

**IMPLEMENTASI JAMINAN FIDUSIA ATAS PEMBIAYAAN  
MURABAHAH DI BPR (BANK PEMBIAYAAN RAKYAT) SYARIAH  
MANDIRI MITRA SUKSES GRESIK**

**Ratna Fitri Andini**

Program Studi Ahwal al Syakhshiyah

Fakultas Agama Islam

Universitas Muhammadiyah Surabaya

**Abstrak**

Dalam penelitian ini, terdapat tiga (3) rumusan masalah, meliputi: Bagaimana implementasi jaminan fidusia atas pembiayaan murabahah di BPR Syariah Mandiri Mitra Sukses Gresik, Apa saja kendala implementasi jaminan fidusia atas pembiayaan murabahah di BPR Syariah Mandiri Mitra Sukses Gresik, serta apakah implementasi jaminan fidusia di BPR Syariah Mandiri Mitra Sukses Gresik sudah sesuai dengan prinsip – prinsip akad murabahah dalam Ekonomi Islam. Jenis penelitian ini adalah penelitian kualitatif yaitu penelitian yang berlandaskan pada filsafat postpositivisme, digunakan untuk kondisi obyek alamiah. Dalam hal ini penulis mengumpulkan data langsung di BPR Syariah Mandiri Mitra Sukses Gresik dan wawancara kepada pihak yang bersangkutan. Adapun metode yang digunakan dalam penelitian ini yaitu dengan cara memperoleh data – data dari hasil wawancara, observasi, dokumentasi serta telaah pustaka dan sumber hukum yang mendukung.

Hasil penelitian menyebutkan bahwa BPR Syariah Mandiri Mitra Sukses Gresik jaminan fidusia dalam implementasinya merupakan perjanjian pengingat dari pembiayaan yang merupakan perjanjian pokoknya adalah akad murabahah. Apabila nasabah melakukan tindakan wanprestasi terhadap akad pembiayaan murabahah yang diikat dengan jaminan fidusia, maka BPR Syariah Mandiri Mitra Sukses Gresik akan menempuh prinsip kekeluargaan, arbitrase syariah dan proses peradilan sebagaimana yang disebutkan dalam Fatwa DSN-MUI Nomor. 04/DSN-MUI/IV/2000 dan Undang – undang No. 42 Tahun 1999. Dalam praktiknya BPR Syariah Mandiri Mitra Sukses Gresik sudah sesuai dengan prinsip – prinsip akad murabahah dalam Ekonomi Islam, hal ini dapat dilihat dari ketentuan – ketentuan sebelum memberikan pembiayaan.

**Kata kunci : jaminan fidusia, pembiayaan, murabahah**

## A. PENDAHULUAN

Dalam kehidupan sehari – hari keperluan dana untuk menggerakkan roda ekonomi dinilai semakin meningkat. Oleh karena itu diperlukan intermediary atau lembaga perantara yang bertindak selaku kreditor yang menyediakan dana bagi debitur. Maka sehingga hal ini menyebabkan timbul perjanjian utang piutang atau pemberian kredit.<sup>1</sup>

Ketika terjadi hubungan perjanjian utang piutang atau pemberian kredit, maka akan menimbulkan hak dan kewajiban bagi masing – masing pihak. Oleh karena itu penting untuk menjadi bahan kajian atau pembahasan tentang jaminan utang. Atau dalam dunia perbankan dikenal dengan istilah jaminan fidusia.<sup>2</sup>

Jaminan fidusia ini lahir atas dasar kepercayaan dimana penguasaan benda jaminan tetap berada pada debitur, sehingga si debitur tetap dapat mempergunakan benda jaminannya. Dalam perspektif Undang – undang, jaminan fidusia adalah hak jaminan atas benda bergerak baik yang berwujud maupun yang tidak berwujud dan benda tidak bergerak khususnya bangunan yang tidak dapat dibebani hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yang tetap berada dalam penguasaan Pemberi Fidusia, sebagai agunan bagi pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada Penerima Fidusia terhadap kreditor lainnya.<sup>3</sup>

Keberadaan lembaga fidusia, diantaranya dilatarbelakangi adanya atau kelemahan kekurangan dari lembaga gadai ataupun hipotek versi KUH Perdata ataupun undang – undang lainnya. Dalam Undang – undang perdata secara khusus mengatur tentang adanya gadai yang mensyaratkan adanya kekuasaan atas bendanya harus pindah atau berada pada pemegang gadai. Dalam Pasal 1150 KUHPerdata tidak disebutkan sifat gadai, namun demikian sifat kebendaan ini dapat diketahui dari Pasal 1152 ayat (3) KUHPerdata yang menyatakan bahwa: “Pemegang gadai mempunyai hak revindikasi dari Pasal 1977 ayat (2) KUHPerdata apabila barang gadai hilang atau dicuri”. Oleh karena hak gadai mengandung hak revindikasi, maka hak gadai merupakan hak kebendaan sebab revindikasi merupakan cirri khas dari hak kebendaan.<sup>4</sup>

Seiring dengan perkembangan perekonomian di Indonesia, maka penggunaan pembebanan jaminan fidusia semakin meluas dan semakin banyak dipraktekkan oleh lembaga keuangan. Terutama pada bank – bank konvensional yang sangat berperan dalam pembangunan ekonomi. Tanpa terkecuali adanya peran Bank Syariah yang merupakan salah satu aplikasi dari sistem ekonomi

---

<sup>1</sup> Gunawan Widjaja dan Ahmad Yani, *Jaminan Fidusia*, (PT Raja Grafindo Persada: Jakarta, 2000), 1.

<sup>2</sup> Munir Fuadi, *Hukum Jaminan Utang*, (Erlangga: Jakarta, 2013), 8.

<sup>3</sup> Undang No 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia Pasal 1,

<sup>4</sup> Kitab Undang – Undang Hukum Perdata Pasal 1152.

syariah Islam dalam mewujudkan nilai – nilai dan ajaran Islam yang mengatur bidang perekonomian umat yang tidak terpisahkan dari aspek – aspek ajaran Islam ikut berperan dalam mendorong ekonomi melalui kegiatan – kegiatan usahanya.

Pasca keluarnya Undang – Undang No 10 Tahun 1998 tentang perbankan, maka eksistensi bank – bank yang berdasarkan syariah ini dipertegas dan kegiatannya diperluas dari semula hanya melakukan pembiayaan dan/atau melakukan kegiatan perbankan apapun berdasarkan prinsip syariah yang ditetapkan oleh Bank Indonesia.<sup>5</sup>

Perbankan syariah di samping melakukan penghimpunan dana dari masyarakat, perbankan syariah juga melakukan kegiatan usaha penyaluran dana kepada masyarakat berdasarkan prinsip syariah baik bank umum syariah maupun Bank Perkreditan Rakyat Syariah ( BPRS) dapat melakukan kegiatan usaha penyaluran dana perbankan kepada masyarakat berdasarkan prinsip syariah.

Undang – Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang perbankan syariah secara tertulis menyebutkan pengertian akad, yaitu kesepakatan tertulis antara Bank Syariah atau UUS dan pihak lain yang memuat adanya hak dan kewajiban bagi masing – masing pihak sesuai dengan prinsip syariah.

Murabahah adalah salah satu bentuk jual beli barang pada harga asal dengan tambahan keuntungan yang disepakati. Sedangkan menurut Fatwa Dewan Syariah, Murabahah yaitu menjual suatu barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga lebih sebagai laba.

Akad murabahah merupakan *natural certainty contract*, yaitu suatu jenis kontrak transaksi dalam bisnis yang memiliki kepastian keuntungan dan pendapatan, baik dari segi jumlah maupun dari segi penyerahannya. Adapun yang dimaksud dengan memiliki kepastian adalah masing – masing pihak yang terlibat dapat melakukan prediksi terhadap pembayaran maupun waktu pembayarannya. Dengan demikian, sifat transaksinya *fixed* (tetap), dan *predetermined* (dapat ditentukan besarnya).<sup>6</sup>

Masalah yang di angkat dalam penelitian ini dirumuskan sebagai berikut:

1. Bagaimana implementasi jaminan fidusia atas pembiayaan murabahah di BPR Syariah Mandiri Mitra Sukses Gresik?
2. Apa saja kendala implementasi jaminan fidusia atas pembiayaan murabahah di BPR Syariah Mandiri Mitra Sukses Gresik?
3. Apakah implementasi jaminan fidusia di BPR Syariah Mandiri Mitra Sukses Gresik sudah sesuai dengan prinsip – prinsip akad murabahah dalam Ekonomi Islam ?

<sup>5</sup> Munif Fuadi, *Hukum Perbankan Modern*, (Citra Aditya Bakti: Bandung, 2003), 169.

<sup>6</sup> Sunarto Zulkifli, *Panduan Praktis Transaksi Perbankan Syariah*, (Zikrul Hakim: Jakarta, 2003), 16.

## B. METODE PENELITIAN

Dalam penelitian ini penulis melakukan jenis penelitian kualitatif. Menurut teori Sugiyono penelitian kualitatif adalah metode penelitian yang berlandaskan pada filsafat postpositivisme, digunakan untuk penelitan pada kondisi obyek yang alamiah, (sebagai lawannya eksperimen) dimana peneliti adalah sebagai instrumen kunci, pengambilan sampel sumber data dilakukan secara purposive dan snowball, teknik pengumpulan data dengan triangulasi (gabungan), analisis data bersifat induktif kualitatif.<sup>7</sup> Data dan informasi yang diperlukan dalam penelitian ini diperoleh dari: (a) data primer dan (b) data sekunder.

Prosedur pengumpulan data dilakukan dengan melakukan (a) wawancara (b) observasi dan (c) dokumentasi. Metode analisis data yang digunakan adalah dengan membuat analisis data kualitatif adalah teknik analisis yang dipakai untuk menggambarkan data – data yang sudah dikumpulkan seadanya tanpa ada maksud membuat generalisasi dari hasil penelitian. Adapun tahapan – tahapan dalam menganalisis penelitian ini adalah:<sup>8</sup>

### 1. Reduksi Data

*Reduksi Data*, Reduksi data diartikan sebagai proses pemilihan, pemusatan perhatian pada penyederhanaan, pengabstrakan, dan transformasi data “kasar” yang muncul dari catatan-catatan tertulis di lapangan. Reduksi data/proses-transformasi ini berlanjut terus sesudah penelitian lapangan, sampai laporan akhir lengkap tersusun.<sup>9</sup>

### 2. Penyajian Data

*Penyajian Data*, Alur penting yang kedua dan kegiatan analisis adalah penyajian data. Dengan melihat penyajian-penyajian kita akan dapat memahami apa yang sedang terjadi dan apa yang harus dilakukan lebih jauh mengailalisis ataukah mengambil tindakan berdasarkan atas pemahaman yang didapat dan penyajian-penyajian tersebut.<sup>10</sup>

### 3. Penarikan Kesimpulan

*Menarik Kesimpulan/ Verifikasi*, Kegiatan analisis ketiga yang penting adalah menarik kesimpulan dan verifikasi. Verifikasi itu mungkin sesingkat pemikiran kembali yang melintas dalam pikiran penganalisis selama ia menulis, suatu tinjauan ulang pada catatan-catatan lapangan, atau mungkin menjadi begitu seksama dan memakan tenaga dengan peninjauan kembali serta tukar pikiran di antara teman sejawat untuk mengembangkan “kesepakatan intersubjektif,” atau juga upaya-upaya yang luas untuk menempatkan salinan suatu temuan dalam seperangkat data yang lain.

<sup>7</sup> Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif dan R&D*, (Bandung: Alfabeta, 2012), 8.

<sup>8</sup> Arieto Hadi dan Adrianus Arief, *Terampil Mengolah Data Kualitatif dengan Nvivo*, (Jakarta: Prenada Media Group, 2010), 30.

<sup>9</sup> Mathew B. Miles dan A. Michael Huberman, *Analisis Data Kualitatif Terjemahan Tjetjep Rohindi Rohidi*, (UI-Press 1992), 101.

<sup>10</sup> *Ibid.*, 105.

Dalam hal ini makna-makna yang muncul dan data harus diuji kebenarannya, kekokohnya, dan kecocokannya, yakni yang merupakan validitasnya. Jika tidak demikian, yang dimiliki adalah cita-cita yang menarik mengenai sesuatu yang terjadi dan yang tidak jelas kebenaran dan kegunaannya.<sup>11</sup>

### C. LANDASAN TEORI

Dalam sejarah terlihat bahwa sebenarnya lembaga fidusia dalam bentuk kalsik sudah dibentuk sejak zaman romawi. Dalam konteks ini, di romawi terdapat istilah *fiducia cum creditore*. Dalam konstruksi hukum ini, barang – barang debitor diserahkan kepemilikannya kepada kreditor, tetapi dimaksudkan hanya sebagai jaminan utang.<sup>12</sup>

Kemudian, dalam sejarah hukum di romawi (di penghujung zaman klasik) berkembang pula lembaga pand (gadai) dan hipotek (hak tanggungan) sehingga peranan lembaga fidusia sebagai jaminan utang mulai berkurang sampai kemudian peranan dan eksistensinya lenyap sama sekali sejak zaman sesudah zaman kalsik dibawah pemerintahan Justianus.<sup>13</sup>

Akan tetapi, dalam praktik hukum di negara – negara Eropa Kontinental (contohnya negara Belanda) kemudian dirasakan eksistensi pand dan hipotek belum cukup, khususnya jika ada pembebanan jaminan terhadap barang bergerak yang fisik bendanya tidak perlu dialihkan kepada pihak kreditor. Dengan menyadari kebutuhan dalam praktik tersebut, akhirnya dimunculkan kembali lembaga fidusia (dalam bentuk yang modern) sebagai jaminan utang lewat konstruksi yang unsur rekayasannya sangat kental. Kemudian, jaminan fidusia dalam bentuknya yang modern ini diterima dengan baik dalam praktik hukum dan diakui oleh yurisprudensi.<sup>14</sup>

Fidusia di Indoneisa diakui oleh yurisprudensi berdasarkan *Arrest Hooggerichtshof* pada tanggal 18 Agustus 1932, dalam hal ini ternyata fidusia sangat populer karena memenuhi kebutuhan praktek, sehingga Pro. Dr. Sri Soedewi Maschun Sofwan, S. H. Dalam disertasinya yang berjudul: “Beberapa masalah tentang pelaksanaan lembaga jaminan, khususnya fidusia, dalam praktek dan perkembangannya di Indonesia”, memintakan perhatian Pembuat Undang – undang kita untuk mengatur jenis jaminan ini dengan undang – undang yang memadai.<sup>15</sup>

Begitu sukarnya memperjuangkan kedudukan fidusia ini sebagai suatu hak kebendaan, disebabkan karena dalam Hukum Perdata sudah lama dianut suatu sistim bahwa Hak Kebendaan itu terbatas jumlahnya dan hanya dapat diciptakan

<sup>11</sup> *Ibid.*, 106.

<sup>12</sup> Try Widiyono, *Agunan Kredit dalam Financial Engineering*, (Bogor, Ghalia Indonesia, 2009), 189.

<sup>13</sup> Satrio, *Hukum Jaminan, Hak – hak Jamina Kebendaan*, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 1996), 163.

<sup>14</sup> *Ibid.*, 167.

<sup>15</sup> Subekti, *Jaminan – Jaminan Pemberian Kredit Menurut Hukum Indoneisa*, (Bandung: Alumni, 1978), 75.

oleh undang – undang, berlainan dengan suatu perikatan atau hak perseorangan yang hanya memberikan hak – hak terhadap suatu pihak tertentu saja, yang tidak dibatasi jumlahnya karena diserahkan kepada kebebasan para pihak.

Mula – mula di anggap sebagai gadai (pand) yang gelap (klandestin) tetapi karena kebutuhan masyarakat yang begitu mendesak akan adanya suatu bentuk jaminan barang bergerak yang tetap dapat dikuasai oleh siberutang, yaitu barang – barang yang diperlukan untuk menjalankan perusahaan maka akhirnya fidusia ini diberikan legalitas.<sup>16</sup>

Di Indoensia lembaga fidusia berkembang malalui yurisprudensi , sebelum kemudian diterbitkan undang – undang khusus tentang fidusia yaitu Undang – undang No. 42 Tahun 1999.

Dr. A. Hamzah dan Senjun Manulang mengartikan fidusia adalah suatu cara pengoperan hak milik dari pemiknya (debitur) berdasarkan adanya perjanjian pokok (perjanjian utang piutang) kepada kreditur, akan tetapi yang diserahkan hanya haknya saja secara yuridise – levering dan hanya dimiliki oleh kreditur secara kepercayaan saja (sebagai jaminan uang debitur) sedangkan barangnya tetap dikuasai oleh debitur, tetapi bukan lagi sebagai eigenaar maupun bezitter, melainkan hanya sebagai detentor atau houder dan atas nama kreditur eigenaar ( A. Hamzah dan Senjun Manulang, 1987).

Fidusia adalah pengalihan hak kepemilikan suatu benda atas dasar kepercayaan dengan ketentuan bahwa benda yang hak kepemilikannya dialihkan tersebut tetap dalam penguasaan pemilik benda.<sup>17</sup>

Sedangkan jaminan fidusia adalah hak jaminan atas benda bergerak baik yang berwujud maupun tidak berwujud dan benda tidak bergerak khususnya bangunan yang tidak dapat dibebani hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam undang – undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan yang tetap berada dalam penguasaan Pemberi Fidusia, sebagai agunan bagi pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada penerima fidusia terhadap kreditor lainnya.<sup>18</sup>

## **D. PEMBAHASAN**

### **1. Implementasi Jaminan Fidusia pada Pembiayaan Murabahah di BPR Syariah Mandiri Mitra Sukses Gresik**

Pada dasarnya setiap instansi pembiayaan mempunyai rencana kerja sebagai acuan dalam merealisasikan kegiatannya. Begitu juga dengan BPR Syariah mandiri Mitra Sukses Gresik dalam memberikan pembiayaan dengan jaminan fidusia, khususnya dalam pembiayaan dengan *akad murabahah* (jual beli).

<sup>16</sup> *Ibid.*, 76.

<sup>17</sup> Undang – undang Tentang Fidusia N0. 42 Tahun 1999 Pasal 1 ayat (1).

<sup>18</sup> Undang – undang Tentang Fidusia N0. 42 Tahun 1999 Pasal 1 ayat (2).

Berdasarkan Kompilasi Hukum Ekonomi Islam murabahah adalah pembiayaan saling menguntungkan yang dilakukan oleh *shahib al – mal* dengan pihak yang membutuhkan melalui transaksi jual beli dengan penjelasan bahwa harga pengadaan barang dan harga jual terdapat nilai lebih yang merupakan keuntungan atau laba bagi *shahib almal* dan pengembaliannya dilakukan secara tunai atau angsur.<sup>19</sup>

Sedangkan secara istilah, *Bai'ul murabahah (murabahah)* adalah:

بَيْعٌ بِمِثْلِ الثَّمَنِ الْأَوَّلِ مَعَ زِيَادَةِ رِبْحٍ مَعْلُومٍ

Yaitu jual beli dengan harga awal disertai dengan tambahan keuntungan (Azzuhaili, 1997., hal. 3765). Definisi ini adalah definisi yang disepakati oleh para ahli fiqh, walaupun ungkapan yang digunakan berbeda-beda. (Asshawiy, 1990., hal.198.)

Dalam skema akad murabahah jenis pembiayaan yang digunakan adalah pembiayaan konsumtif. Pembiayaan konsumtif adalah pembiayaan untuk membeli barang – barang konsumsi, meliputi; mobil, sepeda motor dan jenis barang konsumsi lainnya.

Dapat disimpulkan bahwa murabahah adalah transaksi jual beli yang menerapkan prinsip transparansi informasi oleh penjual atas penambahan harga barang kepada pembeli yang akan diambil oleh penjual sebagai keuntungan. Dalam hal ini dapat dikatakan, bahwa penjualan barang kepada nasabah dilakukan atas dasar *cost plus profit*.

Dalam hal ini BPR Syariah Mandiri Mitra Sukses Gresik menghimpun dana dari masyarakat kemudian dana tersebut dikembalikan kepada masyarakat dalam bentuk pembiayaan. Proses pemberian pembiayaan pihak BPR Syariah Mandiri Mitra Sukses Gresik mensyaratkan untuk adanya *collateral* yang berarti jaminan atau agunan sebagai benda jaminan yang bisa ditukar nilainya dengan pemberian pembiayaan. Dalam hal ini jaminan yang dipraktekkan oleh BPR Syariah Mandiri Mitra Sukses Gresik adalah jaminan fidusia. Objek dari jaminan fidusia yang di pakai oleh BPR Syariah mandiri Mitra Sukses Gresik berupa surat petod D, sertifikat, BPKB, atau tabungan deposito.

Murabahah merupakan akad yang bersifat pokok atau riil sehingga jaminan fidusia merupakan jaminan assessornya. Berakhirnya jaminan fidusia bergantung dengan akad murabahah. Sesuai dengan Fatwa DSN – MUI disebutkan bahwa jaminan dalam murabahah dibolehkan, serta bank dapat meminta nasabah untuk menyediakan jaminan yang dapat dipegang.<sup>20</sup> Hal ini juga sesuai dengan firman Allah SWT sebagai berikut :

<sup>19</sup> Kompilasi Hukum Islam Pasal 20 ayat (6).

<sup>20</sup> Fatwa DSN – MUI No. 04/DSN – MUI/IV/2000 Tentang Murabahah.

وَإِنْ كُنْتُمْ عَلَى سَفَرٍ وَلَمْ تَجِدُوا كَاتِبًا فَرِهَانٌ مَّقْبُوضَةٌ فَإِنْ أَمِنَ بَعْضُكُم بَعْضًا فَلْيُؤَدِّ الَّذِي أُؤْتِمِنَ أَمَانَتَهُ وَلْيَتَّقِ اللَّهَ رَبَّهُ وَلَا تَكُنُوا الشَّاهِدَةَ وَمَنْ يَكْتُمْهَا فَإِنَّهُ آتَاهُ قَلْبُهُ وَاللَّهُ بِمَا تَعْمَلُونَ عَلِيمٌ

Artinya :Jika kamu dalam perjalanan (dan bermu`amalah tidak secara tunai) sedang kamu tidak memperoleh seorang penulis, maka hendaklah ada barang tanggungan yang dipegang (oleh yang berpiutang). Akan tetapi jika sebagian kamu mempercayai sebagian yang lain, maka hendaklah yang dipercayai itu menunaikan amanatnya (hutangnya) dan hendaklah ia bertakwa kepada Allah Tuhannya; dan janganlah kamu (para saksi) menyembunyikan persaksian. Dan barangsiapa yang menyembunyikannya, maka sesungguhnya ia adalah orang yang berdosa hatinya; dan Allah Maha Mengetahui apa yang kamu kerjakan. (AS Al – Baqarah ayat 283).

## **2. Kendala Implementasi Jaminan Fidusia pada Pembiayaan Murabahah di BPR Syariah Mandiri Mitra Sukses Gresik**

BPR Syariah Mandiri Mitra Sukses merupakan lembaga pembiayaan yang berfungsi memperlancar mekanisme ekonomi di sektor riil melalui kegiatan usahanya berdasarkan prinsip syariah Islam. Produk dan jasa pembiayaan BPRS tidak lepas dari jenis akad yang digunakan. Akad merupakan ikatan, keputusan, penguatan, perjanjian, atau transaksi yang dapat diartikan sebagai komitmen antara kedua belah pihak dengan nilai syariah.

Salah satu jenis akad yang di gunakan oleh BPR Syariah Mandiri Mitra Sukses Gresik adalah akad murabahah. Dalam hal ini BPRS memberikan pembiayaan kepada nasabah berdasarkan akad *murabahah* mempunyai hak antara lain: memperoleh bayaran dari nasabah sebesar harganya secara angsuran sesuai yang diperjanjikan, mengambil kembali obyek *Murabahah* apabila konsumen sebagai pembeli (*musytari*) tidak mampu membayar angsuran sebagaimana diperjanjikan, dan menentukan penyedia barang (*supplier*) dalam pembelian obyek *Murabahah*. Disini BPRS bertindak sebagai penjual (*ba'i*) mempunyai kewajiban antara lain: menyediakan obyek *Murabahah* sesuai yang disepakati bersama dengan konsumen sebagai pembeli (*musytari*) dan menjamin obyek *Murabahah* tidak terdapat cacat dan dapat berfungsi dengan baik.

Dalam hal tersebut di atas bukan tidak mungkin dalam pelaksanaannya tidak mendapat kendala. Sebagaimana yang disampaikan oleh Bapak Abdullah Najib selaku admin legal BPR Syariah Mandiri Mitra Sukses Gresik kendala dalam praktiknya adalah ketika nasabah melakukan wanprestasi.

Untuk menyelesaikan kendala tersebut sesuai dengan Hukum Islam, pada prinsipnya boleh dilaksanakan melalui tiga jalan, yaitu sebagaimana berikut:

1. Perdamaian

Jalan pertama yang dilakukan apabila terjadi wanprestasi dalam suatu akad adalah dengan menggunakan jalan perdamaian antara kedua belah pihak. Perdamaian yang dimaksud adalah untuk mengakhiri sengketa dari wanprestasi.

2. Arbitrase syariah

Dalam hal ini kedua belah pihak memerintahkan hakim atau penengah untuk menyelesaikan sengketa wanprestasi dengan damai. Dasar hukum dari perdamaian ini adalah QS As- Syura' ayat 38 sebagaimana berikut:

وَالَّذِينَ اسْتَجَابُوا لِرَبِّهِمْ وَأَقَامُوا الصَّلَاةَ وَأَمْرُهُمْ شُورَى بَيْنَهُمْ وَمِمَّا رَزَقْنَاهُمْ يُنفِقُونَ

Artinya : “Dan (bagi) orang-orang yang menerima (mematuhi) seruan Tuhannya dan mendirikan shalat, sedang urusan mereka (diputuskan) dengan musyawarat antara mereka; dan mereka menafkahkan sebagian dari rezeki yang Kami berikan kepada mereka.”

3. Melalui proses peradilan

Dalam pehal ini BPR Syariah Mandiri Mitra Sukses Gresik dalam pemberian pembiayaan dengan jaminan fidusia bisa melakukan eksekusi jaminan. Dengan ketentuan jaminan fidusia sudah didaftarkan ke kantor pendaftaran fidusa. Dengan demikian jaminan fidusia tersebut mempunyai kekuatan hak eksekutoial langsung apabila nasabah melakukan wanprestasi sesuai dengan UU No. 42 Tahun 1999 Tentang jaminan Fidusia. Namun apabila jaminan fidusia tidak dibuatkan sertifikat jaminan fidusia tidak dapat melakukan eksekusi. Proses eksekusi harus dilakukan dengan cara yang mengajukan gugatan perdata ke Pengadilan Negeri.

**3. Implentasi Jaminan Fidusia di BPR Syariah Mandiri Mitra Sukses Sudah Sesuai dengan Prinsip – prinsip dan Akad Murabahah dalam Ekonomi Islam**

Pembiayaan murabahah merupakan salah satu jasa pembiayaan uang di sediakan oleh BPR Syariah Mandiri Mitra Sukses Gresik guna memberikan pelayanan kepada para nasabah. Pembiayaan murabahah sebagaimana lazimnya pembiayaan lain yang disertai pengingkatan jaminan. Dalam hal ini jenis jaminan yang digunakan adalah jaminan fidusia. Hampir seluruh pengikatan jaminan dalam pembiayaan murabahah dilakukan secara fidusia, sepanjang mengenai benda bergerak.

Dalam mempraktekkan pembiayaan murabahah BPR Syariah Mandiri Mitra Sukses Gresik berdasarkan ketentuan sebagaimana berikut:<sup>21</sup>

- a. Bank dan nasabah harus melakukan akad murabahah yang bebas riba.
- b. Barang yang diperjual belikan tidak diharmkan oleh syari'ah Islam.
- c. Bank membiayai sebagian atau seluruh harga pembelian barang yang telah disepakati kualifikasinya.
- d. Bank membeli barang yang diperlukan nasabah atas nama bank sendiri, dan pembelian ini harus sah dan bebas riba.
- e. Bank harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian misalnya jika pembelian dilakukan secara utang.
- f. Bank kemudian menjual barang tersebut kepada nasabah (pemesan) dengan harga jual senilai harga beli plus keuntungannya. Dalam kaitan ini bank harus memberitahu secara jujur harga pokok barang kepada nasabah berikut yang diperlukan.
- g. Nasabah membayar harga barang yang telah disepakati tersebut pada jangka waktu tertentu yang telah disepakati.
- h. Untuk mencegah terjadinya penyalahgunaan atau kerusakan akad tersebut, pihak bank dapat mengadakan perjanjian khusus dengan nasabah.
- i. Jika bank hendak mewakili kepada nasabah untuk membeli barang dari pihak ketiga, akad jual beli murabahah harus dilakukan setelah barang, secara prinsip, menjadi milik bank.

Dalam pemberian pembiayaan murabahah BPR Syariah Mandiri Mitra Sukses Gresik berperan sebagai penjual atau lebih tepatnya disebut sebagai pembiaya. Karena BPRS tidak memegang barang dan tidak mengambil resiko yang terjadi terhadap barang tersebut. Sedangkan pembebanan jaminan terhadap pembiayaan murabahah dalam prakteknya menggunakan jaminan fidusia. Prinsip murabahah merupakan suatu bentuk perjanjian jual beli yang harus sesuai pada kaidah dan hukum umum jual beli yang berlaku dalam ekonomi Islam. Sedangkan akad tidak hanya sekedar kontrak antara dua belah pihak, akan tetapi ada keterikatan dengan ketentuan hukum ekonomi Islam.

Dalam pelaksanaan pembiayaan murabahah BPR Syariah Mandiri Mitra Sukses Gresik dituntut harus memenuhi syarat dan rukum diantaranya sebagaimana berikut:

Syarat – syarat dalam pembiayaan murabahah :

1. Barang itu ada meskipun tidak ditempat, namun ada kesanggupan untuk mengadakan barang itu,

---

<sup>21</sup> Fatwa DSN – MUI No. 04/DSN – MUI/IV/2000 Tentang Murabahah.

2. Barang itu milik sah penjual atau seseorang,
3. Barang yang diperjual belikan harus berwujud,
4. Barang tidak termasuk kategori yang diharamkan,
5. Harga jual bank adalah harga beli ditambah keuntungan,
6. Harga jual tidak boleh berubah
7. Sistem pembayaran dan jangka waktu disepakati bersama

Rukun dalam pembiayaan murabahah :

1. *Sigat ijab qabul*
2. Penjual (*bai'*) dan pembeli (*musytari*)
3. Obyek jual beli barang dan harga (*tsaman*)

Pada dasarnya jaminan bukanlah satu rukun atau syarat yang mutlak dalam pembiayaan murabahah, jaminan ini dimaksudkan untuk menjaga agar nasabah bersungguh-sungguh dalam melaksanakan akad murabahah. Tetapi sesuai dengan fatwa Dewan Syariah Nasional No. 04/DSN-MUI/IV/2000 Bank dapat meminta jaminan untuk dipegangnya. Dalam konteks ini barang-barang yang dipesan dapat menjadi sebagai jaminan yang bisa dipakai sebagai pelunasan pembayaran utangnya.

Jadi dapat dikatakan bahwa penyertaan jaminan dalam pembiayaan murabahah merupakan bentuk aplikasi penerapan prinsip kehati-hatian yang dijalankan oleh pihak BPR Syariah Mandiri Mitra Sukses Gresik guna pengamanan terhadap pembiayaan yang diberikan oleh BPRS kepada nasabah.

## **E. PENUTUP**

Berdasarkan uraian tersebut di atas mengenai implementasi jaminan fidusia atas pembiayaan murabahah di BPR Syariah Mandiri Mitra Sukses Gresik, maka dapat disimpulkan sebagaimana berikut:

1. Jaminan fidusia dalam implementasinya di BPR Syariah Mandiri Mitra Sukses Gresik merupakan perjanjian pengikat dari pembiayaan yang merupakan perjanjian pokoknya adalah akad murabahah.
2. Apabila nasabah melakukan tindakan wanprestasi terhadap akad pembiayaan murabahah yang diikat dengan jaminan fidusia, maka BPR Syariah Mandiri Mitra Sukses Gresik akan menempuh prinsip kekeluargaan antara kedua belah pihak sesuai dengan Fatwa DSN-MUI No. 04/IV/2000 tentang pembiayaan murabahah, penyelesaiannya dilakukan melalui Badan Arbitrasi Syari'ah setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah. Selanjutnya BPR Syariah Mandiri Mitra Sukses Gresik bisa melakukan

eksekusi objek fidusia bila hal tersebut di atas tidak dapat menyelesaikan kendala dalam pembiayaan murabahah dengan jaminan fidusia.

3. Dalam praktiknya BPR Syariah Mandiri Mitra Sukses Gresik sudah sesuai dengan prinsip – prinsip akad murabahah dalam Ekonomi Islam, hal ini dapat dilihat dari ketentuan – ketentuan sebelum memberikan pembiayaan. Selain hal tersebut BPR Syariah Mandiri Mitra Sukses Gresik selalu memperhatikan ketentuan Fatwa DSN – MUI No.04/DSN-MUI/IV/2000 tentang pembiayaan murabahah.

#### **DAFTAR PUSTAKA**

- Fatwa DSN – MUI No. 04/DSN – MUI/IV/2000 Tentang Murabahah.
- Fuadi, Munir. 2013. *Hukum Jaminan Utang*. Jakarta: Erlangga: Jakarta.
- Fuadi, Munif. 2003. *Hukum Perbankan Modern*. Bandung: Citra Aditya Bakti: Bandung.
- Hadi, Arieto dan Adrianus Arief. 2010. *Terampil Mengolah Data Kualitatif dengan Nvivo*. Jakarta: Prenada Media Group.
- Kitab Undang – Undang Hukum Perdata Pasal 1152.
- Kompilasi Hukum Islam Pasal 20 ayat (6).
- Miles, Mathew B. dan A. Michael Huberman. 1992. *Analisis Data Kualitatif Terjemahan Tjetjep Rohindi Rohidi*, (UI-Press 1992).
- Satrio. 1996. *Hukum Jaminan, Hak – hak Jamina Kebendaan*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.
- Subekti. 1978. *Jaminan – Jaminan Pemberian Kredit Menurut Hukum Indoneisa*. Bandung: Alumni.
- Sugiyono. 2012. *Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif dan R&D*. Bandung: Alfabeta.
- Undang No 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia.
- Widiyono, Widiyono. 2009. *Agunan Kredit dalam Financial Engineering*. Bogor: Ghalia Indonesia.
- Widjaja, Gunawan dan Ahmad Yani. 2000. *Jaminan FidusiaI*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada.
- Zulkifli, Sunarto. 2003. *Panduan Praktis Transaksi Perbankan Syariah*. Jakarta: Zikrul Hakim.