Agustus 1993 (seribu sembilan ratus- -----
sembilan puluh tiga) nomor 64, Tambahan nomor -----
3633 jis Berita Negara Republik Indonesia tertanggal
31 (tiga puluh satu) Desember 1994 (seribu sembilan-
ratus sembilan puluh empat) nomor 104, Tambahan ----
nomor 11061, Berita Negara Republik Indonesia -----
tertanggal 13 (tiga belas) Desember 1999 (seribu-
sembilan ratus sembilan puluh sembilan) nomor 102
Tambahan nomor 2512, jis Berita Negara Republik ----
Indonesia tanggal 13 (tiga belas) Februari 2001 ----
(dua ribu satu) nomor 13 tambahan nomor 59, jis ----
Akta Pernyataan Keputusan Rapat nomor 42 dan 43 ----
tanggal 29 (dua puluh sembilan) Mei 2002 (dua ribu -
dua) dibuat dihadapan Lindsari Bachroem, -----
Sarjana Hukum, Notaris di Jakarta, berwenang -----
melakukan perbuatan hukum untuk dan atas nama -----
P.T. BANK BUKOPIN; -----
----- Untuk selanjutnya disebut -----
----- Pihak Kedua / "BANK" -----
-- Para penghadap telah dikenal oleh saya, Notaris. -----

-- Para penghadap dengan bertindak seperti tersebut diatas menerangkan terlebih dahulu, hal-hal sebagai berikut: ----

1. Bahwa, Nasabah telah mengajukan pesanan pembelian ---- barang untuk kebutuhan anggota PRIMER KOPERASI.

dengan singkatan , kepada ---- Bank untuk membeli barang pesanan tersebut. -----

2. Bank dengan ini menyetujui dan dengan Akad ini ----- mengikatkan diri untuk menyediakan barang tersebut, --- sesuai dengan ketentuan dan syarat-syarat sebagaimana - dinyatakan dalam akad ini. -----

3. Bahwa berdasarkan ketentuan Syari'ah Pembiayaan oleh -- Bank kepada Nasabah diatur dan akan berlangsung menurut ketentuan-ketentuan sebagai berikut: -----

a. Bank secara bertahap ataupun sekaligus, akan membeli barang dari Pemasok sesuai dengan pesanan untuk ---- memenuhi kepentingan Nasabah dan selanjutnya Bank -- menjual barang tersebut kepada Nasabah dan Nasabah telah menyatakan persetujuannya dan tidak akan ---- membatalkan pembelian tersebut dari Bank. -----

b. Kedua belah pihak dalam hal ini Bank sebagai PENJUAL dan Nasabah sebagai PEMBELI telah sepakat mengenai - harga jual-beli barang untuk selanjutnya disebut --- harga jual. -----

c. Berdasarkan ketentuan syari'ah, harga jual Bank ---- terdiri dari biaya pembelian barang sesuai dengan -- surat-surat atau faktur pembelian barang dan seluruh biaya-biaya langsung yang dikeluarkan Bank untuk --- melaksanakan pembelian barang tersebut ditambah ---- dengan sejumlah keuntungan yang diperoleh Bank -----

sejaku penjual barang. Keuntungan mana ditetapkan --
berdasarkan kesepakatan para pihak dan merupakan ---
bagian tertentu dari harga jual Bank. -----

d. Berkaitan dengan jual-beli murabahah ini dengan ----
cara pembayaran mencicil, sebelum Nasabah membayar -
lunas harga jual barang kepada Bank, Nasabah -----
dinyatakan masih berutang kepada Bank dan Bank ----
berpiutang murabahah sejumlah harga jual Bank dan --
oleh karenanya Nasabah mengaku dan berjanji akan ---
membayar harga jual barang kepada Bank secara -----
mencicil dan atau lunas pada saat jatuh tempo -----
Akad ini. -----

e. Penyerahan barang tersebut dilakukan oleh Pemasok --
langsung kepada Nasabah dengan persetujuan dan ----
sepengetahuan Bank atau yang dipersyaratkan dalam --
pembelian Bank dengan Pemasok. -----

-- Selanjutnya kedua belah pihak sepakat menuangkan Akad -
ini dalam Akad jual-beli Al-Murabahah (selanjutnya disebut
"Akad") dengan syarat-syarat serta ketentuan-ketentuan ---
sebagai berikut: -----

----- Pasal 1 -----
----- DEFINISI -----

1. Syari'ah adalah : Hukum Islam yang bersumber dari ----
Al Qur'an dan Al Hadist (Sunnah) yang mengatur segala -
hal yang mencakup bidang ibadah mahdah dan ibadah ----
muamalah. -----
2. Murabahah adalah : jual-beli atau pertukaran harta ----
dengan harta lainnya, berdasarkan ketentuan syariah ---
yang mempergunakan uang sebagai alat atau media -----
pertukaran. Harga jual yang ditetapkan dalam jual-beli

- harus merupakan unsure yang dinyatakan secara terbuka, terdiri dari biaya pembelian barang berikut biaya-biaya langsung pembelian ditambah jumlah tertentu yang ----- merupakan keuntungan bagi penjual barang. -----
3. Barang adalah : Barang yang dihalalkan berdasar ----- Syari'ah, baik materi maupun cara perolehannya, yang -- dibeli NASABAH dari Pemasok dengan pendanaan yang ----- berasal dari Pembiayaan yang disediakan oleh Bank ----- dan selanjutnya dijual kepada Nasabah. -----
 4. Pemasok adalah : Pihak ketiga yang ditunjuk atau ----- setidak-tidaknya disetujui dan dikuasakan oleh BANK --- untuk menyediakan barang yang dibeli oleh NASABAH ----- untuk dan atas nama BANK. -----
 5. Hutang Murabahah adalah : jumlah piutang Bank kepada -- Nasabah sebagai pembeli barang dan merupakan Piutang -- Murabahah yang menjadi hak tagih bagi Bank, jumlah mana besarnya disesuaikan dengan harga jual barang dari Bank kepada Nasabah. -----
 6. Harga beli adalah : Sejumlah uang yang dikeluarkan ---- Bank untuk melakukan pembelian barang dari Pemasok ---- atas permintaan nasabah yang disetujui Bank berdasarkan Surat Persetujuan Prinsip Pemberian Pembiayaan dari -- Bank kepada Nasabah, jumlah mana merupakan termasuk --- biaya-biaya langsung yang terkait dengan pembelian ---- barang tersebut. -----
 7. Keuntungan adalah : Sejumlah uang yang diambil dan ---- diperuntukkan bagi Bank atas terjadinya jual-beli yang ditetapkan dalam Akad ini, merupakan kewajiban yang --- harus dipayar oleh Nasabah kepada Bank sesuai dengan -- jadwal pembayaran yang telah disepakati antara Nasabah

- dengan Bank. -----
8. Harga jual adalah : Jumlah harga beli ditambah dengan jumlah tertentu yang merupakan keuntungan Bank dalam -- melakukan jual-beli Murabahah. -----
9. Surat Pengakuan Hutang adalah : Surat Pengakuan bahwa - NASABAH mempunyai hutang kepada BANK yang dibuat dan -- ditanda-tangani NASABAH dan diterima serta diakui oleh BANK, sehingga karenanya beriakui dan bernilai sebagai - bukti sah tentang adanya kewajiban pembayaran dari ---- NASABAH kepada BANK sebesar yang terutang. Surat ----- Pengakuan Hutang antara lain namun tidak terbatas pada wesel, promes dan/atau instrumen lainnya. -----
10. Hutang adalah : keseluruhan jumlah harga jual barang -- kepada Nasabah berikut kewajiban-kewajiban lainnya yang menjadi kewajiban Nasabah yang harus dibayar kepada --- Bank, yang timbul berdasarkan Akad ini, Surat Aksep, -- kwitansi dan perikatan jaminan. -----
11. Dokumen Jaminan adalah : Segala macam bentuk surat ---- bukti tentang kepemilikan atau hak-hak lainnya atas --- barang yang dijadikan jaminan guna menjamin ----- terlaksananya kewajiban NASABAH terhadap BANK ----- berdasarkan Akad ini. -----
12. Perikatan jaminan adalah : semua dokumen bukti ----- perikatan jaminan yang diserahkan oleh Nasabah untuk -- kepentingan Bank, baik yang dibuat secara notariil ---- maupun dibawah tangan berikut dengan seluruh tambahan, pelengkap perubahan ataupun pembaharuannya yang hari -- ini atau dikemudian hari mungkin dibuat antara kedua -- belah pihak atau dengan pihak lain. -----
13. Jangka Waktu Akad adalah : masa berlakunya Akad ini ---

- sesuai yang ditentukan dalam Pasal 4 Akad ini. -----
14. Hari Kerja Bank adalah : Hari Kerja Bank Indonesia ----
15. Pembukuan Hutang Murabahah adalah : Pembukuan atas ----
nama Nasabah pada Bank yang khusus mencatat seluruh ---
transaksi Nasabah selubungan dengan Hutang jual-beli --
Murabaha, yang merupakan bukti sah dan mengikat -----
Nasabah atas segala kewajiban pembayaran, sepanjang ---
tidak dapat dibuktikan sebaliknya dengan cara yang ----
sah menurut Hukum. -----
16. Cedera Janji/Wanprestasi adalah : keadaan dimana -----
Nasabah tidak memenuhi kewajibannya sebagaimana yang --
diterangkan dalam Pasal 8 Akad ini yang menyebabkan ---
Bank dapat menghentikan masa berlakunya Akad ini, dan -
menagih dengan seketika dan sekaligus jumlah kewajiban
Nasabah kepada Bank dan Nasabah wajib menyelesaikan ---
seluruh kewajiban yang terhutang sebelum jangka waktu
akad ini berakhir. -----
17. Sekaligus adalah : suatu cara pembayaran hutang -----
yang harus dilakukan hanya satu kali dan tidak ada ----
tunggakan. -----

----- Pasal 2 -----

----- HARGA JUAL AL-MURABAHAH DAN PENGGUNAANNYA -----

1. Nasabah dengan ini berjanji dan mengikatkan diri kepada
bank untuk membayar harga jual barang atau hutang -----
Murabahah sebesar Rp.399.556.275,-- (tiga ratus- -----
sembilan puluh sembilan juta lima ratus lima puluh ---
enam ribu dua ratus tujuh puluh lima rupiah), -----
yang terdiri dari: -----
- Harga Beli Rp.307.000.000,-- -----
 - Keuntungan Maksimum Rp. 92.556.275,-- -----

Jumlah/Harga Jual-

Maksimum Rp.399.556.275,--

Terbilang (tiga ratus sembilan puluh sembilan juta -
lima ratus lima puluh enam ribu dua ratus tujuh-
puluh lima rupiah).

2. Setiap realisasi jual beli Al Murabahah, baik secara bertahap maupun sekaligus, dipergunakan khusus untuk pembelian barang kebutuhan anggota (selanjutnya disebut barang).

3. Bank memberikan kuasa kepada eksekutif uluk dan atas nama Bank, untuk melakukan pembelian barang.

----- Pasal 3 -----

JUAL BELI DAN HUTANG MURABAHAH

Dengan telah memperhatikan dan menaati ketentuan-ketentuan tentang jual beli barang secara Murabahah,

Bank berjanji dan dengan ini mengikatkan diri untuk

melaksanakan jual beli barang dengan Nasabah dengan cara

pinhang Murabahah, setelah Nasabah memenuhi seluruh

persyaratan sebagai berikut:

1. Nasabah telah menyerahkan kepada Bank seluruh dokumen

Nasabah, termasuk dan tidak terbatas pada dokumen-

dokumen jaminan yang berkaitan dengan Akad ini;

2. Nasabah telah menanda-tangani Akad ini serta Akad

pengikatan jaminannya serta menyerahkan bukti-bukti

tentang kepemilikan atau hak lain atas barang

jaminannya;

3. Nasabah telah membuat dan menanda-tangani Tanda Bukti

Penerimaan Barang dan menyerahkannya kepada Bank;

4. Terhadap pelaksanaan jual-beli secara Murabahah,

Handwritten signature and stamp

Nasabah wajib menyerahkan Aksep/Surat Sanggup Membayar
Kepada Bank; -----

----- Pasal 4 -----

----- JANGKA WAKTU DAN CARA PEMBAYARAN -----

1. Nasabah berjanji dan dengan ini mengikatkan diri untuk membayar kembali seluruh kewajibannya kepada Bank ----- sebagaimana tersebut pada Pasal 2 Akad ini dalam ----- jangka waktu 3 (tiga) tahun atau 36 (tiga puluh enam) - bulan terhitung dari tanggal pencairan pembiayaan yang pertama, dengan cara sekaligus pada saat jatuh tempo -- atau dengan cara mengangsur pada tiap-tiap bulan dan -- lunas pada saat jatuh tempo sesuai dengan "jadwal ----- angsuran" yang ditetapkan dalam " Surat Sanggup" yang - merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Akad ini.
2. Pembayaran kembali kewajiban Nasabah kepada Bank sesuai dengan jadwal angsuran yang dilakukan setiap bulan ---- paling lambat pada akhir bulan berjalan. -----
3. Setiap pembayaran oleh Nasabah kepada Bank lebih dahulu digunakan untuk melunasi biaya administrasi dan biaya- biaya lainnya yang timbul berdasarkan Akad ini dan ---- sisanya baru dihitung sebagai pembayaran angsuran/- --- pelunasan atas harga jual Bank sebagai Penjual; -----
4. Dalam hal jatuh tempo pembayaran kembali bertepatan --- dengan bukan pada hari kerja Bank, maka Nasabah ----- berjanji dan dengan ini mengikatkan diri untuk ----- melakukan pembayaran 1 (satu) hari sebelum hari ----- yang bukan merupakan hari kerja tersebut; -----

----- Pasal 5 -----

----- TEMPAT PEMBAYARAN -----

1. Setiap pembayaran kembali/pelunasan hutang oleh Nasabah

kepada Bank dilakukan di kantor Bank atau dilakukan ----
melalui rekening yang dibuka oleh dan atas nama Nasabah
di bank. -----

2. Dalam hal pembayaran dilakukan melalui rekening Nasabah
di Bank, maka dengan ini Nasabah memberi kuasa yang ---
tidak dapat berakhir karena sebab-sebab yang ditentukan
dalam Pasal 1813 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata ----
kepada Bank untuk mendebet rekening Nasabah guna -----
membayar/melunasi hutang Nasabah. -----

----- Pasal 6 -----

----- BIAYA POTONGAN DAN PAJAK PAJAK -----

1. Nasabah berjanji dan dengan ini mengikat diri untuk
menanggung segala biaya yang diperlukan berkenaan ----
dengan pelaksanaan Akad ini, termasuk jasa Notaris ---
dan jasa lainnya, sepanjang hal itu diberitahukan Bank
kepada Nasabah sebelum ditanda-tanganinya Akad ini ----
dan Nasabah menyatakan persetujuannya. -----
2. Dalam hal Nasabah cedera janji tidak melakukan -----
pembayaran kembali/melunasi hutangnya kepada Bank, ----
sehingga Bank perlu menggunakan jasa Penasihat Hukum/-
Kuasa untuk menagihnya, maka Nasabah berjanji dan -----
dengan ini mengikat diri untuk membayar seluruh ----
biaya jasa Penasihat Hukum, jasa penagihan dan -----
jasa-jasa lainnya yang dapat dibuktikan dengan sah ----
menurut hukum. -----
3. Setiap pembayaran kembali/pelunasan utang sehubungan --
dengan Akad ini dan Akad lainnya yang mengikat Nasabah
dan Bank dilakukan oleh Nasabah kepada Bank tanpa -----
potongan, pungutan, bea, pajak dan/atau biaya-biaya ---
lainnya kecuali jika potongan tersebut diharuskan -----

berada!

berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

4. Nasabah berjanji dan dengan ini mengikatkan diri, -----
bahwa terhadap setiap potongan yang diharuskan oleh ---
peraturan perundang-undangan yang berlaku akan -----
dilakukan pembayarannya oleh Nasabah melalui Bank. ----

----- Pasal 7 -----

----- JAMINAN -----

-- Untuk menjamin tertibnya pembayaran kembali/pelunasan -
seluruh kewajiban Nasabah berupa harga jual barang biaya -
administrasi dan biaya-biaya lainnya yang timbul dari Akad -
ini, maka PENJAMIN berjanji dan dengan ini mengikatkan ---
diri untuk menyerahkan jaminan berupa potongan gaji dari
Dinas Kesehatan PRIMER KOPERASI PEGAWAI REPUBLIK -----
INDONESIA . Dengan --
singkatan KP-RI dan membuat pengikatan jaminan --
kepada Bank sesuai dengan peraturan perundang unoangan ---
yang berlaku, yang merupakan bagian yang tidak -----
terpisahkan dari Akad ini. -----

Jenis barang jaminan yang diserahkan adalah berupa: -----

1. Surat Kuasa Potong gaji atau Surat Pernyataan dan Kuasa
dari para anggota peminjam koperasi kepada bendahara --
gaji Dinas Kesehatan BP4 Surabaya, dibawah tangan yang
bermeterai cukup, tertanggal 12 (dua belas) April 2004
(dua ribu empat), -----
2. Surat Pernyataan dari Bendahara Gaji B.P.4, Surabaya, -
dibawah tangan yang bermeterai cukup tertanggal 12 ----
(dua belas) April 2004 (dua ribu empat), yang diketahui
dan disetujui oleh Kepala B.P. 4 Surabaya, -----
3. Surat Pernyataan dari Kepala B.P.4 Surabaya, dibawah-
tangan yang bermeterai cukup tertanggal 12 (dua belas)

April 2004 (dua ribu empat). -----

----- Pasal 8 -----

----- PERISTIWA CEDERA JANJI -----

-- Menyimpang dari ketentuan dalam Pasal 4 Akad ini, Bank
berhak untuk menuntut/menagih pembayaran dari Nasabah atas
seluruh jumlah hutang Nasabah kepada Bank berdasarkan Akad
ini, untuk dibayar dengan seketika dan sekaligus lunas, --
tanpa diperlukan adanya surat pemberitahuan, surat teguran
atau surat lainnya apabila terjadi salah satu hal atau ---
peristiwa tersebut dibawah ini: -----

sama →

1. Nasabah tidak melaksanakan kewajiban pembayaran/- ----
pelunasan tepat pada waktu yang diperjanjikan sesuai -
dengan jadwal pembayaran atau tanggal jatuh tempo Akad
ini atau Surat Aksep/Surat sanggup membayar yang telah
diserahkan Nasabah kepada Bank, -----
2. Dokumen atau keterangan yang diserahkan/diberikan ----
Nasabah kepada Bank sebagaimana yang disebutkan dalam
pasal 10 palsu, tidak sah atau tidak benar atau cacat
hukum, atau -----
3. Nasabah tidak memenuhi dan/atau melanggar ketentuan--
ketentuan tersebut dalam pasal 11 Akad ini, atau -----
4. Apabila berdasarkan peraturan perundang-undangan -----
yang berlaku atau kemudian berlaku, Nasabah tidak ----
dapat/berhak menjadi Nasabah atau suatu izin atau ----
lisensi atau persetujuan yang diberikan/dikeluarkan --
oleh instansi yang berwenang kepada Nasabah untuk ----
menjalankan usahanya dicabut dan dinyatakan tidak ----
berlaku sehingga Nasabah tidak dapat lagi menjalankan
usahanya secara sah, atau -----
5. Nasabah dinyatakan dalam keadaan pailit, ditaruh -----

dibawah pengampuan, dibubarkan, insolvensi dan/atau --
likuidasi, atau -----

6. Nasabah atau pihak ketiga telah memohon kepailitan ---
terhadap Nasabah, atau -----

7. Apabila karena sesuatu sebab, sebagian atau seluruh -
Akta jaminan dinyatakan batal berdasarkan Putusan ----
Pengadilan atau Badan Arbitrase, -----

8. Apabila Nasabah atau pihak yang mewakili Nasabah dalam
Akad ini menjadi pemboros, pemabuk atau dihukum -----
berdasar Putusan Pengadilan yang telah berkekuatan ---
tetap dan pasti (in kracht van gewijsde) karena -----
perbuatan kejahatan yang dilakukannya, atau -----

9. Nasabah bubar atau dibubarkan, atau -----

10. Jikalau Penjamin atas barang jaminan meninggal dunia -
atau ditaruh dibawah perwalian (curatele) atau karena
sebab-sebab lainnya kehilangan haknya untuk mengurus
harta bendanya, atau -----

11. Jikalau apa yang dijaminakan dengan akad ini berubah --
sedemikian rupa sehingga harganya menurut pendapat ---
Bank tidak memberikan jaminan yang cukup guna -----
pembayaran lunas kewajiban nasabah sedangkan nasabah -
tidak sanggup lagi untuk menyerahkan pengganti jaminan
yang nilainya sesuai dan dalam batas waktu yang -----
ditentukan oleh Bank. -----

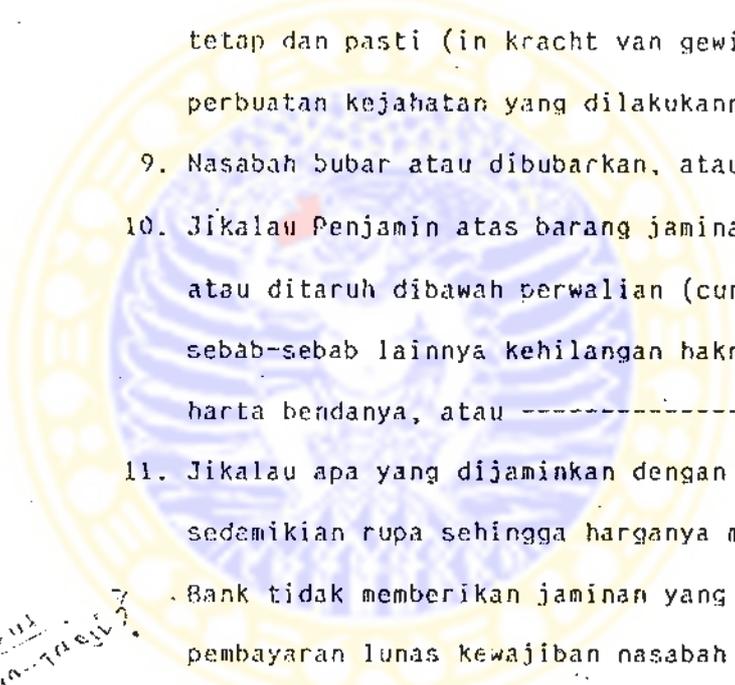
----- Pasal 9 -----

----- AKIBAT CEDERA JANJI -----

1. Apabila Nasabah tidak melaksanakan seketika dan -----
sekaligus karena suatu hal atau peristiwa tersebut ----
dalam Pasal 8 Akad ini, maka Bank berhak menjual barang
jaminan dan uang hasil penjualan barang jaminan -----

Batal

*ditutupi
pada tanggal 7*



- tersebut digunakan Bank untuk membayar/melunasi utang atau sisa utang Nasabah kepada Bank, -----
2. Apabila penjualan barang jaminan dilakukan Bank melalui pelelangan di muka umum, maka Nasabah, Penjamin dan Bank berjanji dan dengan ini mengikatkan diri untuk menerima harga yang terjadi setelah dikurangi biaya-biaya sebagai harga jual barang jaminan, -----
 3. Apabila penjualan barang jaminan dilakukan dibawah tangan maka Nasabah, Penjamin dan Bank sepakat, harga penjualan barang jaminan ditetapkan oleh Bank dengan harga yang wajar menurut harga pasar ketika barang jaminan dijual. -----
 4. Jika hasil penjualan barang jaminan tidak mencukupi untuk membayar hutang nasabah kepada bank maka Nasabah berjanji dan dengan ini mengikatkan diri untuk tetap bertanggung jawab melunasi sisa utangnya yang belum dibayar sampai dengan lunas dan sebaliknya apabila hasil penjualan barang jaminan melebihi jumlah utang atau sisa utang Nasabah kepada bank, maka Bank berjanji dan dengan ini mengikatkan diri untuk menyerahkan kelebihan tersebut kepada Nasabah/Penjamin. -----

----- Pasal 10 -----

----- PENGAKUAN DAN JAIMNAN -----

- NASABAH dengan ini menyatakan mengakui kepada Bank, --- sebagaimana Bank menerima pernyataan pengakuan Nasabah --- tersebut, bahwa: -----
1. Nasabah berhak dan berwenang sepenuhnya untuk menandatangani Akad ini dan seluruh dokumen yang menyertainya serta untuk menjalankan usahanya. -----
 2. Nasabah menjamin, bahwa segala dokumen dan akta yang --

ditanda-tangani oleh Nasabah berkaitan dengan Akad ini, keberadaannya tidak melanggar atau bertentangan dengan Peraturan perundang-undangan atau Anggaran dasar perusahaan Nasabah yang berlaku, sehingga karenanya sah, berkekuatan hukum, serta mengikat Nasabah dalam menjalankan Akad ini dan demikian pula tidak dapat menghalang-halangi pelaksanaannya.

3. Nasabah menjamin bahwa pada saat penanda-tanganan Akad ini para pemegang saham, Direksi serta para anggota Komisaris perusahaan Nasabah telah mengetahui dan memberikan persetujuannya terhadap Akad ini dan demikian pula Nasabah menjamin dan karenanya membebaskan Bank dari segala gugatan atau tuntutan yang diajukan pula Nasabah menjamin dan karenanya membebaskan Bank dari segala gugatan atau tuntutan yang diajukan oleh Pihak Ketiga terhadap Nasabah.
4. Nasabah menjamin bahwa terhadap setiap pembelian barang dari pihak ketiga barang tersebut bebas dari penyitaan, pembebanan, tuntutan, gugatan atau hak untuk menebus kembali.
5. Nasabah berjanji dan dengan ini mengikatkan diri untuk dari waktu ke waktu menyerahkan kepada Bank jaminan tambahan yang dinilai cukup oleh Bank, selama kewajiban membayar hutang atau sisa hutang kepada Bank belum lunas.
6. Mendahulukan kewajiban kepada Bank dari kewajiban kepada pihak lainnya.

Pasal 11

PEMBATASAN TERHADAP TINDAKAN NASABAH

Nasabah berjanji dan dengan ini mengikatkan diri, bahwa

selama masa berlakunya Akad ini, Nasabah kecuali setelah
mendapatkan persetujuan tertulis dari bank tidak akan ----
melakukan sebagian atau seluruhnya dari perbuatan: -----
perbuatan sebagai berikut: -----

1. melakukan akuisisi, merger, restrukturisasi dan/atau -
konsolidasi perusahaan Nasabah dengan perusahaan atau
perorangan lain, -----
2. menjual baik sebagian atau seluruh asset perusahaan ---
Nasabah yang nyata-nyata akan mempengaruhi kemampuan --
atau cara membayar atau melunasi utang atau sisa utang
Nasabah kepada Bank, kecuali menjual barang dagangan --
yang menjadi kegiatan usaha Nasabah, -----
3. membuat hutang lain kepada Pihak ketiga, -----
4. mengubah Anggaran Dasar, susunan penegang saham, -----
Komisaris dan/atau Direksi perusahaan Nasabah, -----
5. tanpa izin tertulis, Nasabah dilarang mengajukan -----
permohonan kepailitan (likuidasi); -----
6. melakukan investasi baru baik yang berkaitan langsung -
atau tidak langsung dengan tujuan perusahaan Nasabah, -
7. memindahkan kedudukan/lokasi barang maupun barang -----
jaminan dari kedudukan/lokasi barang itu semula atau --
sepatutnya berada dan/atau mengalihkan hak atas -----
barang atau barang jaminan yang bersangkutan kepada ---
pihak lain. -----
8. mengajukan permohonan kepada yang berwenang untuk -----
menunjuk eksekutor, kurator, likuidator atau pengawas -
atas sebagian atau seluruh harta kekayaannya. -----

----- Pasal 12 -----

----- RESIKO -----

-- Nasabah atas tanggung jawabnya berkewajiban melakukan

pemeriksaan baik terhadap keadaan fisik barang maupun ----
terhadap sahnya dokumen-dokumen atau surat-surat bukti ---
Kepemilikan atau hak atas barang yang bersangkutan -----
sehingga apabila terjadi sesuatu hal terhadap barang -----
tersebut, sejak Akad ini ditanda-tangani seluruh risiko --
sepenuhnya menjadi tanggung jawab Nasabah dan karena itu --
pula Nasabah berjanji dan dengan ini mengikatkan diri ----
untuk membebaskan Bank dari segala resiko tersebut. -----

----- Pasal 13 -----

----- ASURANSI -----

-- NASABAH berjanji dan dengan ini mengikatkan diri untuk
menutup asuransi berdasar Syari'ah atas bebannya terhadap
seluruh barang yang menjadi jaminan atas Pembiayaan -----
berdasar Akad ini, pada perusahaan asuransi yang ditunjuk
oleh BANK, dengan menunjuk dan menetapkan BANK sebagai ---
pihak yang berhak menerima pembayaran claim asuransi ----
tersebut (bankers clause). -----

----- Pasal 14 -----

----- PENGAWASAN DAN PENGINAAN -----

-- Nasabah dan atau Penjamin berjanji dan dengan ini ----
mengikatkan diri untuk memberikan izin kepada Bank atau --
pihak/petugas yang ditunjuknya guna melaksanakan -----
pengawasan/pemeriksaan terhadap barang maupun barang ----
jaminan, serta pembukuan dan catatan pada setiap saat ----
selama berlangsungnya Akad ini dan kepada wakil Bank ----
tersebut diberi hak untuk memuat photo copy/salinan dari
pembukuan dan catatan yang bersangkutan. -----

----- Pasal 15 -----

----- K U A S A -----

-- Nasabah menerangkan dengan ini memberi kuasa kepada ---

Revisi, Revisi, Revisi
+ Unen

Bank untuk mendebet rekening Nasabah guna membayar seluruh kewajiban Nasabah, termasuk biaya administrasi maupun biaya akta dan biaya-biaya lainnya yang timbul berdasarkan Akad ini.

Pasal 16

LAIN-LAIN

1. Apabila ada atau sewaktu-waktu timbul suatu ketentuan dalam Undang-undang atau peraturan perbankan yang mengharuskan bahwa seluruh hutang Nasabah berikut dokumen jaminan, akta akad pembiayaan, akta Perikatan jaminan dan atau dokumen-dokumen lainnya yang berhubungan dengan portofolio pembiayaan Nasabah dipindahkan/dialihkan kesuatu Badan atau instansi yang ditunjuk berdasarkan ketentuan tersebut, maka dengan ini Nasabah dan atau penjamin menyatakan persetujuannya atas tindakan Bank tersebut.
2. Kuasa-kuasa dalam surat/akte akad ini merupakan bagian yang terpenting dan tidak dapat dipisahkan dari surat akta akad ini dan dengan tidak adanya kuasa-kuasa ini, maka surat/akte akad ini tidak dibuat, karenanya kuasa-kuasa tersebut tidak akan batal atau dibatalkan karena apapun juga.
3. Kedua belah pihak dengan ini menyatakan bahwa pihak-pihak yang menanda-tangani surat/akte akad ini dan atau perikatan jaminan dan atau surat-surat lainnya adalah merupakan pihak-pihak yang berwenang mewakili kedua belah pihak sesuai dengan ketentuan dalam anggaran dasar kedua belah pihak.
4. Bilamana terdapat salah satu ayat atau pasal dari akad ini yang dinyatakan batal demi hukum atau cacat hukum

oleh salah satu atau kedua belah pihak, maka pernyataan tersebut tidak berpengaruh atas validitas/keabsahan -- berlakunya ayat-ayat dan atau pasal-pasal lain dalam -- akad ini, sehingga ketentuan-ketentuan lain dalam akad ini tetap berlaku, mengikat dan memiliki kekuatan hukum yang sempurna. -----

5. Segala sesuatu yang belum cukup diatur dalam akad ini - oleh kedua belah pihak akan diatur dalam suatu ----- perubahan, addendum, akta tambahan dan atau surat ----- menyurat yang merupakan satu bagian dan tidak dapat --- dipisahkan dari akad ini. -----

----- pasal 17 -----

----- PENYELESAIAN PERSELISIHAN -----

1. mengenai akad ini dan segala akibat hukumnya kedua ---- belah pihak memilih domisili umum dan tetap di Kantor -- Panitera Pengadilan Negeri Surabaya. -----

2. Demikian tanpa mengurangi hak Bank untuk mengajukan --- tuntutan hukum terhadap Nasabah berdasarkan akad ini -- dan memohon pelaksanaannya di Pengadilan-pengadilan --- Negeri atau Niaga lainnya dalam wilayah Republik ----- Indonesia, pada domisili yang dipilih ini, Bank dapat - memberitahukan dengan resmi segala akta-akta dan ----- exploit-exploit ke Pengadilan atau diluar Pengadilan -- yang sekiranya perlu. Domisili ini juga berlaku untuk - ahli waris dan penerima hak. -----

----- Pasal 18 -----

----- PEMBERITAHUAN -----

-- Setiap pemberitahuan dan komunikasi sehubungan dengan - Akad ini dianggap telah disampaikan secara baik dan sah, - apabila dikirim dengan surat tercatat atau disampaikan ---

secara pribadi dengan tanda terima ke alamat dibawah ini:

N A S A B A H : PRIMER KOPERASI PEGAWAI REPUBLIK --
INDONESIA -----

dengan singkatan -----

A l a m a t : berkedudukan di jalan -----
Kecamatan -----
KotaMadya Surabaya; Propinsi -----
Jawa-Timur. -----

B A N K : P.T. BANK BUKOPIN CABANG SYARIAH --
SURABAYA. -----

A l a m a t : Jalan Raya Darmo nomor 136, -----
Surabaya. -----

----- Pasal 19 -----

----- PENUTUP -----

1. Apabila ada hal-hal yang belum diatur belum cukup -----
diatur dalam Akad ini, maka NASABAH dan BANK akan -----
mengaturnya bersama secara musyawarah untuk mufakat. ---
dalam suatu addendum. -----

2. Tiap Addendum dari Akad ini merupakan satu kesatuan ---
yang tidak terpisahkan dari Akad ini -----

----- DEMIKIAN AKTA INI -----

-- Dibuat dan dicesmikan di Surabaya pada hari dan -----

tanggal seperti tersebut pada bahagian awal akta ini. ---

dengan dihadiri oleh Saudara ----- dan -----

Saudara ----- kedua-duanya pegawai kantor Notaris -----

dan bertempat tinggal di Surabaya, sebagai saksi-saksi. --

-- Segera, setelah akta ini dibacakan oleh saya, notaris, -

kepada para penghadap dan saksi-saksi, maka ditanda -----

tanganilah akta ini oleh para penghadap, saksi-saksi -----

dan saya, notaris.-----
-- Dilangsungkan dengan tiga tambahan, dua coretan dan ---
satu gantian. -----
-- Asli sahah akta ini telah ditanda-tangani -----
dengan sempurna.-----
----- DIBERIKAN SEBAGAI TURUNAN YANG SAMA BUNYINYA -----
nn.

