

# PENERAPAN JAMINAN HAK MILIK PADA PERBANKAN SYARIAH DALAM PERSPEKTIF HUKUM ISLAM

**Dewi Sulastri & Sarip Muslim**

Fakultas Syariah dan Hukum UIN Sunan Gunung Djati Bandung

Email : [dewisulastri@uinsgd.ac.id](mailto:dewisulastri@uinsgd.ac.id), [saripmuslim@uinsgd.ac.id](mailto:saripmuslim@uinsgd.ac.id)

## ABSTRAK

Bank syariah dengan segala produk dan layanannya dalam menjalankan kegiatan usahanya juga berpedoman pada ketentuan perbankan secara umum maupun ketentuan lainnya. Salah satu pembiayaan yang cukup berkembang pada bank syariah adalah pembiayaan *murabahah* yang dalam menerapkan jaminan hak milik karena pembebanannya dianggap sederhana, mudah dan relatif cepat. Ketentuan jaminan hak milik dalam pembiayaan *murabahah* dalam Perbankan Syariah mengacu kepada Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia. Penulis melihat terdapat kontradiksi dalam pelaksanaan jaminan hak milik dalam perbankan syariah. Hal tersebut dapat dilihat dengan adanya ketentuan antara UU Jaminan Fidusia dan Fatwa Rahn Tasjily yang timbul dalam konteks ruang lingkup pembebanan jaminan, jenis utang yang dapat dijamin, dan mekanisme pengikatan jaminan. Kemiripan Fatwa Rahn Tasjily terhadap UU Jaminan Fidusia tidak memberikan pengaturan sebagaimana dimuat dalam Pasal 5, Pasal 7, dan Pasal 11 UU Jaminan Fidusia. Di samping itu, konsep rahn tasjily yang dibangun sebagai jaminan utang menyebabkan jaminan tersebut tidak dapat diberlakukan pada akad selain qardh dan albai' yang mengandung unsur utang-piutang. Hal ini memerlukan pemecahan masalah mengingat ketentuan yang ada menunjukkan bank syariah diwajibkan memiliki jaminan dari nasabah atas pembiayaan yang disalurkan. Dari permasalahan di atas penulis mengangkat penelitian dengan judul Penerapan Jaminan Hak Milik dalam Praktek Perbankan Syariah di Indonesia.

## KATA KUNCI

*Murabahah*, Perbankan Syariah, Hukum Islam

## PENDAHULUAN

Bank syariah dengan segala produk dan layanannya dalam menjalankan kegiatan usahanya juga berpedoman pada ketentuan perbankan secara umum maupun ketentuan lainnya. Salah satu pembiayaan yang cukup berkembang pada bank syariah adalah pembiayaan *murabahah* yang dalam menerapkan jaminan hak milik karena pembebanannya dianggap sederhana, mudah dan relatif cepat. Ketentuan jaminan hak milik dalam pembiayaan *murabahah* dalam Perbankan Syariah mengacu kepada Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia.

Berbicara tentang jaminan erat kaitannya dengan hak kebendaan. Jaminan merupakan hak kebendaan dan merupakan bagian dari hukum benda sebagaimana diatur dalam buku II BW.<sup>1</sup> Timbulnya jaminan dalam kaitannya dengan hak kebendaan ini didasarkan pada kelemahan jaminan umum yang ada dalam pasal 1131 BW.<sup>2</sup> Pembentuk undang-undang menyiapkan alternatif perangkat jaminan lainnya yang lebih mantap, yakni jaminan khusus yang obyeknya adalah benda milik debitur, hanya saja telah ditunjuk secara tertentu dan diperuntukkan bagi kreditor tertentu pula. Oleh karena obyeknya benda, maka ketentuan jaminan

khusus ini pengaturannya dikelompokkan menjadi satu ke dalam Hukum Benda yang diatur dalam buku II BW.

Jaminan hak milik sering muncul dalam praktek perdagangan dan perbankan terkait dengan perjanjian hutang piutang, permodalan maupun jaminan kredit. Jaminan hak milik berlaku karena masyarakat menginginkan adanya semacam jaminan dimana barang atau benda yang dijaminakan tetap dipegang oleh pemiliknya untuk menjalankan usahanya. Dengan demikian terlihat bahwa fidusia merupakan perjanjian yang *accessoir* yaitu merupakan tambahan saja dari perjanjian pokok yang berupa perjanjian hutang piutang yang diikuti jaminan berupa benda bergerak (baik benda berwujud maupun tidak berwujud) milik debitur seperti tercantum dalam Pasal 4 UU RI Nomor 42 Tahun 1999. Hal tersebut juga akan memberikan kebingungan dalam proses penyelesaian sengketanya bila terjadi wanprestasi. Padahal jika diamati bahwa perjanjian yang dilakukan di perbankan syariah adalah berlandaskan hukum islam dan prinsip-prinsip hukum perjanjian Islam. Sedangkan mengenai pengikatan jaminannya dilakukan atau didasarkan pada hukum perdata indonesia.

Ditetapkannya Undang-Undang No. 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia adalah pertimbangan bahwa fidusia dinilai sebagai pemberian fasilitas kemudahan bagi dunia usaha agar lebih berkembang. Hal ini mengingat benda yang dijaminakan melalui fidusia tetap dapat diper-

---

<sup>1</sup> Djuhaendah Hasan, *Lembaga Jaminan Kebendaan Bagi Tanah dan Benda Lain yang Melekat Pada Tanah Dalam Konsepsi Penerapan Asas Pemisahan Horisontal*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2000), hlm 25.

<sup>2</sup> Isnaeni, *Hipotik Pesawat Udara di Indonesia*, (Surabaya: Dharma Muda, 1996), hlm 34.

gunakan oleh pemilik benda untuk modal usahanya. Kemunculan jaminan fidusia sebagai akibat kekurangan dari sistem gadai yang dianggap belum sepenuhnya menjawab kebutuhan masyarakat untuk mendapatkan piutang karena adanya penahanan barang yang dijamin. Setelah diterapkannya jaminan fidusia, para pencari kredit merasa terbantu dengan sistem jaminan fidusia yang tetap memberikan penguasaan secara fisik atas benda yang dijamin. Adapun jaminan fidusia disebut dengan *Fiduciare Eigendom Overdracht* (Penyerahan Hak Milik Secara Kepercayaan), dengan penyerahan barang jaminannya secara *Constitutum Possessorium* (penyerahan kepemilikan benda tanpa menyerahkan fisik benda sama sekali).

Pada prakteknya, *Murabahah* merupakan pembiayaan dengan sistem jual beli di mana harga jual merupakan harga beli barang ditambah margin yang telah disepakati antara nasabah debitor dengan pihak bank syariah, dan pembayarannya dilakukan oleh debitor secara angsuran. Untuk menjamin pelunasan harga barang dalam pembiayaan *murabahah*, bank syariah meminta debitor untuk menyerahkan hak kebendaan sebagai jaminan. Fidusia memiliki peranan penting dalam pengikatan jaminan akad pembiayaan *murabahah*, di mana dalam pengikatannya jaminan fidusia dijadikan sebagai jaminan pokok. Jika dalam pelaksanaan akad *murabahah* yang telah disepakati, debitor melakukan wanprestasi maka kreditor penerima fidusia dapat melakukan eksekusi

sebagaimana diatur dalam Pasal 29 Undang-Undang Jaminan Fidusia.

Sebenarnya dalam konsep hukum Islam tidak dikenal istilah jaminan hak milik. Namun selama ini yang terjadi di dalam praktek perbankan syariah, pembiayaan yang dilakukan oleh bank syariah salah satunya juga dilekatkan suatu jaminan kebendaan secara hukum perdata. Secara yuridis formal, kegiatan pembiayaan berdasarkan syariah tidak bertentangan dengan undang-undang. Persoalan dalam konteks syariah muncul melihat pada pembiayaan syariah yang dikaitkan dengan konsep jaminan fidusia yang tidak dikenal dalam konten ekonomi syariah. Dengan demikian, pembiayaan syariah masih memerlukan komponen pelengkap jaminan syariah agar dapat diperoleh kepastian hukum.

Salah satu produk hukum yang dikeluarkan DSN MUI dalam Fatwa No. 68/DSN-MUI/III/2008 tentang *Rahn Tasjily* telah menguraikan tentang konsep jaminan dengan peralihan hak milik atas barang sebagai jaminan sebagai bentuk jasa lembaga keuangan syariah agar sesuai dengan prinsip syariah. Tetapi kemudian penulis melihat terdapat adanya kedudukan hukum yang berbeda antara Jaminan Fidusia dengan *Rahn Tasjily* yang berdampak pada penyelesaian wanprestasi.

Penulis melihat terdapat kontradiksi dalam pelaksanaan jaminan hak milik dalam perbankan syariah. Hal tersebut dapat dilihat dengan adanya ketentuan

antara UU Jaminan Fidusia dan Fatwa Rahn Tasjily yang timbul dalam konteks ruang lingkup pembebanan jaminan, jenis utang yang dapat dijamin, dan mekanisme pengikatan jaminan. Kemiripan Fatwa Rahn Tasjily terhadap UU Jaminan Fidusia tidak memberikan pengaturan sebagaimana dimuat dalam Pasal 5, Pasal 7, dan Pasal 11 UU Jaminan Fidusia. Di samping itu, konsep rahn tasjily yang dibangun sebagai jaminan utang menyebabkan jaminan tersebut tidak dapat diberlakukan pada akad selain qardh dan albai' yang mengandung unsur utang-piutang. Hal ini memerlukan pemecahan masalah mengingat ketentuan yang ada menunjukkan bank syariah diwajibkan memiliki jaminan dari nasabah atas pembiayaan yang disalurkan. Dari permasalahan di atas penulis mengangkat penelitian dengan judul Penerapan Jaminan Hak Milik dalam Praktek Perbankan Syariah di Indonesia.

Masalah penelitian ini adalah terdapat dua bentuk penjaminan hak milik, dalam perbankan syariah, yaitu jaminan fidusia dan *rahn tasjily* yang memiliki kesamaan pengertian namun berbeda kedudukan hukum. Hal tersebut menuntut adanya kepastian hukum dalam penyelesaian wanprestasi yang muncul dalam perjanjian pembiayaan *Murabahah* Perbankan Syariah, sehingga sangat menarik untuk mengkaji mengenai praktek tersebut.

Berdasarkan uraian diatas, Penulis dapat menarik rumusan permasalahan

sebagai berikut: Apa urgensi jaminan hak milik pada produk pembiayaan *murahabah* di Perbankan Syariah? Bagaimana pelaksanaan jaminan Hak Milik pada produk pembiayaan di Perbankan Syariah? Bagaimana mekanisme penyelesaian wanprestasi nasabah dalam penyelesaian pembiayaan yang melibatkan jaminan hak milik?

Setiap bidang ilmu pengetahuan memiliki metode sendiri dalam melakukan pengkajian ataupun penelitian untuk memecahkan setiap permasalahan yang terkait dengan bidang keilmuan tersebut. Penelitian berdasarkan tingkat eksplanasinya (tingkat kejelasan) dapat digolongkan sebagai berikut:<sup>3</sup> Dalam penelitian ini, penulis digunakan metode deskriptif dan kualitatif untuk menggambarkan dan memetakan konsep-konsep dan analisisnya terhadap teori-teori jaminan hak milik pada praktek pembiayaan oleh perbankan syariah. Selain itu, penelitian ini juga menggunakan pendekatan normatif-yuridis, yaitu pendekatan disiplin ilmu dan teori hukum yang berfungsi untuk penyelesaian wanprestasi nasabah dalam pembiayaan yang menyertakan jaminan hak milik, dengan cara mengumpulkan, mengevaluasi, memverifikasikan, serta mensintesis bukti-bukti untuk mendukung fakta memperoleh kesimpulan yang kuat.<sup>4</sup>

<sup>3</sup> Setiono, *Pemahaman Terhadap Metode Penelitian Hukum*. (Bandung: Nuansa Aulia, 2002 ), hlm 17.

<sup>4</sup> Lexy J . Melong, *Metodologi Penelitian Kualitatif* (Bandung : Remaja Rosdakarya. 1999), hlm. 138 dan Husain Usman dan Purnomo Setiady Akbar, *Metodologi Penelitian Sosial* (Jakarta: Bumi

Penelitian hukum yang pada kenyataannya dibuat dan diterapkan oleh manusia yang hidup dalam masyarakat, artinya keberadaan hukum tidak bisa dilepaskan dari keadaan sosial masyarakat serta perilaku manusia yang terkait dengan lembaga hukum. Sehingga peneliti mengambil metode penelitian empiris karena permasalahan yang diambil adalah implementasi atau pelaksanaan jaminan hak milik dalam pembiayaan perbankan syariah. Pendekatan yang dapat digunakan dalam melakukan penelitian hukum ini ialah Pendekatan Analitis (*analytical approach*) dan Pendekatan Filsafat (*Philosophical Approach*). Maksud utama dari Pendekatan analisis terhadap bahan hukum adalah mengetahui makna yang dikandung oleh istilah-istilah yang digunakan dalam aturan perundang-undangan secara konseptual, sekaligus mengetahui penerapan dalam praktik dan putusan-putusan hukum. hal ini dilakukan melalui dua pemeriksaan. *Pertama*, sang peneliti berusaha memperoleh makna baru yang terkandung dalam aturan hukum yang bersangkutan. *Kedua*, mengkaji istilah-istilah hukum tersebut dalam praktek melalui analisis terhadap putusan-putusan hukum.<sup>5</sup>

Dapat dikatakan bahwa pada dasarnya tugas analisis hukum adalah menganalisis pengertian hukum, asas hukum, kaidah hukum, sistem hukum, dan ber-

bagai konsep yuridis. Misalnya, konsep yuridis tentang subyek hukum, obyek hukum, hak milik, perkawinan, perjanjian, perikatan, hubungan kerja, jual beli, wanprestasi, perbuatan melanggar hukum, delik dan sebagainya.<sup>6</sup>

Pendekatan yang selanjutnya digunakan dalam penelitian adalah pendekatan filsafat. Dengan sifat filsafat yang menyeluruh, mendasar, dan spekulatif, penjelajah filsafat akan mengupas isu hukum (legal issue) dalam penelitian normatif secara radikal dan mengupas secara mendalam. Socrates pernah mengatakan bahwa tugas filsafat sebenarnya bukan menjawab pertanyaan yang diajukan, tetapi mempersoalkan jawaban yang diberikan. dengan demikian penjelajahan dalam filsafat meliputi ajaran ontologis, ajaran tentang hakikat, aksiologis (ajaran tentang nilai), epistemologis (ajaran tentang pengetahuan), teleologis (ajaran tentang tujuan) untuk menjelaskan secara mendalam sejauh dimungkinkan oleh pencapaian pengetahuan manusia.

Sumber data merupakan subjek dari mana data diperoleh sesuai dengan klasifikasi data yang dikemukakan. Bahan hukum primer merupakan bahan hukum yang bersifat otoritatif artinya mempunyai otoritas. Bahan hukum primer terdiri dari perundang-undangan, catatan-catatan resmi atau risalah dalam pembuatan undang-undang dan putusan-putusan hakim. Untuk bahan hukum primer ada-

---

Aksara. 2003), cet. ke-3, hlm. 4.

<sup>5</sup> Johnny Ibrahim, *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, (Bandung: PT Remaja Rosdakarya, 2012), Hlm 310.

<sup>6</sup> Johnny Ibrahim, *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, (Bandung: PT Remaja Rosdakarya, 2012), hlm 310.

lah Undang-Undang Perbankan Syariah Nomor 21 Tahun 2008 dan Undang-undang Nomor 49 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia.

Bahan hukum sekunder adalah semua publikasi tentang hukum yang bukan merupakan dokumen-dokumen resmi.<sup>7</sup> Publikasi tentang hukum meliputi buku-buku teks, kamus-kamus hukum, jurnal-jurnal hukum, dan komentar-komentar atas putusan pengadilan. Adapun yang menjadi sumber data sekunder dalam penelitian ini di antaranya ialah, Al-Qur'an dan Terjemahannya, Kompilasi Hukum Ekonomi Syari'ah. Fatwa DSN dan Kitab Undang-undang Hukum Perdata. Selain kedua jenis bahan hukum tersebut di atas, untuk keperluan penelitian seorang peneliti dapat pula merujuk beberapa rujukan yang berasal dari bahan-bahan non-hukum. Bahan-bahan non-hukum dapat berupa buku-buku mengenai Ilmu Politik, Ekonomi, Sosiologi, Filsafat, Kebudayaan, atau pun laporan penelitian non-hukum dan jurnal-jurnal non-hukum sepanjang mempunyai relevansi dengan topik penelitian.

## HASIL DAN PEMBAHASAN

### Hukum Jaminan hak milik dalam Transaksi Akad *Murabahah*

Sesuai dengan sifat bisnis (*tijarah*), transaksi *Murabahah* memiliki beberapa manfaat, demikian juga resiko yang harus

diantisipasi. *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.<sup>8</sup> Selain itu, sistem *Murabahah* juga sangat sederhana. Hal tersebut memudahkan penanganan administrasinya di bank syariah.

Diantara resiko yang harus diantisipasi antara lain sebagai berikut:<sup>9</sup> *pertama*, *Default* atau kelalaian; nasabah sengaja tidak membayar angsuran; *kedua*, 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; *ketiga*, 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 sebaiknya 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.

---

<sup>8</sup> Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syariah dari Teori ke Praktek* (Cet. I: Jakarta: Gema Insani Press, 2001), hlm. 101.

<sup>9</sup> Ahmad Irham Sholihin, *Pedoman Umum Keuangan Syariah*, (Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama, 2010), hlm.140.

---

<sup>7</sup> Sugiyono, *Metode Penelitian Pendidikan; Pendekatan Kuantitatif, Kualitatif, Dan R&D*, (Bandung: Alfabeta, 2013), hlm. 329.

Keempat, Dijual. karena *Murabahah* bersifat jual beli dengan utang, maka ketika kontrak ditandatangani, barang itu menjadi milik nasabah. Nasabah bebas melakukan apapun terhadap aset miliknya tersebut, termasuk untuk menjualnya. Jika demikian, resiko untuk *default* akan besar.

Jaminan atau yang lebih dikenal sebagai agunan adalah harta benda milik debitur atau pihak ketiga yang diikat sebagai alat pembayar jika terjadi wanprestasi terhadap pihak ketiga. Jaminan dalam pengertian yang lebih luas tidak hanya harta yang ditanggungkan saja, melainkan hal-hal lain seperti kemampuan hidup usaha yang dikelola oleh debitur. Untuk jaminan jenis ini, diperlukan kemampuan analisis dari officer pembiayaan untuk menganalisa *circle live* usaha debitur serta penambahan keyakinan atas kemampuan debitur untuk mengembalikan pembiayaan yang telah diberikan berdasarkan prinsip-prinsip syariah.<sup>10</sup>

Jaminan dalam pembiayaan memiliki dua fungsi yaitu Pertama, untuk pembayaran hutang seandainya terjadi wanprestasi atas pihak ketiga yaitu dengan jalan menguangkan atau menjual jaminan tersebut. Kedua, sebagai akibat dari fungsi pertama, atau sebagai indikator penentuan jumlah pembiayaan yang akan diberikan kepada pihak debitur. Pem-

berian jumlah pembiayaan tidak boleh melebihi nilai harta yang dijaminkan.<sup>11</sup>

Jaminan secara umum berfungsi sebagai jaminan pelunasan kredit/ pembiayaan. Jaminan pembiayaan berupa watak, kemampuan, modal, dan prospek usaha yang dimiliki debitur merupakan jaminan *immateriil* yang berfungsi sebagai *first way out*. Dengan jaminan *immateriil* tersebut dapat diharapkan debitur dapat mengelola perusahaannya dengan baik sehingga memperoleh pendapatan (*revenue*) bisnis guna melunasi pembiayaan sesuai yang diperjanjikan. Jaminan pembiayaan berupa agunan bersifat kebendaan (*materiil*) berfungsi sebagai *second way out*. Sebagai *second way out*, pelaksanaan penjualan/eksekusi agunan baru dapat dilakukan apabila debitur gagal memenuhi kewajibannya melalui *first way out*.<sup>12</sup> Yang dimaksud dengan *first way out* adalah agunan kredit yang didasarkan atas keyakinan bank terhadap karakter dan kemampuan nasabah/debitur untuk membayar kembali kreditnya, dengan dana yang beradal dari hasil usaha yang dibiayai kredit, yang tercermin dalam *cash flow*<sup>13</sup> nasabah.

<sup>11</sup> Irma Devita Purnamasari, *Panduan Lengkap Hukum Praktis Populer Kiat-kiat Cerdas, Mudah, dan Bijak Memahami Masalah Hukum, Jaminan Perbankan*, (Bandung: PT. Mizan Pustaka, 2011 ), hlm. 11.

<sup>12</sup> Faturrahman Djamil, *Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah di Bank Syariah*, (Jakarta: Sinar Grafika), hlm. 44.

<sup>13</sup> *Cash flow* atau arus kas adalah suatu laporan keuangan yang berisikan pengaruh kas dari kegiatan operasi, kegiatan transaksi investasi dan kegiatan transaksi pembiayaan/pendanaan serta kenaikan atau penurunan bersih dalam kas suatu perusahaan selama satu periode.

<sup>10</sup> Rachmadi Usman, *Aspek-Aspek Hukum Perbankan di Indonesia*, (Jakarta : PT. Gramedia Pustaka Utama, 2003), hlm. 281

Menurut Prof Soebekti jaminan yang baik dapat dilihat dari :<sup>14</sup> (1) Dapat membantu memperoleh pembiayaan bagi pihak ketiga, (2) Tidak melemahkan potensi pihak ketiga untuk menerima pembiayaan guna meneruskan usahanya, dan (3) Memberikan kepastian kepada bank untuk mengeluarkan pembiayaan dan mudah diuangkan apabila terjadi wanprestasi .

Terhadap jaminan hak milik, bank senantiasa melakukan penilaian dan pengikatan jaminan sebelum terjadinya penyerahan barang dengan metode pembiayaan *murabahah*.<sup>15</sup> Penilaian / taksasi ( *Appraisal* ) jaminan dilaksanakan guna mengetahui seberapa besar nilai harta yang dijamin. Penilaian atau appraisal didefinisikan sebagai proses menghitung atau mengestimasi nilai harta jaminan. Proses dalam memberikan suatu estimasi didasarkan pada nilai ekonomis suatu harta jaminan baik dalam bentuk properti berdasarkan hasil analisa fakta-fakta objektif dan relevan dengan menggunakan metode yang berlaku.

Barang jaminan dapat dikategorikan menjadi tiga yaitu (1) *Tangible* ( berwujud) seperti tanah, kendaraan, mesin, bangunan dll, (2) *Intangible* ( tidak berwujud) seperti hak paten, Franchise,

merk dagang, Hak cipta dll, (3) Surat-surat berharga.

Adapun dasar penilaian sebuah jaminan didasarkan atas beberapa hal yaitu:

1. Nilai pasar (*Market Value*) yaitu perkiraan jumlah uang yang dapat diperoleh dari transaksi jual beli atau hasil penukaran suatu properti pada tanggal penilaian antara pembeli yang berminat membeli dan penjual yang berminat menjual dalam suatu transaksi bebas ikatan yang penawarannya dilakukan secara layak di mana kedua belah pihak masing-masing mengetahui dan bertindak hati-hati tanpa paksaan
2. Nilai baru (*reproduction*) adalah nilai baru atau biaya penggantian baru adalah perkiraan jumlah uang yang dikeluarkan untuk pengadaan pembangunan/penggantian properti baru yang meliputi biaya, upah buruh dan biaya-biaya lain yang terkait.
3. Nilai Wajar (*Depreciated Replacement cost*) adalah perkiraan jumlah uang yang diperoleh dari perhitungan biaya reproduksi baru dikurangi biaya penyusutan yang terjadi karena kerusakan fisik, kemunduran ekonomis dan fungsional
4. Nilai Asuransi adalah nilai perkiraan jumlah uang yang diperoleh dari perhitungan biaya pengganti baru dari bagian-bagian properti yang perlu diasuransikan dikurangi penyusutan karena kekurangan fisik
5. Nilai Likuidasi adalah perkiraan jumlah uang yang diperoleh dari transaksi

---

<sup>14</sup> Soebekti, *Jaminan-Jaminan untuk Pemberian Kredit Menurut Hukum Indonesia*, (Bandung : Alumni), hlm. 29

<sup>15</sup>Patrik Purwadi dan Kashadi. *Hukum Jaminan. Edisi Revisi Dengan Undang-Undang Hak Tanggungan*. (Semarang: Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, 2000), hlm. 26.

jual beli properti dipasar dalam waktu terbatas dimana penjual terpaksa menjual.

6. Nilai buku adalah nilai aktiva yang dicatat dalam pembukuan yang dikurangi dengan akumulasi penyusutan atau pengembalian nilai-nilai aktiva.<sup>16</sup>

Kedudukan jaminan atau kolateral bagi pembiayaan memiliki karakteristik khusus. Tidak semua properti atau harta dapat dijadikan jaminan pembiayaan, melainkan harus memenuhi unsur MAST yaitu:<sup>17</sup>

1. *Marketability* yakni adanya pasar yang cukup luas bagi jaminan sehingga tidak sampai melakukan banting harga.
2. *Ascertainably of value* yakni jaminan harus memiliki standar harga tertentu.
3. *Stability of value* yakni harta yang dijadikan jaminan stabil dalam harga atau tidak menurun nilainya.
4. *Transferability* yaitu harta yang dijaminakan mudah dipindah tangankan baik secara fisik maupun yuridis
5. *Secured* yakni barang yang dijaminakan dapat diadakan pengikatan secara yuridis formal sesuai dengan hukkum dan perundang-undangan yang berlaku apabila terjadi wanprestasi.

Setelah dilakukan penilaian, selanjutnya Jaminan akan diikat dengan landasan hukum pengikatan. Hal ini mengacu pada Surat Edaran Bank Indonesia (SE-BI)

No.4/248/UPPK/PK tanggal 16 Maret 1972 disebutkan untuk benda-benda yang tidak bergerak memakai lembaga jaminan hipotik, hak tanggungan dan fidusia.

Hipotik adalah hak kebendaan atas benda tetap tertentu milik orang lain yang secara khusus diperikatkan untuk memberikan suatu tagihan, hak untuk didahulukan di dalam mengambil pelunasan eksekusi atas barang tersebut. Dasar hukum pengikatan ini adalah kitab undang-Undang Hukum perdata pasal 11162.

Pengikatan / Hipotik akibat perikatan pokok dapat berakir apabila: (1) karena pembayaran; (2) penawaran pembayaran tunai diikuti dengan penyimpanan dan penitipan; (3) pembaruan hutang; (4) penjumlahan hutang atau kompensasi; (5) pencampuran hutang; (6) pembebasan hutang; (7) musnahnya barang yang terhutang; (8) pembatalan; (9) berlakunya suatu syarat batal, Kesepuluh lewat batas waktu.

Hapusnya Hipotik akibat perikatan pokok dilakukan oleh kantor pertanahan atas permintaan debitur yang biasa disebut dengan Roya. Selain itu Hipotik dapat berakir bila penetapan hakim dan pelepasan hipotik oleh si penghutang.

Sedangkan hak tanggungan adalah jaminan atas tanah untuk pelunasan hutang tertentu, yang memeberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur terhadap kreditur-kreditur lain. Hak tanggungan memberikan hak preference pada pemegang terhadap krediturnya yang lain yaitu diutamakan dalam pengem-

<sup>16</sup> Mardani. *Aspek Hukum Lembaga Keuangan Syariah Di Indonesia*. (Jakarta: Prenadamedia Group, 2015), hlm. 63.

<sup>17</sup> Budi Untung, *Kredit Perbankan Di Indonesia*, (Yogyakarta: Andi, 1999), hlm. 58.

balian hutangnya dari penjualan barang harta jaminan yang dilelang. Dasar hukum pengikatan ini adalah UU no 4 tahun 1996 tanggal 9 april 1996 mengenai hak tanggungan.

Hapusnya hak tanggungan sesuai dengan pasal 18 Undang-undang hak tanggungan yaitu : (1) hapusnya hutang yang dijamin dengan hak tanggungan. (2) Dilepasnya hak tanggungan oleh pemegang hak tanggungan. (3) Pembersihan Hak tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh ketua pengadilan negeri. (4) Hapusnya hak tanah yang dibebani oleh hak tanggungan.

Pengikatan yang lain adalah fidusia. Yang dimaksud fidusia adalah pengalihan hak kepemilikan suatu benda atas dasar kepercayaan bahwa benda yang dimilikinya tersebut dalam kepemilikan benda.<sup>18</sup> Pemasangan fidusia hanya bisa dilakukan oleh pemilik barang bergerak yang dijadikan jaminan yang dilakukan dihadapan notaris. Apabila dibuat di bawah tangan tidak mempunyai kekuatan hukum untuk mengikat barang jaminan. Akta fidusia didaftarkan di kantor kanwil kehakiman setempat dan dapat digunakan untuk mengajukan permohonan eksekusi.

Fidusia atau jaminan hak milik memiliki beberapa unsur antara lain : Hak jaminan, Benda bergerak, Benda tidak bergerak khususnya bangunan, Tidak

bisa dibebani hak tanggungan, Sebagai agunan dan Untuk pelunasan hutang.

Sedangkan hapusnya fidusia disebabkan oleh hapusnya perikatan pokok yaitu perjanjian atau pengakuan hutang yang mendahuluinya antara lain hapusnya hutang, pelepasan hak atas jaminan fidusia dan musnahnya barang yang menjadi objek jaminan fidusia.

Keberadaan jaminan dalam pembiayaan di perbankan syariah tidak dapat dinafikan sangat diperlukan atau menempati posisi yang cukup penting. Jaminan memberikan secure tersendiri terhadap bank atas nasabah pembiayaan dan dapat dijadikan benchmark plafon jumlah pembiayaan yang akan diberikan.

Keberadaan barang jaminan sangat diperlukan menurut Muhammad taqi usmani dalam bukunya *An Introduction to Islamic Finance* mengatakan bahwa jaminan dalam transaksi *murabahah* pun sangat diperlukan akan tetapi persoalannya adalah apakah barang jaminan harus dibebani *fee charged* yang harus ditanggung oleh pihak nasabah.

Terdapat beberapa pendapat bahwa *fee*<sup>19</sup> bisa saja dibebankan atas jaminan karena diperlukan usaha untuk mencatat secara tertulis atau memerlukan proses administrasi yang menggunakan jasa pihak-pihak lain. Akan tetapi dilain sisi

---

<sup>18</sup> Lihat pasal 1 ayat 1 Undang-undang No.42 tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia

---

<sup>19</sup> *Fee* merupakan istilah lain dari komisi atau imbalan yang diterima atas usaha yang dikerjakan untuk pihak lain.

terdapat pendapat tidak membebankan fee atas barang jaminan.<sup>20</sup>

Pasal 2 Undang-undang Jaminan Fidusia memberikan batas ruang lingkup berlakunya Undang-undang Jaminan Fidusia, yaitu berlaku terhadap setiap perjanjian yang bertujuan untuk membebani benda dengan jaminan fidusia, yang dipertegas kembali oleh rumusan yang dimuat dalam Pasal 3 Undang-undang Jaminan Fidusia yang menyatakan bahwa Undang-undang Jaminan Fidusia ini tidak berlaku terhadap:

1. Jaminan fidusia yang berkaitan dengan tanah dan bangunan, sepanjang peraturan perundang-undangan yang berlaku menentukan jaminan atas benda-benda tersebut wajib didaftar. Namun demikian, bangunan di atas milik orang lain yang tidak dapat dibebani jaminan fidusia berdasarkan Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dapat dijadikan objek jaminan fidusia.
2. Hipotik atas kapal yang terdaftar dengan isi kotor berukuran 20 (dua puluh) m<sup>3</sup> atau lebih.
3. Hipotik atas pesawat terbang, dan
4. Gadai.

Adapun yang dimaksud dengan subjek dari Jaminan Fidusia adalah mereka yang mengikatkan diri dalam perjanjian Jaminan Fidusia, yang dalam hal ini ter-

diri atas pemberi dan penerima fidusia.<sup>21</sup> Antara objek Jaminan Fidusia dan subjek Jaminan Fidusia mempunyai kaitan yang erat, oleh karena benda-benda yang menjadi objek Jaminan Fidusia menurut Munir Fuady, yaitu:

1. Benda tersebut harus dapat dimiliki dan dialihkan secara hukum
2. Dapat atas benda berwujud.
3. Dapat juga atas benda tidak berwujud, termasuk piutang
4. Benda bergerak
5. Benda tidak bergerak yang tidak dapat diikat dengan jaminan fidusia
6. Benda tidak bergerak yang tidak dapat diikat dengan hipotek
7. Baik atas benda yang sudah ada, maupun terhadap benda yang akan diperoleh kemudian. Dalam hal benda yang akan diperoleh kemudian, tidak diperlukan suatu akta pembebanan fidusia tersendiri.
8. Dapat atas satuan jenis benda.
9. Dapat juga atas lebih dari satu jenis atau satuan benda.
10. Termasuk hasil dari benda yang telah menjadi objek fidusia.
11. Termasuk juga hasil klaim asuransi dari benda yang menjadi objek jaminan fidusia.
12. Benda persediaan (inventory, stock perdagangan) dapat juga menjadi objek jaminan fidusia.

Tidak adanya hukum yang mengatur jaminan syariah (*rahn*) secara absolut

<sup>20</sup> Mufti Muhammad Taqi Usmani, *An Introduction To Islamic Finance*, (Pakistan :Maktaba Ma'ariful Qur'an 2002), hlm. 129-131.

<sup>21</sup> Munir Fuady, *Jaminan Fidusia* (Bandung: PT.Citra Aditya Bakti,2003), hlm. 13.

pada hierarki perundang-undangan berimplikasi pada kepercayaan masyarakat pada akad pembiayaan *murabahah*. Sebagaimana yang telah dijelaskan di atas bahwa sebagai produk pembiayaan, *murabahah* mengandung beberapa risiko. Sehingga pembiayaan ini mesti membangun baik kepercayaannya terhadap masyarakat maupun kepercayaan masyarakat terhadap bank syariah itu sendiri. Salah satu jalan yang dapat membangun kepercayaan ini adalah dengan mengaplikasikan jaminan sebagai akad *assesoir* terhadap akad *murabahah*. Namun, kenyataan yang ada bahwa hukum yang mengatur akad *assesoir* ini belum ada dalam peraturan perundang-undangan mengakibatkan kepercayaan masyarakat berkurang.

Sejak berdirinya Perbankan Syariah sampai saat ini, Perbankan Syariah selalu menghadapi *lack of trusty* (kurangnya kepercayaan masyarakat terhadap perbankan syariah). Tidak sedikit masyarakat yang masih menganggap Perbankan Syariah dan Perbankan Konvensional itu sama. Sehingga sejak saat itu pula, Perbankan Syariah mesti membangun kepercayaan masyarakat dengan berbagai macam cara, misalnya dengan kegiatan sosialisasi mengenai eksistensi perbankan syariah kepada masyarakat. Namun, usaha tersebut belum saja bisa meyakinkan masyarakat sepenuhnya.

Dari hasil penelitian Bank Indonesia di Jawa Barat, Jawa Tengah, dan Jawa Timur didapatkan bahwa nasabah Per-

bankan Syariah memiliki kecenderungan untuk berhenti menjadi nasabah salah satunya adalah karena faktor keraguan terhadap konsistensi penerapan prinsip syariah pada Perbankan Syariah.<sup>22</sup>

Buku II KUH Perdata menurut doktrin bersifat tertutup, dalam arti orang tidak leluasa membuat hak kebendaan baru kecuali yang sudah diatur dalam undang-undang. Penambahan hak kebendaan baru harus dilakukan berdasarkan suatu undang-undang, seperti Fidusia berdasar Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999, dan Hak Tanggungan berdasarkan UU No 4 Tahun 1996.

Oleh karenanya, tidak adanya payung hukum yang mengatur jaminan syariah ini bisa mengakibatkan citra akad jaminan syariah berkurang. Masyarakat akan meragukan prinsip atau landasan yang digunakan akad jaminan syariah ini. Berdasarkan doktrin dalam KUH Perdata di atas masyarakat juga tidak akan merasa leluasa atau merasa ragu dalam bertransaksi dengan jaminan syariah yang belum ada payung hukumnya. Dengan demikian, peraturan baru yang mengatur jaminan syariah yang digunakan sebagai akad *assesoir* pada akad *murabahah* harus dibuat dalam bentuk undang-undang.

Sebagai wujud sikap kehati-hatian bank dalam melakukan penyaluran dana melalui pembiayaan, sebelum memberikan persetujuan pembiayaan, bank sya-

---

<sup>22</sup> Bank Indonesia. *Potensi, Preferensi, dan Perilaku Masyarakat terhadap Bank Syariah di Pulau Jawa* (Jakarta: Direktorat Penelitian dan Pengaturan Perbankan, 2000.), hlm. 9.

riah harus melakukan penilaian yang seksama terhadap watak, kemampuan, modal, agunan, dan prospek usaha dari nasabah debitur. Kelima unsur tersebut yang sering disebut 5C (*Character, Capital, Capacity, Collateral dan Condition of Economy*). Dari kelima unsur tersebut bahwa yang terpenting adalah karakter dari nasabah calon penerima pembiayaan (nasabah debitur), karena jika karakternya baik, sekalipun kondisi yang lainnya buruk, nasabah debitur akan tetap berusaha serius dengan jujur melaporkan hasil usahanya dengan mengembalikan dana pembiayaan yang disertai bagi hasilnya. Namun tidak dapat dipungkiri bahwa pada kenyataannya jaminan sangat menentukan tingkat keamanan pembiayaan yang disalurkan oleh bank.

Peraturan Bank Indonesia mengenai jaminan dalam perbankan syariah terdapat dalam Peraturan Bank Indonesia Nomor: 7/46/PBI/2005 tentang Akad Penghimpunan dan Penyaluran Dana bagi Bank yang Melaksanakan Kegiatan Usaha Berdasarkan Prinsip Syariah. Dalam Pasal 8 huruf O Peraturan Bank Indonesia tersebut dinyatakan "Bank dapat meminta jaminan atau agunan untuk mengantisipasi risiko apabila Nasabah tidak dapat memenuhi kewajiban sebagaimana dimuat dalam akad karena kelalaian dan/atau kecurangan".

Berdasarkan Peraturan Bank Indonesia tersebut, penggunaan agunan dalam perbankan syariah adalah untuk mengantisipasi kerugian yang akan di derita

oleh bank, karena kelalaian dan/atau kecurangan dari pihak nasabah. Dengan demikian, bank dapat meminta jaminan kepada nasabah sebagai antisipasi kerugian yang akan dideritanya.

Pembiayaan hak atas jaminan atau agunan didasarkan kepada jika nasabah melakukan kesalahan yang disengaja, kelalaian, dan bertentangan dengan kontrak maka jaminan atau agunan dapat digunakan sebagai pengganti yang diderita oleh bank syariah. Dalam Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia Nomor: 08/DSN-MUI/IV/2000 tentang Pembiayaan *Murabahah* diatur bahwa "Kerugian Harus dibagi diantara para mitra secara proporsional menurut saham masing-masing dalam modal", walaupun "pada prinsipnya, dalam pembiayaan *murabahah* tidak ada jaminan, namun untuk menghindari penyimpangan, LKS dapat meminta jaminan".<sup>23</sup>

Sebagaimana yang telah disebutkan sebelumnya, bentuk jaminan yang diterapkan pada bank syariah adalah sama dengan bentuk jaminan yang diterapkan pada bank konvensional, yaitu terdiri dari jaminan perseorangan dan jaminan kebendaan. Jaminan kebendaan yang dimaksud, yaitu:

1. Hak Tanggungan untuk jaminan benda tidak bergerak seperti tanah dan bangunan, tanah atau benda-benda lainnya yang merupakan objek jaminan

<sup>23</sup> Majelis Ulama Indonesia, Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia tentang Pembiayaan *Murabahah*, Nomor: 08/DSN-MUI/IV/2000, Ketetapan Ketiga huruf a (iii)

hak tanggungan seperti yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.

2. Hipotik untuk benda tidak bergerak selain yang diatur dalam UUHT.
3. Gadai untuk jaminan benda tidak bergerak dan bergerak.
4. Fidusia untuk jaminan benda bergerak seperti mobil, motor, mesin-mesin dan barang persediaan dan benda tidak bergerak seperti tagihan piutang yang diatur dalam UU No 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia.

Lembaga jaminan fidusia memiliki kelebihan yaitu barang yang dijadikan jaminan tetap berada ditangan nasabah peminjam dana sehingga bisa digunakan untuk usaha mereka, sedangkan keuntungan yang diterima oleh bank yaitu bank tidak perlu mengeluarkan biaya untuk memelihara dan menjaga barang jaminan. Penggunaan jaminan fidusia pada Bank Syariah dalam praktiknya terdapat didalam klausul akad pembiayaan *murabahah* yang dibuat dengan akta notariil yang dapat memperkuat Bank Syariah atas jaminan yang dijaminan apabila nasabah penerima pembiayaan melakukan kesalahan yang disengaja yang mengakibatkan kerugian usaha bersama. Demikian juga jika nasabah menggunakan pembiayaan *murabahah* untuk keperluan lain atau melakukan halhal lain yang akan berdampak merugikan kedua belah pihak selama akad. Sehingga apabila nasabah penerima pembiayaan melanggar, maka bank dapat menggugat nasa-

bah ke pengadilan dengan dasar wanprestasi. Wanprestasi terjadi apabila nasabah peminjam dana cidera janji atau tidak menepati waktu yang telah ditentukan kepada bank. Oleh karena itu bank sebagai penerima fidusia dapat mengeksekusi jaminan fidusia tersebut dengan cara menyita dan menjual atau melelang barang yang menjadi objek jaminan fidusia.

Dalam klausul akad jaminan fidusia hasil eksekusi atas objek jaminan fidusia terdapat dua kemungkinan, yaitu:

1. Apabila hasil dari eksekusi melebihi dari nilai penjaminan maka bank wajib mengembalikan kelebihan tersebut kepada nasabah peminjam dan/atau yang memberikan fidusia.
2. Apabila hasil eksekusi kurang dari nilai penjaminan maka nasabah peminjam dan/atau yang memberikan fidusia wajib menambahkan kekurangannya kepada bank. Jaminan fidusia dalam bank syariah merupakan jaminan tambahan dan mengikuti jaminan pokok.

Dalam hal ini yang menjadi perjanjian pokok adalah pembiayaan *murabahah*, sedangkan jaminan fidusia sebagai perjanjian tambahannya, karena sifat dari jaminan fidusia adalah sebagai perjanjian tambahan (*accessoir*) dari suatu perjanjian pokok sehingga menimbulkan kewajiban bagi nasabah peminjam dana untuk memenuhi prestasi. Di dalam salah satu Pasal pada akad pembiayaan *murabahah* di PT. Bank Syariah Mandiri KCP Ujung Berung mengatur adanya ketentuan mengenai

jaminan. Pada Pasal 18 dinyatakan bahwa:

1. Untuk menjamin tertibnya pembayaran kembali terhadap setiap pencairan Fasilitas Pembiayaan yang dilakukan oleh pihak kedua, pihak kedua setuju untuk memberikan agunan kepada pihak pertama.
2. Untuk keperluan pemberian agunan tersebut, pihak kedua setuju untuk pada waktunya nanti, mengikatkan diri untuk menandatangani suatu perjanjian atau dokumen sebagaimana diminta oleh pihak pertama untuk tujuan pemberian agunan, agar agunan terikat sah dan efektif secara hukum yang mana dokumen tersebut merupakan satu kesatuan dan tidak terpisahkan dari akad.
3. Untuk keperluan pemberian agunan tersebut, pihak kedua setuju untuk pada waktunya nanti, mengikatkan diri untuk menandatangani suatu perjanjian atau dokumen sebagaimana diminta oleh pihak pertama untuk tujuan pemberian agunan, agar agunan terikat sah dan efektif secara hukum yang mana dokumen tersebut merupakan satu kesatuan dan tidak terpisahkan dari akad .

Menurut Irma Devita, Sarjana Hukum, Notaris di Bandung yang merupakan notaris yang membuat akad pembiayaan *murabahah* di bank syariah tersebut, mengatakan bahwa isi perjanjian *murabahah* adalah perjanjian baku yang telah dibuat oleh Bank Syariah. Notaris

hanya membuat bentuk perjanjian baku tersebut kedalam bentuk akta otentik dengan berpedoman pada *offering letter* yang telah dibuat oleh pihak bank.

Penerapan agunan dalam pembiayaan *murabahah* pada prinsipnya sama dengan yang dilakukan bank konvensional. Dalam hal ini nasabah wajib memberikan agunan kepada pihak bank guna menjaga agar nasabah tidak melakukan penyimpangan. Oleh karena itu secara teoritis agunan dalam bank berdasarkan prinsip syariah tidak diperlukan. Namun pada prakteknya tetap saja agunan tersebut memegang peranan penting, karena ada yang harus dilindungi bank, yaitu dana yang diserahkan kepada nasabah kreditor selaku pemilik dana.

### **Pelaksanaan Jaminan Hak Milik dalam Pembiayaan *Murabahah***

Pembiayaan *murabahah* dalam perbankan syariah tentu haruslah memenuhi unsur-unsur yang berada pada jalur koridor syariah. Agar penerapan pembiayaan *murabahah* tersebut tidak terdapat unsur kecatatan yang berimplikasi terhadap keabsahan akad oleh Bank Syariah. Sehingga, DSN-MUI mengeluarkan Fatwa No. 4 Tahun 2000 mengenai ketentuan *murabahah* bagi perbankan syariah.

Pembiayaan *murabahah* yang diberikan oleh bank ini mengandung risiko, maka dalam pelaksanaannya bank harus memerhatikan asas-asas pembiayaan berdasarkan prinsip syariah yang tertera dalam fatwa DSN-MUI. Untuk mengurangi

risiko, jaminan pada *murabahah* dalam arti keyakinan atau kemampuan dan kesanggupan nasabah debitor untuk melunasi kewajibannya sesuai dengan yang diperjanjikan merupakan faktor penting yang harus diperhatikan oleh bank.<sup>24</sup>

Oleh karenanya, perjanjian khusus dengan nasabah yang diadakan karena terjadi penyalahgunaan atau kerusakan akad yang dimaksud poin ke-8 Fatwa DSN-MUI No. 4 Tahun 2000 tentang *Murabahah* tidak lain ialah perjanjian jaminan. *Murabahah* merupakan akad atau kontrak pokok (prinsipil) yang bersifat riil. Sebagai akad prinsipil, maka perjanjian jaminan adalah *assessor*-nya. Ada dan berakhirnya perjanjian jaminan bergantung pada akad *murabahah*. Pada Bagian Ketiga Fatwa DSN-MUI tersebut pun disebutkan bahwa jaminan dalam *murabahah* dibolehkan, serta bank dapat meminta nasabah untuk menyediakan jaminan yang dapat dipegang.

KUH Perdata memuat ketentuan dasar bahwa suatu jaminan yang terbit dari perjanjian tertentu disebut Jaminan Khusus yakni jaminan utang yang bersifat kontraktual. Menurut ketentuan Pasal 2 ayat (1) Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia No. 23/69/KEP/DIR tanggal 28 Februari 1991 tentang Jaminan Pemberian Kredit, bahwa yang dimaksud dengan jaminan adalah suatu keyakinan bank atas kesanggupan debitor untuk melunasi kredit sesuai dengan yang diperjanjikan.

---

<sup>24</sup> Hermansyah, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*, (Jakarta: Kencana, 2011), hlm. 72

Sedangkan menurut ketentuan Pasal 1 butir 23 Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia di atas yang dimaksud dengan agunan adalah jaminan tambahan yang diserahkan nasabah debitor kepada bank dalam rangka pemberian fasilitas kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah.

Bank Syariah di Indonesia pada umumnya dalam memberikan pembiayaan *murabahah*, menetapkan syarat-syarat yang dibutuhkan dan prosedur yang harus ditempuh oleh pembeli yang hampir sama dengan syarat dan prosedur kredit sebagaimana lazimnya yang ditetapkan oleh bank konvensional. Syarat dan ketentuan umum pembiayaan *murabahah* yaitu:<sup>25</sup> Umum, tidak hanya diperuntukan untuk kaum muslim saja; harus cakap hukum, sesuai dengan KUH Perdata; memenuhi 5 C yaitu: *Character* (watak); *Collateral* (jaminan); *Capital* (modal); *Condition of Economy* (prospek usaha); *Capability* (kemampuan).

Bank Syariah menerapkannya *rahn* sebagai perjanjian jaminan *assessor* untuk akad *murabahah*. Hal ini membawa konsekuensi hukum bahwa sekarang di Indonesia dikenal ada tiga jenis transaksi jaminan, yaitu Pertama, Gadai (*Pand*) menurut KUH Perdata yang digunakan sebagai jaminan dalam kegiatan usaha

---

<sup>25</sup> Wawancara dengan Arif Wijaya, *Account Officer* dari PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Kantor Cabang Syariah Yogyakarta pada tanggal 20 Mei 2008. Dikutip dari Bagya Agung Prabowo. Januari, 2009. *Konsep Akad Murabahah pada Perbankan Syariah (Analisis Kritis terhadap Konsep Akad Murabahah di Indonesia dan Malaysia)*, Jurnal Hukum, Volume. 16 No. 1, hlm. 111

Bank Konvensional; Kedua, Gadai (*Verpanding*) menurut Aturan Dasar Pegadaian/ADP (*Pandhuis Reglement*) sebagai kegiatan usaha pokok pada Perum Pegadaian; Ketiga, Gadai Syariah (*Rahn*) sebagai jaminan peminjaman uang pada kegiatan usaha Bank Syariah dan Pegadaian Syariah.<sup>26</sup>

Bank Syariah masih menggunakan ketentuan Hukum Jaminan konvensional. Padahal jaminan syariah (*rahn*) dan jaminan konvensional tentu memiliki perbedaan. Sehingga, konsep jaminan konvensional yang diatur dalam Hukum Jaminan baik dalam KUH Perdata maupun peraturan perundang-undangan tidak bisa diterapkan pada jaminan syariah.

Dari uraian di atas, dapat kita ketahui bahwa jaminan syariah (*rahn*) termasuk salah satu lembaga jaminan kebendaan, dan menjadi sub sistem hukum jaminan nasional mengenai penjaminan benda bergerak. Namun, tidak ada ketentuan yang mengatur jaminan yang berlandaskan pada prinsip syariah ini baik dalam KUH Perdata maupun peraturan perundang-undangan.

Menurut Irma Devita, Sarjana Hukum, Notaris di Bandung yang merupakan notaris yang membuat akad pembiayaan musyarakah di bank syariah tersebut, mengatakan bahwa isi perjanjian murabahah adalah perjanjian baku yang telah dibuat oleh Bank Syariah. Notaris

hanya membuat bentuk perjanjian baku tersebut ke dalam bentuk akta otentik dengan berpedoman pada *offering letter* yang telah dibuat oleh pihak bank. Penerapan agunan dalam pembiayaan musyarakah pada prinsipnya sama dengan yang dilakukan bank konvensional. Dalam hal ini nasabah wajib memberikan agunan kepada pihak bank guna menjaga agar nasabah tidak melakukan penyimpangan. Oleh karena itu secara teoritis agunan dalam bank berdasarkan prinsip syariah tidak diperlukan. Namun pada prakteknya tetap saja agunan tersebut memegang peranan penting, karena ada yang harus dilindungi bank, yaitu dana yang diserahkan kepada nasabah kreditor selaku pemilik dana.

Dalam akad pembiayaan *murabahah* pada bagian judul akta terdapat nama akad yang dibuat, lafal *basmallah* dan arti dari surah *Al-Maidah* ayat 1 yang berbunyi "*hai orang-orang yang beriman penuhi akad-akad itu*". Dengan kata-kata tersebut maka telah diikrarkan terlebih dahulu kepada para pihak agar menjadikan akad yang dibuat oleh mereka harus dipatuhi sebagaimana yang telah mereka sepakati bersama, karena nabi Muhammad S.A.W. bersabda bahwa "*diantara dua orang yang bermuamalat maka pihak ketiga adalah Allah*". Setelah *basmallah* dan ayat 1 surah *Al-Maidah*, baru dicantumkan nomor akad, kemudian hari, tanggal dan waktu berlangsungnya akad. Dalam hal ini adalah akad pembiayaan *murabahah*.

<sup>26</sup> Budiman Setyo Haryanto. Januari, 2010. *Kedudukan Gadai Syariah (Rahn) dalam Sistem Hukum Jaminan di Indonesia*, Jurnal Dinamika Hukum Vol. 10 No. 1, hlm. 24

Dalam akad pembiayaan *murabahah* yang menjadi pihak pertama atau pihak pemberi pembiayaan adalah bank, sedangkan yang menjadi pihak kedua atau penerima pembiayaan adalah nasabah, apabila nasabah sudah menikah maka harus mendapat persetujuan dari isteri maupun suami, dan dalam akta diuraikan bahwa mereka secara bersama-sama atau sendiri-sendiri atau salah satu dari mereka (suami/isteri) menanggung pembayaran atas pembiayaan *murabahah*. Dan apabila nasabah adalah berupa badan hukum maka pihak yang mewakili badan hukum tersebut harus mencantumkan anggaran dasar badan hukum tersebut dan telah mendapat persetujuan dari Direksi dan Dewan Komisaris Badan Hukum tersebut.

Dalam premisse pada akad pembiayaan *murabahah* berisi tujuan penerima pembiayaan melakukan pengajuan pembiayaan tersebut dan jenis pembiayaan apa yang diperoleh atau diajukan pada bank. Selain itu dalam premisse terdapat kesepakatan antara bank dan nasabah untuk mengadakan pembiayaan tersebut. Isi dari akta dalam akad pembiayaan *murabahah* PT. Bank Syariah KCP Ujung Berung berisi 22 (duapuluh dua) ketentuan yang dijadikan kesepakatan para pihak dan ketentuan yang dibuat oleh bank dalam pembiayaan *murabahah*. Di awal ketentuan dijelaskan mengenai pengertian-pengertian umum, seperti *murabahah*, pembiayaan *murabahah*, pembiayaan berda-

sarkan prinsip syariah, serta pengadaan barang yang diinginkan.

Di dalam akad pembiayaan *murabahah* disebutkan mengenai jumlah dan penggunaan pembiayaan serta jangka waktu pembiayaan *murabahah*. Penggunaan pembiayaan *murabahah* wajib dilunasi oleh nasabah sejak barang diberikan atau sesuai dengan proyeksi yang telah disepakati dan ditandatangani nasabah atau tanggal lain yang disepakati bank dan nasabah.

Untuk memperoleh pembiayaan *murabahah* dari bank ada syarat-syarat yang harus dipenuhi oleh nasabah. Syarat-syarat tersebut antara lain: 1) Setiap permintaan untuk merealisasikan fasilitas pembiayaan wajib diajukan secara tertulis oleh nasabah kepada bank dengan mencantumkan jangka waktu pembiayaan yang diinginkan; 2) Bank akan melakukan analisis atas setiap permohonan realisasi fasilitas pembiayaan yang diajukan secara tertulis oleh bank kepada nasabah; 3) Nasabah tidak berhak mengajukan permohonan realisasi fasilitas pembiayaan kepada bank dan karenanya bank berhak menolak permintaan nasabah untuk membuat dan menandatangani Akad Pembiayaan *murabahah* dalam hal melewati batas maksimal jumlah fasilitas pembiayaan dan atau melewati jangka waktu fasilitas pembiayaan yang telah ditentukan.

Dengan telah ditandatanganinya Akad Pembiayaan *murabahah* dan seluruh dokumen terkait lainnya sehubungan dengan pemberian fasilitas pembiayaan

oleh Para Pihak, bank dapat melakukan pencairan fasilitas barang pada hari kerja bank, Nasabah dalam pelaksanaan akad, memberikan pernyataan bahwa menjamin semua yang dinyatakan dalam akad adalah benar. Bank menanggung kerugian yang terjadi karena kejadian-kejadian diluar kekuasaan dan kemampuan nasabah (*force majeure*). Keadaan *force majeure* bukan merupakan alasan pembatalan Akad, akan tetapi merupakan keadaan yang bersifat sementara/menangguhkan sampai dengan keadaan tersebut dapat diatasi.

Dalam pembiayaan *murabahah* pada prinsipnya tidak ada jaminan, namun untuk menghindari terjadinya penyimpangan maka bank dapat meminta jaminan. Di dalam Pasal 18 (delapan belas) akad pembiayaan *murabahah* PT. Bank Syariah Mandiri KCP Ujung Berung diatur mengenai Jaminan yang menyebutkan bahwa nasabah berjanji dan dengan ini mengikatkan diri untuk menyerahkan jaminan dan membuat pengikatan jaminan kepada bank sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari akad pembiayaan *murabahah*.

### **Penyelesaian Sengketa *Murabahah* pada Perbankan Syariah**

Pembiayaan bermasalah adalah suatu penyaluran dana yang dilakukan oleh lembaga pembiayaan seperti bank syariah yang dalam pelaksanaan pembayaran

pembiayaan oleh nasabah itu terjadi hal-hal seperti pembiayaan yang tidak lancar, pembiayaan yang debitemnya tidak memenuhi persyaratan yang dijanjikan, serta pembiayaan tersebut tidak menepati jadwal angsuran. Sehingga hal-hal tersebut memberikan dampak negative bagi kedua belah pihak (debitur dan kreditur).

Pembiayaan bermasalah merupakan salah satu dari resiko dalam suatu pelaksanaan pembiayaan. Adiwarmanto A. Karim menjelaskan bahwa resiko pembiayaan merupakan resiko yang disebabkan oleh adanya counterparty dalam memenuhi kewajibannya. Dalam bank syariah, resiko pembiayaan mencakup resiko terkait produk dan resiko terkait dengan pembiayaan korporasi.<sup>27</sup>

Pembiayaan bermasalah merupakan salah satu resiko yang pasti dihadapi oleh setiap Bank karena resiko ini sering juga disebut dengan resiko kredit. Robert Tampubolon menjelaskan bahwa resiko kredit adalah eksposur yang timbul sebagai akibat kegagalan pihak lawan (*counterparty*) memenuhi kewajibannya. Disatu sisi resiko ini dapat bersumber dari berbagai aktivitas fungsional bank seperti penyaluran pinjaman, kegiatan treasury dan investasi, dan kegiatan jasa pembiayaan perdagangan, yang tercatat dalam buku bank. Disisi lain resiko ini timbul karena kinerja satu atau lebih debitur yang buruk. Kinerja debitur yang buruk ini dapat berupa ketidak mampuan

<sup>27</sup> Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syari'ah dari Teori ke Praktek*, (Jakarta: Gema Insani Press, 2001), hlm. 160.

atau ketidak mauan debitur untuk memenuhi sebagian atau seluruh perjanjian kredit yang telah disepakati bersama sebelumnya. Dalam hal ini yang menjadi perhatian bank bukan hanya kondisi keuangan dan nilai pasar dari jaminan kredit termasuk collateral tetapi juga karakter dari debitur.<sup>28</sup>

Berkaitan dengan pembiayaan di bank Syariah, dalam melakukan penilaian permohonan pembiayaan bank syariah bagian *marketing* harus memperhatikan beberapa prinsip utama yang berkaitan dengan kondisi secara keseluruhan calon nasabah, sehingga bisa mengurangi tingkat pembiayaan bermasalah calon nasabah. Di dunia perbankan syariah prinsip penilaian dikenal dengan 5 C + 1 S yaitu :<sup>29</sup> 1) *Character*, kepribadian calon penerima pembiayaan; 2) *Capacity*, penilaian secara *subyektif* tentang kemampuan penerima pembiayaan untuk melakukan pembayaran; 3) *Capital*, kemampuan modal yang dimiliki oleh calon penerima; 4) *Collateral*, jaminan yang dimiliki calon penerima pembiayaan; 5) *Condition*, kondisi ekonomi masyarakat terkait dengan jenis usaha calon penerima pembiayaan.; dan 6) *Syariah*; usaha yang akan dibiayai benar-benar usaha tidak melanggar syariah.

Ada beberapa faktor penyebab pembiayaan bermasalah:<sup>30</sup>

1. Faktor intern (berasal dari pihak bank)
  - a. Kurang baiknya pemahaman atas bisnis nasabah
  - b. Kurang dilakukan evaluasi keuangan nasabah
  - c. Kesalahan setting fasilitas pembiayaan (berpeluang melakukan *side-streaming*)<sup>31</sup>
  - d. Perhitungan modal kerja tidak didasarkan kepada bisnis usaha nasabah
  - e. Proyeksi penjualan terlalu optimis
  - f. Proyeksi penjualan tidak memperhitungkan kebiasaan bisnis dan kurang memperhitungkan aspek kompetitor
  - g. Aspek jaminan tidak diperhitungkan aspek *marketable*
  - h. Lemahnya supervisi dan monitoring
  - i. Terjadinya erosi mental: kondisi ini dipengaruhi timbali balik antara nasabah dengan pejabat bank sehingga mengakibatkan proses pemberian pembiayaan tidak didasarkan pada praktek perbankan yang sehat
2. Faktor ekstern
  - a. Karakter nasabah tidak amanah (tidak jujur dalam memberikan informasi dan laporan tentang kegiatannya)

<sup>28</sup> Undang-undang Nomor 10 tahun 1998 tentang Perbankan.

<sup>29</sup> Undang-undang Nomor 21 tahun 2008 tentang Perbankan Syariah

<sup>30</sup> Trisadini Prasastinah Usanti dan A. Shomad, *Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah Bank Syariah*, (Laporan Penelitian, Fakultas Hukum Unair, 2008) hlm. 16.

<sup>31</sup> Adiwarmanto A. Karim, *Bank Islam Analisis Fiqih dan Keuangan*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2010) hlm. 260.

- b. Melakukan *sidestreaming* penggunaan dana
- c. Kemampuan pengelolaan nasabah tidak memadai sehingga kalah dalam persaingan usaha
- d. Usaha yang dijalankan relatif baru
- e. Bidang usaha nasabah telah jenuh
- f. Tidak mampu menanggulangi masa-lah/ kurang menguasai bisnis
- g. Meninggalnya *key person*
- h. Perselisihan sesama direksi
- i. Terjadi bencana alam
- j. Adanya kebijakan pemerintah: peraturan suatu produk atau sektor ekonomi atau industri dapat berdampak positif maupun negatif bagi perusahaan yang berkaitan dengan industri tersebut.

Kualitas pembiayaan ditetapkan menjadi 5 (lima) golongan yaitu Lancar, Dalam Perhatian Khusus, Kurang Lancar, Diragukan dan Macet, yang dikategorikan pembiayaan bermasalah adalah kualitas pembiayaan yang mulai masuk golongan dalam perhatian khusus sampai golongan Macet. Bank syariah wajib untuk menggolongkan kualitas aktiva produktif<sup>32</sup> sesuai

---

<sup>32</sup> Berdasarkan Peraturan Bank Indonesia Nomor 9/9/PBI/2007 Tentang Perubahan atas Peraturan Bank Indonesia Nomor 8/21/PBI/2006 Tentang Penilaian Kualitas Aktiva Bank Umum Yang Melaksanakan Kegiatan Usaha Berdasarkan Prinsip Syariah bahwa yang dimaksud dengan Aktiva Produktif adalah penanaman dana Bank baik dalam rupiah maupun valuta asing untuk memperoleh penghasilan, dalam bentuk pembiayaan, surat berharga syariah, penempatan, penyertaan modal, penyertaan modal sementara, komitmen dan kontinjensi pada transaksi rekening administratif, Sertifikat Wadiah Bank Indonesia serta bentuk penyediaan dana lainnya yang dapat dipersamakan dengan itu.

dengan kriterianya dan dinilai secara bulanan, sehingga jika bank syariah tidak melakukannya maka akan dikenakan sanksi administratif sebagaimana dimaksud Pasal 56 Undang-Undang Perbankan Syariah.

Bilamana terjadi pembiayaan bermasalah maka Bank syariah akan melakukan upaya untuk menangani pembiayaan bermasalah tersebut dengan melakukan upaya penyelamatan dan penyelesaian pembiayaan bermasalah, agar dana yang telah disalurkan oleh bank syariah dapat diterima kembali. Akan tetapi mengingat dana yang dipergunakan oleh bank syariah dalam memberikan pembiayaan berasal dari dana masyarakat yang ditempatkan pada bank syariah maka bank syariah dalam memberikan pembiayaan wajib menempuh cara-cara yang tidak merugikan Bank Syariah dan/atau Unit Usaha Syariah (UUS) dan kepentingan nasabahnya yang telah mempercayakan dananya.

## SIMPULAN

Berdasarkan pemaparan penelitian di atas, dapat diambil kesimpulan bahwa jaminan hak milik pada pembiayaan perbankan syariah memiliki dua fungsi yaitu Pertama, untuk pembayaran hutang seandainya terjadi waprestasi atas pihak ketiga yaitu dengan jalan menguangkan atau menjual jaminan tersebut. Kedua, sebagai akibat dari fungsi pertama, atau sebagai indikator penentuan jumlah pembiayaan yang akan diberikan kepada

pihak debitur. Pemberian jumlah pembiayaan tidak boleh melebihi nilai harta yang dijamin. Jaminan secara umum berfungsi sebagai jaminan pelunasan kredit/pembiayaan. Jaminan pembiayaan berupa watak, kemampuan, modal, dan prospek usaha yang dimiliki debitur merupakan jaminan *immateriil* yang berfungsi sebagai *first way out*. Dengan jaminan *immateriil* tersebut dapat diharapkan debitur dapat mengelola perusahaannya dengan baik sehingga memperoleh pendapatan (*revenue*) bisnis guna melunasi pembiayaan sesuai yang diperjanjikan. Jaminan pembiayaan berupa agunan bersifat kebendaan (*materiil*) berfungsi sebagai *second way out*. Sebagai *second way out*, pelaksanaan penjualan/eksekusi agunan baru dapat dilakukan apabila debitur gagal memenuhi kewajibannya melalui *first way out*.

Bank Syariah di Indonesia pada umumnya dalam memberikan pembiayaan *murabahah*, menetapkan syarat-syarat yang dibutuhkan dan prosedur yang harus ditempuh oleh pembeli yang hampir sama dengan syarat dan prosedur kredit sebagaimana lazimnya yang ditetapkan oleh bank konvensional. Syarat dan ketentuan umum pembiayaan *murabahah* yaitu: Umum, tidak hanya diperuntukan untuk kaum muslim saja; harus cakap hukum, sesuai dengan KUH Perdata; memenuhi 5 C yaitu: *Character* (watak); *Collateral* (jaminan); *Capital* (modal); *Condition of Economy* (prospek usaha); *Capability* (kemampuan).

Bank Syariah menerapkannya *rahn* sebagai perjanjian jaminan *assessor* untuk akad *murabahah*. Hal ini membawa konsekuensi hukum bahwa sekarang di Indonesia dikenal ada tiga jenis transaksi jaminan, yaitu Pertama, Gadai (*Pand*) menurut KUH Perdata yang digunakan sebagai jaminan dalam kegiatan usaha Bank Konvensional; Kedua, Gadai (*Verpanding*) menurut Aturan Dasar Pegadaian/ADP (*Pandhuis Reglement*) sebagai kegiatan usaha pokok pada Perum Pegadaian; Ketiga, Gadai Syariah (*Rahn*) sebagai jaminan peminjaman uang pada kegiatan usaha Bank Syariah dan Pegadaian Syariah. Bank Syariah masih menggunakan ketentuan Hukum Jaminan konvensional. Padahal jaminan syariah (*rahn*) dan jaminan konvensional tentu memiliki perbedaan. Sehingga, konsep jaminan konvensional yang diatur dalam Hukum Jaminan baik dalam KUH Perdata maupun peraturan perundang-undangan tidak bisa diterapkan pada jaminan syariah.

Pada prinsipnya, penyelesaian sengketa syariah mesti berdasarkan pada prinsip syariah sebagaimana yang disebutkan dalam Pasal 55 ayat (3) Undang-undang di atas. Namun, ayat (2) Pasal tersebut telah memungkinkan dilakukannya penyelesaian sengketa tanpa berpedoman pada prinsip-prinsip syariah. Karena penyelesaian sengketa melalui Peradilan Umum dilakukan berdasarkan Hukum Acara Perdata, bukan prinsip-prinsip syariah. Begitu juga penyelesaian sengketa

melalui mediasi perbankan yang berpedoman pada Peraturan Bank Indonesia No. 8/5/PBI/2006 Tahun 2006 tentang Mediasi Perbankan sebagaimana diubah dengan Peraturan Bank Indonesia No. 10/1/PBI/2008.

Pada tanggal 29 Agustus 2013 melalui Putusan Mahkamah Konstitusi No. 93/PUU-X/2012 mengakhiri dualisme (*choice of forum*) penyelesaian sengketa

ekonomi syariah antara Peradilan Agama dan Peradilan Umum. Penyelesaian sengketa Perbankan Syariah menjadi kewenangan absolut Peradilan Agama. Oleh karenanya pihak-pihak yang melakukan akad berdasarkan prinsip-prinsip syariah telah tertutup untuk melakukan pilihan penyelesaian sengketa melalui pengadilan di luar pengadilan agama.

## DAFTAR PUSTAKA

- Abdur Rahman I.Do. 1996. *Syari'ah The Islamic Law*, terj. Zaimuddin dan Rusydi Sulaiman. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 1996.
- Ad-Dardir, 1990. *Asy-Syarh ash-shagir bi Syarh ash-Shawi*, Jilid III. Dar al-Ma'arif; Mesir.
- Adiwarman A. Karim, 2010. *Bank Islam Analisis Fiqih dan Keuangan*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada.
- Agus Yudha Hernoko, 2010. *Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial*. Kencana: Jakarta.
- Ahmad Irham Sholihin, 2010. *Pedoman Umum Keuangan Syariah*. Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama.
- Anshori, Abdul Ghofur, 2009. *Lembaga Kenotariatan Indonesia : Perspektif Hukum dan Etika*. Yogyakarta, UII Press.
- Antonio, Muhammad Syafii, 2011. *Bank Syariah: Dari Teori ke Praktik*. Jakarta: Gema Insani.
- Ascarya, 2007. *Akad dan Produk Bank Syariah*. Jakarta:PT.Raja Grafindo Persada.
- Bank Indonesia, 2000. *Potensi, Preferensi, dan Perilaku Masyarakat terhadap Bank Syariah di Pulau Jawa*. Jakarta: Direktorat Penelitian dan Pengaturan Perbankan.
- Betty Dina Lambok, 2008. *Akibat Hukum Persetujuan Tertulis dari Penerima Fidusia kepada Pemberi Fidusia untuk Menyewakan Obyek Jaminan Fidusia Kepada Pihak Ketiga*. Jurnal Hukum Pro Justitia, Volume 26 Nomor.3, Juli
- Budi Untung, 1999. *Kredit Perbankan Di Indonesia*. Yogyakarta: Andi, 1999.
- Budiman Setyo Haryanto. Januari, 2010. *Kedudukan Gadai Syariah (Rahn) dalam Sistem Hukum Jaminan di Indonesia*, Jurnal Dinamika Hukum Vol. 10 Nomor 1.

- C.S.T. Kansil, 1992. *Pokok-pokok Pengetahuan Hukum Dagang Indonesia*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Departemen Hukum dan HAM RI, 2000. *Himpunan Peraturan Perundang-undangan di Bidang Jaminan Fidusia*. Jakarta: Yayasan Kesejahteraan Direktorat Jendral Administrasi Hukum Umum.
- Djuhaendah Hasan , 2000. *Lembaga Jaminan Kebendaan Bagi Tanah dan Benda Lain yang Melekat Pada Tanah Dalam Konsepsi Penerapan Asas Pemisahan Horisontal*, Bandung: Citra Aditya Bakti
- Elsi Kartika Sari dan Advendi, 2003. *Hukum Dalam Ekonomi*. Jakarta : Grasindo
- Faturrahman Djamil, 2012. *Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah di Bank Syariah*, Jakarta, Sinar Grafika.
- Fatwa Dewan Syari'ah Nasional Nomor 68/DSN-MUI/III/2008 Tentang Rahn Tasjily.
- Habib Adjie, 2011. *Akta Perbankan Syariah ( yang Selaras Pasal 38 Undang-Undang Jabatan Notaris)* Cetakan Pertama, Semarang; Pustaka Zaman.
- Herlien Budiono, 2009. *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*. Citra Aditya Bakti; Bandung
- J.Satrio, 1992. *Hukum Perjanjian*. Jakarta: Pt.Intermasa.
- Johnny Ibrahim, 2012. *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, Bandung: PT Remaja Rosdakarya.
- Kamelo. Tan. H, 2003. *Hukum Jaminan Fidusia Suatu Kebutuhan yang Didambakan*. Bandung: Alumni.
- Kiky Noerma Puttiani, , 2006. *Peranan notaris dalam membuat akta akad pembiayaan bagi pemberian kredit pada bank syariah: Penelaahan terhadap akad pembiayaan di Bank muamalat Indonesia*, Bogor: Program Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Indonesia.
- Kurniati Andriyanti, 2010. *Jaminan Fidusia dalam pembiayaan Murabahah pada PT. Bank Syariah Cabang Padang*. S2 Magister Kenotariatan UGM.
- Lexy J. Melong, 1999. *Metodologi Penelitian Kualitatif* . Bandung : Remaja Rosdakarya.
- Husain Usman dan Purnomo Setiady Akbar, 2003. *Metodologi Penelitian Sosial* Jakarta: Bumi Aksara.
- Majelis Ulama Indonesia, 2000. *Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia tentang Pembiayaan Murabahah, Nomor: 08/DSN-MUI/IV/2000, Ketetapan Ketiga huruf a (iii)*
- Mardani, 2015. *Aspek Hukum Lembaga Keuangan Syariah Di Indonesia*. Jakarta: Prenadamedia Group.
- Mariam Darus Badruzaman, 1994. *Aneka Hukum Kredit*. Bandung.

- Mufti Muhammad Taqi Usmani, 2002. *An Introduction To Islamic Finance*, Pakistan :Maktaba Ma'ariful Qur'an.
- Muhammad Syafi'i Antonio, 2001. *Bank Syariah dari Teori ke Praktek* (Cet. I: Jakarta: Gema Insani Press.
- Muhammad Syafi'i Antonnio, 1999. *Bank Syari'ah suatu Pengenalan Umum*. Jakarta: Tazkia Institute..
- Munir Fuady, 2003. *Jaminan Fidusia*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Nasrun Haroen, 2000. *Fiqh Muamalah*, Jakarta: Gaya Media Pratama.
- Patrik Purwadi dan Kashadi, 2000. *Hukum Jaminan. Edisi Revisi Dengan UndangUndang Hak Tanggungan*. Semarang: Fakultas Hukum Universitas Diponegoro.
- Peter Mahmud Marzuki, 2005. *Penelitian Hukum*. Jakarta: Prenada Media.
- R. Wiryono Prodjodikoro, 2004. *Asas-asas Hukum Perjanjian*. Mandar Maju; Bandung,
- Rachmadi Usman, 2003. *Aspek-Aspek Hukum Perbankan di Indonesia*, Jakarta : PT. Gramedia Pustaka Utama
- Rachmat Syafe'I, 2001. *Fiqh Muamalah*. Bandung: CV. Pustaka Setia.
- Salim HS, 2004. *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*. Jakarta: Grafindo Persada.
- Setiawan, R, 1979. *Pokok-pokok Hukum Perikatan*. Bandung: Bina Cipta.
- Setiono, 2002. *Pemahaman Terhadap Metode Penelitian Hukum*. Bandung: Nuansa Aulia.
- Soebekti, 1998. *Jaminan-Jaminan untuk Pemberian Kredit Menurut Hukum Indonesia*, Bandung : Alumni.
- Subekti, R, 1991. *Hukum Perjanjian*. Jakarta: Intermedia.
- Sutan Remy Sjahdeini, 1999. *Perbankan Islam Dan Kedudukannya Dalam Tata Hukum Perbankan Indonesia*, Cetakan Pertama. Jakarta: PT Pustaka Utama Grafiti.
- Sutarno, 2009. *Aspek-aspek Hukum Perkreditan pada Bank*. Bandung :Alfabeta, cetakan keempat (edisi Revisi).
- Syamsul Anwar, *Hukum Perjanjian Syariah Studi tentang Teori Akad dalam Fikih Muamalat*, ( Jakarta, Raja Grafindo Persada, 2007), hlm.42
- Undang-undang Nomor 21 tahun 2008 tentang Perbankan Syariah
- Undang-undang Nomor 10 tahun 1998 tentang Perbankan.