

## **BAB I**

### **PENDAHULUAN**

#### **A. Latar Belakang Masalah**

Kebutuhan masyarakat hingga saat ini terus berkembang seiring dengan berkembangnya zaman yang mana setiap individu memenuhi kebutuhan sandang,papan,pangan. Salah satunya adalah membutuhkan tempat tinggal untuk ditinggali dengan layak. Tidak semua masyarakat mampu dalam memenuhi hal tersebut karena beberapa faktor,namun tidak dapat dihindari saat ini dunia perbankan syariah tengah diminati oleh masyarakat luas karena menawarkan berbagai produk untuk memudahkan masyarakat dalam memenuhi setiap kebutuhannya. Dalam produk yang ditawarkan terdapat akad yang terhindar dari adanya riba dapat diketahui bahwa riba dilarang oleh agama karena dapat merugikan salah satu pihak.

Bank syariah merupakan Lembaga keuangan yang seluruh aturan dan transaksinya sesuai dengan prinsip syariah, pada pelaksanaan operasionalnya bank syariah sangat ditentukan oleh prinsip-prinsip syariah (Z. Arifin, 2003). Kegiatan ekonomi yang islami merupakan kegiatan didasarkan pada prinsip kerjasama lalu disertai dengan pertanggungjawaban yang diatur untuk memiliki tujuannya membangun masyarakat yang dimana setiap orang berperilaku bertanggungjawab dan jujur (V. R. D. A. Arifin, 2010). Demi memenuhi kebutuhan masyarakat bank syariah menyediakan beberapa produk yang bisa diikuti secara mudah tanpa keluar dari ketentuan syariah. produk diantaranya penghimpunan dana (*funding*), produk penyaluran dana/pembiayaan (*financing*) lalu produk jasa (*service*). salah satu produk biayaan di bank syariah yang sangat diminati saat ini adalah Akad *Murabahah*.

Akad *Murabahah* adalah suatu bentuk jual beli tertentu ketika penjual menyatakan biaya perolehan,yang meliputi harga dan biaya-biaya lain yang di keluarkan untuk memperoleh barang,dan tingkat keuntungan (margin) yang diinginkan(Ascarya, 2006). Pembiayaan yang terdapat dalam aturan murabahah ialah diberikan kepada nasabah atas dasar adanya persetujuan dari kedua belah pihak tentang harga dasar ditambah dengan margin keuntungan yang telah

ditetapkan. Pelaksanaan Akad *Murabahah* diatur dalam Fatwa DSN-MUI Nomor:04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *Murabahah*(DSN-MUI, 2000). Pelaksanaan akad sangat mudah di pahami oleh masyarakat sehingga banyak dipilih ketika memutuskan untuk menggunakan salah satu produk bank syariah.

Namun di satu sisi ternyata tidak dapat dihindari bahwa seiring berjalannya waktu dan minimnya pemasukan mengakibatkan terjadinya sengketa dalam pelaksanaannya diantara para pihak. Sengketa terjadi karena salah satu pihak melanggar janji yang telah di sepakati sebelumnya yang tertera dalam akad. Sengketa dapat terjadi dalam bidang apapun termasuk di dalam bidang perbankan syariah. Sebuah komitmen dapat berujung menjadi sengketa ketika pihak yang seharusnya melaksanakan kewajibannya malah melanggar apapun alasannya itu tidak dapat dibenarkan(Sutedi, 2009). Setelah terjadi sengketa para pihak bebas menyelesaikan perkara ini secara litigasi maupun non-litigasi selama itu adalah hasil keputusan bersama(Mujahidin, 2012). Penyelesaian sengketa melalui jalur litigasi pada pelaksanaannya diatur dalam Pasal 18 Undang-undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, dalam peraturan ini dicantumkan bahwa “*kewenangan untuk mengadili perkara atau sengketa berada pada peradilan negara, diantaranya Peradilan Umum, Peradilan Agama, Peradilan Militer, dan Peradilan Tata Usaha Negara*”.

Kewenangan Peradilan Agama sebagaimana Pasal 49 UU No. 3 Tahun 2006 yang isi dan pasalnya tidak di ubah dalam Undang-Undang No. 50 Tahun 2009 adalah meliputi: Memeriksa, memutus, dan menyelesaikan perkara-perkara ditingkat pertama antara orang yang beragama Islam dibidang perkawinan, waris, wasiat, hibah, wakaf, zakat, infak, shadaqah dan ekonomi *syariah* (Mujahidin, 2010). Maka dari itu bertambahnya wewenang peradilan dalam memutuskan suatu perkara yaitu perihal Ekonomi *Syariah*, maka adanya perubahan tersebut semua perkara yang berkaitan dengan penyelesaian sengketa ekonomi *syariah*, berikut tugas dan wewenang berada di bawah kuasa peradilan agama.

Dalam pelaksanaannya kegiatan yang sudah terjadi dalam pembiayaan di bank *syariah* bisa mengalami sengketa berdasarkan penjelasan pasal 29 Undang-Undang No.3 tahun 2006 seluruh nasabah Lembaga lalu keuangan pembiayaan

*syariah* maupun bank konvensional yang membuka sektor usaha *syariah* maka dengan sendirinya terikat keuntungan ekonomi *syariah* baik dalam hal pelaksanaan akadnya maupun dalam penyelesaian perselisihannya. Perkara yang akan diselesaikan dalam sengketa ekonomi *syariah* sesuai syariat Islam yang berlaku.

Adanya perkara yang masuk ke Pengadilan Agama Cirebon dengan nomor perkara 1/Pdt.G.S/2020/PA.CN, yang mana terjadi ingkar janji dalam pelaksanaan akad pembiayaan *Murabahah*. Tergugat atas nama Minsya Malik pada awalnya bermaksud untuk melakukan permohonan pembiayaan untuk keperluan pembelian rumah pada tanggal 19 Januari 2012 dengan nominal Rp.180.000.000.- (Seratus Delapan Puluh Juta Rupiah) Penggugat yang mengajukan adalah Bank *Syariah* Mandiri Kantor Cabang Cirebon yang telah memberikan kuasa khusus kepada Tatang Muliawan .

Awal mula permasalahan terjadi akibat kewajiban saat melakukan pembayaran angsuran yang seharusnya dibayar selama 12 Tahun namun dari mulai bulan Februari Tahun 2012 hingga seterusnya ternyata tidak terlaksana. Dengan angsuran perbulannya yaitu Rp. 2.586.828,75.- (Dua Juta Lima Ratus Delapan Puluh Enam Ribu Delapan Ratus Dua Puluh Delapan Rupiah Tujuh Puluh Lima Sen) Walaupun penggugat sudah memberikan surat peringatan hingga 3 kali. Tergugat dinyatakan tidak mampu membayar kewajiban dengan angsuran dan waktu yang telah dipakati maka dari itu akhirnya penggugat membawa masalah ini lalu diselesaikan melalui litigasi.

Karena alasan tersebut, Penggugat dari pihak Bank *Syariah* Mandiri mengajukan perkara sengketa ekonomi *syariah* ini kepada Pengadilan Agama Cirebon, menilai bahwa Tergugat atas nama Minsya Malik telah melakukan ingkar janji sehingga terjadi kerugian secara materil. Pada tuntutan perkara penggugat dalam gugatannya menyebutkan bahwa Tergugat telah melakukan perbuatan ingkar janji (*Wanprestasi*) dimana penggugat meminta kepada hakim untuk mengabulkan Sita Jaminan (*Consevoir Beslag*) pada sebidang Tanah sesuai sertifikat Hak Milik No. 8197/Kel. Kalijaga Atas nama Minsya Malik yang terletak di Perumahan Villa Casablanca, Jl.Libra, Blok A, No.18, Kelurahan

Kalijaga, Kecamatan Harjamukti, Kota Cirebon. Dalam putusannya, majelis hakim mengabulkan permintaan dari penggugat dan tergugat pun menerima semua tuntutan yang diajukan oleh penggugat sehingga dapat disimpulkan walaupun tergugat tidak hadir (*Versek*) dalam persidangan namun semua dalil dalam gugatan benar adanya dan hakim mengabulkan semua gugatan, Tergugat dihukum untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara secara menyeluruh.

Berdasarkan latar belakang ini penulis tertarik untuk melakukan penelitian mengenai putusan Pengadilan Agama Cirebon dengan nomor 1/Pdt.G.S/20202/PA.Cn dalam gugatan *wanprestasi* pada Akad Murabahah, lalu akhirnya penulis menuangkan dalam skripsi dengan judul, **“Analisis Putusan Sengketa Ekonomi Syariah Pengadilan Agama Cirebon tentang Wanprestasi Akad Murabahah di Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Cirebon (Perkara Nomor 1/ Pdt.G.S/2020/PA.CN.)”**

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang diatas mengenai adanya sengketa ekonomi *syariah* yang terjadi antara Bank *Syariah* Mandiri yang merberikan kuasanya kepada Tatang Muliawan dengan Minsya Malik mengenai ingkar janji (*Wanprestasi*) terhadap akad *Murabahah* lalu Sesuai undang-undang yang berlaku saat ini mengenai kewenangan peradilan agama dalam perkara perdata, ditambahkan bahwa mulai berwenang untuk menyelesaikan perkara sengketa ekonomi *syariah*, Majelis hakim harus bersikap adil sesuai hukum yang berlaku sehingga masalah segera selesai.

Penulis merumuskan pertanyaan peneletian sebagai berikut :

1. Bagaiman Struktur dan isi putusan nomor Pengadilan Agama Cirebon dengan nomor perkara 1/Pdt.G.S/2020/PA.CN tentang *wanprestasi* akad pembiayaan murabahah?
2. Bagaimana dasar pertimbangan Pengadilan Agama Cirebon dalam menetapkan putusan perkara nomor perkara 1/Pdt.G.S/2020/PA.CN?

3. Bagaimana tinjauan Hukum Ekonomi *Syariah* pada perkara nomor perkara 1/Pdt.G.S/2020/PA.CN tentang *wanprestasi* Penyelesaian Sengketa Dalam Akad Murabahah pada pelaksanaan sita jaminan?

### **C. Tujuan Penelitian**

Adanya rumusan masalah tersebut maka tujuan yang ini dicapai dalam penelitian ini adalah :

1. Untuk mengetahui struktur dan isi putusan nomor 1/Pdt.G.S/2020/PA.CN pengadilan agama Cirebon dalam gugatan *wanprestasi* akad pembiayaan murabahah
2. Untuk mengetahui dasar pertimbangan Pengadilan Agama Cirebon dalam menetapkan putusan perkara 1/Pdt.G.S/2020/PA.CN
3. Untuk mengetahui tinjauan Hukum Ekonomi *Syariah* pada perkara nomor 1/Pdt.G.S/2020/PA.CN tentang *wanprestasi* Penyelesaian Sengketa Dalam Akad Murabahah pada pelaksanaan sita jaminan

### **D. Kegunaan Penelitian**

Penelitian ini memiliki kegunaan baik secara teoritis maupun secara praktis bagi semua pihak

1. Kegunaan teoritis
  - a. Menambah wawasan keilmuan khususnya dalam penyelesaian perkara ekonomi *syariah* melalui pengadilan agama
  - b. Memperkaya literatur kepustakaan dan referensi terkait dengan penyelesaian perkara *syariah* melalui pengadilan agama,serta hasil penelitian ini dapat digunakan sebagai acuan terhadap penelitian selanjutnya.
2. Kegunaan Praktis
  - a. Bagi mahasiswa program studi Hukum Ekonomis *Syariah* sebagai acuan untuk mengembangkan serta memperkuat penelitian sejenis.

- b. Bagi penulis sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar sarjana hukum (S.H) pada prigram studi Hukum Ekonomi *Syariah* Fakultas *Syariah* dan Hukum UIN Sunan Gunung Djati Bandung.

## E. Studi Terdahulu

### 1. Studi Terdahulu

Penelitian dengan analisis putusan pengadilan agama perkara sengketa ekonomi *syariah* sudah di lakukan oleh peneliti sebelumnya yang digunakan sebagai referensi dan bahan rujukan untuk penelitian ini. Berikut beberapa penelitian terdahulu yang membahas mengenai perkara sengketa ekonomi *syariah* yang dibuat dalam bentuk table dibawah ini

Table 1.1  
Penelitian Terdahulu

No	Penulis	Judul	Hasil Analisis	Perbedaan
1.	Fitriawan Sidiq (2018)	analisis terhadap putusan hakim dalam kasus sengketa ekonomi syariah di pengadilan agama Bantul (putusan no.0070/pdt.g/2011/pa.btl)	Pada skripsi ini Metode penemuan hukum yang digunakan yaitu interpretasi atau ijtihad, tathbiqi, dengan berpedoman pada DSN MUI	Dalam skripsi ini mengkaji penemuan hukum oleh hakim dalam perkara ekonomi syariah di PA Bantul, sedangkan fokus penelitian penulis adalah mengkaji bagaimana perkara sita jaminan menurut perspektif Hukum Ekonomi Syariah
2.	Ilyas Hanafi (2017)	Analisis Putusan Pengadilan Agama	Dari hasil analisis mengenai pertimbangan Majelis Hakim	Penelitian yang dilakukan berfokus pada putusan hakim

		<p>Purbalingga Tentang <i>Wanprestasi</i> Akad <i>Murabahah</i> Studi Kasus Putusan Perkara Nomor 0311/Pdt.G/201 4/Pa.Pbg</p>	<p>Pengadilan Agama Purbalingga dalam memutus perkara nomor 0311/pdt.G/2014/PA/Pbg . yang menjadi sumber dasar hukum pertimbangannya adalah undang-undang undang- undang tahun 2006 dan perubahan ke 2 dengan undang-undang nomor 50 tahun 2009, undang- undang tahun 1 tahun 1995 tentang Perseroan Terbatas (PT).Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah KHES.HIR (herzien inlandsch reglement)</p>	<p>pada perkara <i>wanprestasi</i> Sedangkan fokus penelitian penulis adalah Mengakaji tinjauan hukum ekonomi syariah pada pelaksanaan sita jaminan.</p>
3.	<p>Felda Aprianti Gardini (2018)</p>	<p>Analisis Putusan Pengadilan Agama Banjarnegara Nomor 0354/Pdt.G/201 6/Pa.Ba Tentang Sengketa Wanprestasi Dalam Akad Musyarakah</p>	<p>Dalam memutuskan perkara wanprestasi pada akad musyarakah, Majelis Hakim Pengadilan Agama Banjarnegara menggunakan dasar hukum sesuai dengan hukum materil dan hukum formil. Dasar pertimbangan hukum yang digunakan diantaranya : dalil dari</p>	<p>Skripsi ini menganalisis tentang penyelesaian perkara sengketa ekonomi syariah wanprestasi akad <i>musyarakah</i> sedangkan penulis menganalisis putusan yang ditinjau dari segi Hukum Ekonomi Syariah pada pelaksanaan sita</p>



			Al-Qur'an, Hadis, Kaidah Uşul Fiqh, Perundang-undangan, KUH Perdata dan dengan landasan hukum yang berlaku pada Kompilasi Hukum Ekonomi Syari'ah (KHES)	jaminan dalam penyelesaian sengketa ekonomi syariah tentang <i>wanprestasi</i> akad <i>murabahah</i>
4.	Rabiatul adawiyah (2019)	Putusan sengketa Ekonomi Syariah Pengadilan Agama Cirebon tentang perbuatan melawan hukum Akad <i>Murabahah</i> di Bank Tabungan Negara Kantor cabang syariah Cirebon (Perkara Nomor 0310/Pdt.G/2014/PA.Cn)''.	Dasar hukum yang digunakan oleh Majelis Hakim dalam menetapkan putusan Nomor 0310/Pdt.G/2014/PA.Cn sudah sesuai dengan Hukum Ekonomi Syariah, namun belum lengkap rujukannya. karena hanya mencantumkan dasar hukum Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUH Perdata) dan peraturan perundang undangan lainnya yang relevan dengan perkara tersebut.	Fokus penelitian skripsi ini yaitu analisis putusan sengketa ekonomi syariah tentang perbuatan melawan hukum akad <i>murabahah</i> , sedangkan fokus penelitian penulis yaitu menganalisis putusan sengketa ekonomi syariah tentang <i>wanprestasi</i> akad <i>murabahah</i> .
5.	Komalasari (2019)	Analisis Putusan Pengadilan Agama	Pada pelaksanaan lelang hakim pengadilan purwakarta tidak	Penelitian skripsi ini berfokus pada analisis sengketa



		Purwakarta Nomor:717/Pdt. G/2018/Pa.Pwk Tentang Sengketa Ekonomi Syari'ah Dalam Pembiayaan <i>Murabahah</i>	berwenang, mengadili perkara karena 87 sesuai dengan Pasal 55 ayat (2) dan (3) Undang-Undang No. 21 tentang Perbankan Syariah yang mengatur tentang penyelesaian sengketa.	ekonomi syariah tentang perbuatan melawan hukum akad <i>murabahah</i> dengankan fokus yang di lakukan oleh penulis adalah menganalisis putusan sengketa ekonomi syariah tentang <i>wanprestasi</i> akad <i>murabahah</i>
--	--	---	---	---

Pada table diatas dapat disimpulkan bawah penelitian yang di lakukan sebelumnya dapat dijadikan sebagai bahan referensi pada penetian ini dan belum ada yang membahas mengenai analisis perkara nomor 1/Pdt.G.S/2020/PA.CN tentang *wanprestasi* Penyelesaian Sengketa Dalam Akad *Murabahah*,ditinjau dari segi perkara,dasar pertimbangan hakim,lalu tinjauan terhadap pelaksanaan sita jaminan menurut prespektif Hukum Ekonomi Syariah. Oleh karena itu menarik untuk dilakukan penelitian.

## F. Kerangka Berpikir

Adanya sebuah kontrak terciptanya sebuah perjanjian dimana ada pihak bank dengan nasabah dalam produk pendanaan,pembiayaan ataupun jasa. Kontrak dalam Fikih Muamalah sering disebut juga dengan Akad. Akad bisa dikatakan tidak sah apabila salah satu dari pihak tidak berkendak, karena pada dasarnya akad tercipta karena adanya kehendak dari masing-masing pihak. Menurut kompilasi Hukum Ekonomi Syariah dalam pasal 20 ayat (1). “*Akad merupakan kesepakatan dalam suatu perjanjian antara dua pihak atau lebih untuk melakukan atau tidak melakukan perbuatan hukum tertentu*”.

Dalam al-Quran Surat Al-Maidah (5) Ayat 1

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ ۖ أُجِلَّتْ لَكُمْ بِهِمَّةُ الْأَنْعَامِ إِلَّا مَا يُتْلَى عَلَيْكُمْ غَيْرَ مُجَلِّي الصَّيِّدِ وَأَنْتُمْ حُرْمٌ ۗ إِنَّ اللَّهَ يَحْكُمُ مَا يُرِيدُ

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

Berdasarkan Firman Allah :

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا

“*Hai orang-orang yang beriman*”

Didalam kalimat berisikann ciri-ciri dari surah *madaniyyah* karena para sahabat setelah mereka berhijrah ke kota Madinah. Lalu selanjutnya berdasarkan firman allah lainnya :

(أَوْفُوا بِالْعُقُودِ)

“*Penuhilah akad-akad itu*”

Kata *أَوْفُوا* artinya bukan sekedar menunaikan. Asalnya adalah dari kata *الْوَفَاء* yang artinya menyempurnakan. *الْعُقُودِ* artinya akad-akad atau perjanjian-perjanjian. Allah membuka ayat ini dengan panggilan “Hai orang-orang yang beriman” lalu melanjutkannya dengan perintah untuk menyempurnakan janji-janji. Hal ini karena yang bisa menunaikan janji dengan sempurna adalah orang yang beriman. Orang yang beriman menyakini adanya hari kebangkitan dan pertanggungjawaban. Sehingga ketika dia berjanji atau berakad maka dia berusaha untuk menyempurnakan akad tersebut, sebagai konsekuensi keimanan.

Syaikh Al-Sa'di menegaskan bahwa konsekuensi keimanan adalah menyempurnakan janji. Sebagian ulama mengatakan bahwa “janji-janji” di sini bersifat umum baik janji kepada Allah maupun janji kepada manusia. Sehingga ketika kita berjanji kepada Allah, maka tunaikanlah. Demikian pula halnya janji kepada manusia. Ini juga mencakup kewajiban kita kepada orang tua, istri, suami, dan anak. Begitu pula berkaitan dengan akad-akad muamalah. Kita harus benar-

benar memperhatikan janji-janji atau akad-akad kita, karena konsekuensi sebagai orang beriman adalah menjalankan hal tersebut dengan sebaik-baiknya.

أَوْفُوا بِالْعُقُودِ.

Jika kita telah berakad, baik dengan tertulis maupun dengan lisan, maka kita berkewajiban memenuhinya dan semua itu ada pertanggungjawabannya di hadapan Allah

Firman Allah :

﴿ أَجَلْتُ لَكُمْ بَهِيمَةَ الْأَنْعَامِ ﴾

*“Dihalalkan bagimu binatang ternak”*

Para ulama berbeda pendapat terkait apa yang dimaksud بَهِيمَةَ الْأَنْعَامِ namun mereka sepakat bahwa kambing, sapi, dll.

Firman Allah

﴿ إِلَّا مَا يُنْتَلَىٰ عَلَيْكُمْ ﴾

*“Kecuali yang akan dibacakan kepada kalian.”*

Hukum asal dari بَهِيمَةَ الْأَنْعَامِ adalah halal kecuali keharaman yang akan dibacakan kepada kalian. Ini akan dibahas pada ayat ketiga

Firman Allah

﴿ غَيْرَ مُجَلِّي الصَّيِّدِ وَأَنْتُمْ حُرْمٌ ﴾

*“(Yang demikian itu) dengan tidak menghalalkan hewan buruan sedangkan kalian sedang mengerjakan ihram.”*

Pada bagian ini Allah menyebutkan hukum lainnya, yaitu pada asalnya kalian boleh berburu kecuali dalam keadaan ihram. Maksud dari وَأَنْتُمْ حُرْمٌ *“kalian sedang mengerjakan ihram”* adalah sedang ihram haji dan ihram umrah, atau sedang di tanah haram yaitu Makkah dan Madinah

Firman Allah

﴿ إِنَّ اللَّهَ يَحْكُمُ مَا يُرِيدُ ﴾

*“Sesungguhnya Allah menetapkan hukum-hukum menurut yang dikehendaki-Nya.”*

Allah mengatur seluruh hukum-hukum-Nya dan Allah Maha Hikmah dalam menentukan hukum-Nya. Semua hukum-hukum yang disebutkan di atas menunjukkan bahwa Allah menetapkan hukum sesuai dengan kehendak-Nya, dan

semua hukum yang Allah kehendaki pasti ada hikmah atau maslahat di dalamnya. Sebagai hamba, kita tidak boleh protes tentang hal itu, karena kita semua adalah milik Allah dan diciptakan oleh-Nya. Hanya orang sombong lagi tidak tahu diri yang memprotes hukum Allah

﴿ إِنَّ اللَّهَ يَحْكُمُ مَا يُرِيدُ ﴾

“*Sesungguhnya Allah menetapkan hukum-hukum menurut yang dikehendaki-Nya.*”

Al-Biqa’i menjelaskan terkait ayat di atas, “Apa yang kalian pahami hikmahnya maka itulah yang diharapkan. Adapun bagian yang belum kalian pahami maka serahkanlah kepada Allah, sembari berharap bahwa Allah akan memberi ilham kepada kalian untuk memahami hikmahnya tersebut.” (Quranhadist, n.d.-b)

Adapun dalam kaidah fiqh muamalah disebutkan:

الأصلُ في العَقْدِ رِضَى الْمُتَعَاقدِ بَيْنَ وَتَنجِيئُهُ مَا التَّرَمَاهُ بِاتِّعَا قُدِ

Artinya : “Hukum asal dalam transaksi adalah keridhaan, kedua belah pihak yang berakad, hasilnya adalah berlaku sah nya yang diakadkan”

Di dunia perbankan khususnya di Bank syariah menyediakan beberapa akad pembiayaan untuk memenuhi kebutuhan nasabah untuk memenuhi kebutuhan yang tidak dapat di penuhi dari penghasilan sehari-hari, diantaranya

#### 1. Ar-Rahn

Ar-rahn atau disebut juga sebagai gadai merupakan suatu akad penjaminan hak penguasaan atas barang jaminan berpindah tangan, atau dengan kata lain ialah akad penyerahan barang dari nasabah kepada bank sebagai jaminan sebagian atau secara keseluruhan atas hutang yang dilakukan oleh nasabah. Pemindahan kepemilikan atas barang terjadi hanya di situasi tertentu akibat dari kontrak. Contohnya dalam pelaksanaan pembiayaan Cicilan emas bank syariah mandiri dan gadai emas.

#### 2. Hawalah

Hiwalah merupakan akad pemindahan hutang piutang antara pihak satu dengan lainnya dengan tujuan untuk mengambil alih piutang dari pihak lain. Dengan demikian hiwalah adalah pengalihan hutang dari orang berhutang kepada orang lain yang bersedia menanggungnya dengan nilai yang sama sesuai nominal hutangnya (Nurazizah, 2008).

### 3. Ijarah

Ijarah merupakan suatu perjanjian sewa yang memberikan kepada penyewa untuk memanfaatkan barang yang akan disewakan dengan imbalan uang sewa sesuai dengan persetujuan lalu setelah masa sewa berakhir maka barang dikembalikan kepada pemiliknya. Akad ini biasanya digunakan pada Pembiayaan kepada pensiunan.

### 4. Istishna

Istisna merupakan pembiayaan jual beli yang dilakukan oleh bank dan nasabah dimana pihak bank membuat barang yang di pesan oleh nasabah lalu pihak bank memenuhi pesanan tersebut dapat mensubkan pekerjaannya kepada pihak lain.

### 5. Kafalah

Kafalah merupakan jaminan yang diberikan oleh kafil (penanggung) kepada pihak ketiga untuk memnuhi kebutuhan pihak kedua atau yang ditanggung. Kafalah juga adalah pengalihkan tanggung jawab seseorang yang di jamin dengan berpegang pada tanggung jawab orang lain sebagai pemimpin (Ichsan, 2016).

### 6. Mudharabah

Mudharabah adalah kerjasama antara dua pihak dimana shahibul maal menyediakan modal sedangkan mudharib menjadi pengelola dana dimana keuntungan dan kerugian dibagi menurut kesepakatan di muka. Pelaksanaanya digunakan pada produk penyimpanan dana, namun tidak menutup kemungkinan digunakan dalam pembiayaan di Bank Syariah Mandiri.

### 7. Musyarakah

Musyarakah Adalah perjanjian pembiayaan antara Bank Syariah dengan nasabah yang membutuhkan pembiayaan, dimana Bank dan nasabah secara bersama membiayai suatu usaha atau proyek yang juga dikelola secara bersama atas prinsip bagi hasil sesuai dengan penyertaan dimana keuntungan dan kerugian

dibagi sesuai kesepakatan di muka.

#### 8. Salam

Salam adalah pembiayaan jual beli disaat itu pembeli memberikan uang terlebih dahulu terhadap barang yang dibeli yang telah disebutkan segala ketentuan yang telah diketahuinya

#### 9. Wakalah

Wakalah adalah akad perwakilan antara kedua belah pihak (bank dan nasabah) dimana nasabah memberikan kuasa kepada bank untuk mewakili dirinya melakukan pekerjaan atau jasa tertentu.

#### 10. Murabahah

Murabahah sangat jauh berbeda dengan suku bunga dalam perbankan konvensional. bahwa murabahah itu sebagai suatu perjanjian antara bank dan nasabah dalam bentuk pembiayaan pembelian atas sesuatu barang yang dibutuhkan oleh nasabah (Nursakti, 2018). Akad ini dapat dilihat pada Pembiayaan Griya BSM, Pembiayaan pada pensiun, BSM Pembiayaan Kendaraan Bermotor, Pembiayaan Kepemilikan Ruko, Pembiayaan Kepemilikan Alat Berat, dan beberapa pembiayaan lainnya.

Dalam akad pembiayaan murabahah di perlukannya jaminan untuk terhindarnya dari kecurangan pihak yang berhutang sehingga dapat merugikan salah satu pihak yang sudah memberikan pinjaman tersebut. Sesuai Fatwa DSN MUI Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang Murabahah berisikan tentang jaminan:

- a. Jaminan dalam murabahah dibolehkan, agar nasabah serius dengan pesannya. Bank boleh meminta jaminan yang bernilai ekonomis dan sesuai dengan jumlah transaksi yang dilakukan sebagai pegangan. Jaminan itu muncul karena jual beli yang dilakukan adalah secara tempo sehingga dirasa perlu untuk menghadirkan jaminan.
- b. Bank dapat meminta nasabah untuk menyediakan jaminan yang bisa di pegang

Adanya objek jaminan ketika dilaksanakan suatu pembiayaan untuk terhindarnya dari kerugian jika terjadi ingkar janji (*wanprestasi*) objek jaminan

tersebut dapat dipergunakan untuk pelunasan hutang piutang debitur. Biasanya yang di jadikan sebagai objek jaminan berupa gadai, fidusia, dan hak tanggungan. Jaminan yang dijadikan pada akad pembiayaan murabahah bisa berakhir sebagai sita jaminan maupun pengembalian jaminan.

Pengembalian jaminan bisa dilakukan apabila pihak nasabah melakukan angsuran sesuai yang telah di sepakati. Semakin cepat nasabah melakukan pembayaran maka semakin cepat Kembali proses pengembalian jaminan yang telah beliau lakukan. Jangka waktu pengembalian dapat mencerminkan kelancaran pengembalian pembiayaan oleh nasabah. Semakin singkat nasabah dalam mengangsur pengembalian pembiayaan maka akan meminimalisir risiko macetnya suatu pembiayaan (Suyatno, 2007).

Sita jaminan bisa terjadi pada pembiayaan akad murabahah dikarenakan adanya gagal pembayaran maupun cidera janji (wanprestasi) yang dilakukan oleh pihak nasabah. Dikarenakan Ketika adanya hal tersebut pihak bank mengalami kerugian besar maka dari itu sita jaminan perlu dilakukan untuk keperluan di lunasnya hutang piutang tersebut. Berikut tata cara penyitaan menurut Fatwa DSN-MUI No. 47/DSNMUI/II/2005 tentang Penyelesaian Piutang Murabahah bagi Nasabah Tidak Mampu Membayar:

1. Sita bisa dilaksanakan atas dasar penetapan pengadilan
2. Penyitaan dilakukan oleh juru sita atau panitera berdasarkan surat tugas yang ditunjuk dalam surat penetapan
3. Pemberitahuan penyitaan harus sudah diberitahukan kepada tergugat
4. Juru sita dibantu dua orang saksi
5. Pelaksanaan sita dituangkan dalam berita acara penyitaan.
6. Pendaftaran sita, berita acara penyitaan didaftarkan dan diumumkan di kantor pendaftaran yang berwenang.
7. Menyatakan sita sah dan berharga

Fatwa DSN-MUI No. 47/DSN-MUI/II/2005 tentang Penyelesaian Piutang Murabahah bagi Nasabah Tidak Mampu Membayar:

1. Obyek murabahah atau jaminan lainnya dijual oleh nasabah kepada atau melalui LKS dengan harga pasar yang disepakati



2. Nasabah melunasi sisa utangnya kepada LKS dari hasil penjualan
3. Apabila hasil penjualan melebihi sisa utang maka LKS mengembalikan sisanya kepada nasabah
4. Apabila hasil penjualan lebih kecil dari sisa utang maka sisa utang tetap menjadi utang nasabah

Pelaksanaan sita jaminan jika sudah di sahkan oleh pihak pengadilan selanjutnya bisa dilakukan eksekusi terhadap objek jaminan. Pada proses pelelangan hak tanggungan dapat dilakukan melalui berbagai cara diantaranya (Al Fitri, 2018) :

1. Pelelangan umum.

Pelaksanaan pelelangan umum merujuk berdasarkan pasal 6 UUHT, pelaksanaan seperti ini lebih mudah daripada parate eksekusi, karena dalam pelelangan ini tidak diperlukan perintah ketua pengadilan untuk melakukan penjualan terhadap objek hak tanggungan yang bersangkutan. Pelelangan ini langsung dapat dilakukan karena dimilikinya kekuatan eksekutorial yang termuat pada irah-irah sertifikat hak tanggungan tersebut, sehingga dalam hal ini kreditor pemegang hak tanggungan langsung dapat mengajukan permintaan penjualan objek hak tanggungan yang bersangkutan kepada Kantor Lelang Negara.

2. Penjualan di bawah tangan.

Apabila melalui pelelangan umum tidak dapat menghasilkan harga tertinggi, maka atas kesepakatan pemberi dan pemegang hak tanggungan, dimungkinkan eksekusi dilakukan dengan cara penjualan di bawah tangan (pasal 6 UUHT), maka jika melakukan cara itu akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak. Penjualan di bawah tangan wajib dilakukan menurut ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yaitu harus dilakukan dihadapan PPAT yang membuat aktanya dan diikuti dengan pendaftarannya di kantor Badan Pertanahan Nasional.

3. Parate eksekusi.

Kreditor pemegang hak tanggungan harus menunjukkan bukti bahwa debitor ingkar janji dalam memenuhi kewajibannya dan dengan menyerahkan sertifikat hak tanggungan yang bersangkutan sebagai dasarnya. Permohonan eksekusi ini

diajukan kepada ketua pengadilan. Eksekusi kemudian dilakukan atas dasar perintah dan dengan dipimpinan ketua pengadilan tersebut, melalui pelelangan umum yang dilakukan oleh Kantor Lelang Negara, Parate eksumsi diatur dalam pasal 14 ayat (2) UUHT).

