



SKRIPSI

**JAMINAN FIDUSIA DALAM AKAD PEMBIAYAAN MURABAHAH
PADA PT BANK SYARIAH MANDIRI**

*FIDUCIA GUARANTEE MURABAHAH FINANCING AKAD IN PT MANDIRI
BANK SYARIAH*

OLEH :

FAHRIZAL FIRMANSYAH ZAELAN

NIM. 150710101200

**KEMENTERIAN RISET, TEKNOLOGI DAN PENDIDIKAN TINGGI
UNIVERSITAS JEMBER
FAKULTAS HUKUM
2019**

SKRIPSI

**JAMINAN FIDUSIA DALAM AKAD PEMBIAYAAN MURABAHAH
PADA PT BANK SYARIAH MANDIRI**

*FIDUCIA GUARANTEE MURABAHAH FINANCING AKAD IN PT MANDIRI
BANK SYARIAH*

OLEH :

FAHRIZAL FIRMANSYAH ZAELAN

NIM. 150710101200

KEMENTERIAN RISET, TEKNOLOGI DAN PENDIDIKAN TINGGI

UNIVERSITAS JEMBER

FAKULTAS HUKUM

2019

MOTTO

“Jadilah kamu manusia yang pada kelahiranmu semua orang tertawa bahagia, tetapi hanya kamu yang menangis. Dan pada kematianmu semua orang menangis sedih, tetapi hanya kamu sendiri yang tersenyum.”

(Mahatma Gandhi)*

* <http://www.uniqpost.com/contoh-motto-hidup/.html>

PERSEMBAHAN

Skripsi ini saya persembahkan untuk :

1. Orang tuaku, kakakku atas uraian do'a, curahan kasih sayang, segala perhatian dan dukungan yang telah diberikan dengan tulus ikhlas ;
2. Mangesti Carissa Putri atas segala doa, perhatian dan dukungan yang telah diberikan ;
3. Almamater Fakultas Hukum Universitas Jember yang kubanggakan ;
4. Seluruh Guru dan Dosenku sejak Sekolah Dasar sampai Perguruan Tinggi yang tidak dapat disebutkan satu persatu, yang telah memberikan dan mengajarkan ilmu-ilmunya yang sangat bermanfaat dan berguna serta membimbing dengan penuh kesabaran.

**JAMINAN FIDUSIA DALAM AKAD PEMBIAYAAN MURABAHAH
PADA PT BANK SYARIAH MANDIRI**

*FIDUCIA GUARANTEE MURABAHAH FINANCING AKAD IN PT MANDIRI
BANK SYARIAH*

SKRIPSI

Diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh Gelar Sarjana Hukum pada
program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Jember

FAHRIZAL FIRMANSYAH ZAELAN
NIM. 150710101200

**KEMENTERIAN RISET, TEKNOLOGI DAN PENDIDIKAN TINGGI
UNIVERSITAS JEMBER
FAKULTAS HUKUM
2019**

PERSETUJUAN

SKRIPSI INI TELAH DISETUJUI

TANGGAL 18 JUNI 2019

Oleh:

Dosen Pembimbing Utama

Nanang Suparto, S.H., M.H.
NIP. 195711211984031001

Dosen Pembimbing Anggota

Ayu Citra S, S.H., M.H., M.Kn.
NIP. 198503142015042001

PENGESAHAN

**JAMINAN FIDUSIA DALAM AKAD PEMBIAYAAN MURABAHAH
PADA PT BANK SYARIAH MANDIRI**

Oleh :

FAHRIZALFIRMANSYAH ZAELAN
NIM : 150710101200

Dosen Pembimbing Utama,

Dosen Pembimbing Anggota,

Nanang Suparto, S.H., M.H.
NIP. 195711211984031001

Ayu Citra S, S.H., M.H., M.Kn.
NIP. 1985031420150420018

Mengesahkan,
Kementrian Riset, Teknologi dan Pendidikan Tinggi
Universitas Jember
Fakultas Hukum
Dekan,

Dr. Nurul Ghufron, S.H., M.H.
NIP : 197409221999031003

PENETAPAN PANITIA PENGUJI

Dipertahankan di hadapan panitia penguji:

Hari : Selasa

Tanggal : 26

Bulan : Februari

Tahun : 2019

Diterima Oleh Panitia Penguji Fakultas Hukum Universitas Jember

Panitia Penguji :

Ketua

Sekretaris

Dr. Dyah Octorina S, S.H., M.Hum.
NIP. 198010262008122001

Emi Zulaika, S.H., M.H.
NIP. 197703022000122001

Anggota Penguji,

Nanang Suparto, S.H., M.H.
NIP. 195711211984031001

(.....)

Ayu Citra S, S.H., M.H., M.Kn.
NIP. 1985031420150420018

(.....)

PERNYATAAN

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Fahrizal Firmansyah Zaelan

NIM : 150710101200

Menyatakan dengan sebenarnya, bahwa karya tulis dengan judul : **Jaminan Fidusia Dalam Akad Pembiayaan Murabahah Pada PT Bank Syariah Mandiri** ; adalah hasil karya sendiri, kecuali jika disebutkan sumbernya dan belum pernah diajukan pada institusi manapun, serta bukan karya jiplakan. Penulis bertanggung jawab atas keabsahan dan kebenaran isinya sesuai dengan sikap ilmiah yang harus dijunjung tinggi.

Demikian pernyataan ini dibuat dengan sebenarnya tanpa ada tekanan dan paksaan dari pihak manapun serta bersedia mendapatkan sanksi akademik apabila ternyata dikemudian hari pernyataan ini tidak benar.

Jember, 22 April 2019

Yang menyatakan,

FAHRIZAL FIRMANSYAH ZAELAN
NIM : 150710101200

UCAPAN TERIMA KASIH

Puji syukur kehadiran Tuhan Yang Pengasih lagi Maha Penyanyang atas segala rahmat, berkat, hidayah, inayah, dan taufiq-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan baik. Skripsi yang berjudul **“JAMINAN FIDUSIA DALAM AKAD PEMBIAYAAN MURABAHAH PADA PT BANK SYARIAH MANDIRI”** ini dibuat untuk memenuhi salah satu syarat untuk menyelesaikan pendidikan strata satu (S1) dalam Program Studi Ilmu Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Jember.

Penulis menyadari bahwa banyak sekali hambatan, tantangan, dan kesulitan dalam menyelesaikan skripsi ini. Tanpa bimbingan, dorongan, dan bantuan dari berbagai pihak, penulis tidak dapat menyelesaikan skripsi ini dengan baik. Penulis menyampaikan rasa hormat dan terima kasih kepada :

1. Bapak Nanang Suparto, S.H., M.H., selaku Dosen Pembimbing yang saya hormati dalam penulisan skripsi ini yang telah sabar dan tulus ikhlas bersedia meluangkan waktunya untuk memberikan bimbingan, arahan, dan memberikan saran-saran yang diperlukan dalam penulisan skripsi ini, mulai dari permulaan sampai terselesaikannya skripsi ini;
2. Ibu Ayu Citra S, S.H., M.H., M.Kn. selaku Dosen Pembantu Pembimbing yang saya hormati dalam penulisan skripsi ini yang telah sabar dan tulus ikhlas bersedia meluangkan waktunya untuk memberikan bimbingan, arahan, dan memberikan saran-saran yang diperlukan dalam penulisan skripsi ini, mulai dari permulaan sampai terselesaikannya skripsi ini;
3. Ibu Dr. Dyah Octorina S, S.H., M.Hum., selaku Ketua Penguji yang telah memberikan masukan dan saran-saran sehingga penulisan skripsi ini dapat terselesaikan dengan baik;
4. Ibu Emi Zulaika, S.H., M.H., selaku Sekretaris Penguji yang telah memberikan masukan dan saran-saran sehingga penulisan skripsi ini dapat terselesaikan dengan baik;

5. Bapak Dr. Nurul Ghufron, S.H., M.H., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Jember;
6. Bapak Prof. Dr. Dominikus Rato, S.H., M.Si., selaku Ketua Bagian Jurusan Hukum Perdata Fakultas Hukum Universitas Jember;
7. Kedua Orang Tua yang saya hormati, Ayahanda Mohammad Zaelani dan Ibunda Dwi Winda Hariyani serta kakak Alifiyan Firmansyah Zaelan terimakasih atas motivasi, nasehat, doa, kasih sayang, serta dukungannya baik kepada penulis;
8. Mangesti Carissa Putri yang telah memberikan dukungan, support dan doa kepada penulis untuk menyelesaikan skripsi ini;
9. Semua pihak yang tidak dapat disebutkan satu persatu yang telah membantu penulis untuk menyelesaikan skripsi ini. Akhir kata penulis berharap dengan adanya skripsi ini dapat berguna serta bermanfaat bagi semua orang pada umumnya, dan khususnya bagi penulis.

Jember, 22 April 2019

Penulis,

FAHRIZAL FIRMANSYAH ZAELAN
NIM : 150710101200

RINGKASAN

Pembiayaan murabahah memerlukan jaminan guna menjamin pelunasan oleh nasabah, seperti contohnya pada akad pembiayaan untuk pengadaan perabot rumah tangga berdasarkan prinsip murabahah dengan No. 20/20-3/260 Murabahah sebagaimana dibuat dan ditandatangani pada hari senin tanggal Sembilan Belas bulan Maret tahun Dua Ribu Delapan Belas (19/3/2018) oleh dan antara pihak-pihak yaitu, PT Bank Syariah Mandiri dalam hal ini diwakili oleh Haris Ahmadi selaku Branch Manager PT Bank Syariah Mandiri Cabang Madiun dengan Tarti dalam hal ini sebagai Nasabah. Para Pihak dalam kedudukannya telah sepakat dan setuju untuk membuat akad pembiayaan untuk pengadaan perabot rumah tangga berdasarkan prinsip murabahah sejumlah Rp. 149.106.983,90 dengan jangka waktu pembayaran 120 (seratus dua puluh) bulan terhitung dari tanggal pencairan pembiayaan, dengan cara mengangsur pada tiap-tiap bulan sesuai dengan jadwal angsuran yang terlampir pada akad dengan angsuran per bulan Rp. 1.242.558,20 yang telah diuraikan dalam akad. Rumusan masalah yang akan dibahas adalah : (1) Pemberian jaminan fidusia sesuai dengan prinsip-prinsip perbankan syariah ? dan (2) Upaya penyelesaian terhadap debitur wanprestasi dalam akad pembiayaan murabahah dengan jaminan fidusia ? Metode penelitian dalam penulisan skripsi ini menggunakan tipe penelitian yuridis normatif, dengan menerapkan kaidah-kaidah atau norma-norma dalam hukum positif. Pendekatan masalah menggunakan pendekatan undang-undang dan pendekatan konseptual, dengan bahan hukum yang terdiri dari bahan hukum primer, sekunder dan bahan non hukum. Analisa bahan penelitian dalam skripsi ini menggunakan analisis normatif kualitatif. Guna menarik kesimpulan dari hasil penelitian dipergunakan metode analisa bahan hukum deduktif.

Tinjauan Pustaka yang dipergunakan meliputi pertama, bank terdiri atas pengertian, dan pengertian perbankan syariah. Kedua, tentang akad pembiayaan murabahah, terdiri atas pengertian, macam-macam, dan syarat-syarat. Ketiga, tentang jaminan, terdiri atas pengertian dan macam-macam. Keempat, tentang jaminan fidusia, terdiri atas pengertian, obyek dan asas-asas.

Berdasarkan hasil penelitian diperoleh kesimpulan bahwa, *Pertama*, Keberadaan jaminan sebagai bentuk wujud dari prinsip kehati-hatian menjadi hal yang mutlak harus ada pada akad pembiayaan murabahah berdasarkan Fatwa DSN Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 dan juga pada Pasal 127 Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah bahwa pada akad murabahah dapat diletakkan perjanjian jaminan fidusia, karena jaminan fidusia tidak melanggar ketentuan-ketentuan yang ada pada prinsip-prinsip syariah dan dapat dikatakan sesuai dengan prinsip-prinsip syariah serta dapat menaggulangi apabila terjadi wanprestasi yang dilakukan oleh debitur atau nasabah dalam akad pembiayaan untuk pengadaan perabot rumah tangga berdasarkan prinsip murabahah No. 20/20-3/260 Murabahah. *Kedua*, Penyelesaian eksekusi di Bank Syariah Mandiri dengan musyawarah yang dilakukan kedua belah pihak dengan prinsip kekeluargaan jika tidak mencapai mufakat dapat dilanjutkan ke jalur litigasi. Pengadilan Agama yang berwenang mengeksekusi jaminan fidusia pada perbankan syariah sesuai

dengan kompetensinya sebagaimana diatur pada Pasal 49 Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2006, khususnya apabila debitur wanprestasi. Pada saat jaminan fidusia telah didaftarkan dan sudah mempunyai sertifikat jaminan fidusia, maka kreditur hanya berkewajiban untuk melakukan permohonan kepada Pengadilan Agama, yang selanjutnya ditindaklanjuti dengan Penetapan melakukan eksekusi terhadap benda jaminan. Terkait dengan demikian, apabila jaminan fidusia yang belum didaftarkan dan tidak mempunyai sertifikat jaminan fidusia, maka prosesnya didahului oleh pengajuan gugatan wanprestasi oleh kreditur melalui sidang di Pengadilan Agama. Apabila dari hasil putusan Pengadilan Agama yang telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht*) menyatakan bahwa debitur wanprestasi maka akan ditindaklanjuti dengan proses pelaksanaan eksekusi terhadap objek jaminan fidusia.

Saran yang dapat diberikan bahwa, Kepada pihak debitur khususnya dan kepada para pihak dalam perjanjian umumnya hendaknya dapat melaksanakan hak dan kewajiban masing-masing pihak sehingga tidak terjadi wanprestasi yang merugikan para pihak. Para pihak dalam perjanjian hendaknya mempunyai itikad baik dalam perjanjian sehingga perjanjian tersebut dapat dilaksanakan dengan baik sesuai dengan kesepakatan para pihak. Kepada pihak kreditur atau bank syariah dalam hal ini hendaknya dapat melakukan pendaftaran atas jaminan fidusia melalui Kantor Pendaftaran Fidusia. Perlindungan hukum bagi kreditur atas pelunasan utang melalui jaminan fidusia lahir dari adanya pembuatan akta pembebanan jaminan fidusia yang dibuat secara notariil yang kemudian dipertegas dengan pendaftaran ke Kantor Pendaftaran Fidusia untuk mendapatkan sertifikat jaminan fidusia. Terkait didaftarkannya jaminan fidusia maka asas publisitas terpenuhi ini merupakan kepastian hukum terhadap kreditur atau bank syariah dalam pengembalian piutangnya dari debitur. Kepada pemerintah, perlu pemerataan dan penyebaran Kantor Pendaftaran Fidusia khususnya di setiap daerah Kabupaten/Kota untuk memberikan kemudahan bagi kreditur mendaftarkan jaminan fidusia. Kantor Pendaftaran Fidusia saat ini hanya berada di ibukota provinsi menjadi kendala bagi kreditur untuk mendaftarkan jaminan fidusianya.

DAFTAR ISI

	Hal.
Halaman Sampul Depan	i
Halaman Sampul Dalam	ii
Halaman Motto	iii
Halaman Persembahan	iv
Halaman Persyaratan Gelar	v
Halaman Persetujuan	vi
Halaman Pengesahan	vii
Halaman Penetapan Panitia Penguji	viii
Halaman Pernyataan	ix
Halaman Ucapan Terima Kasih	x
Halaman Ringkasan	xii
Halaman Daftar Isi	xv
Halaman Daftar Lampiran	xvii
BAB 1 PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Rumusan Masalah	6
1.3 Tujuan Penelitian	6
1.3.1 Tujuan Umum.....	6
1.3.2 Tujuan Khusus.....	7
1.4 Metode Penelitian	7
1.4.1 Tipe Penelitian	7
1.4.2 Pendekatan Masalah	8
1.4.3 Bahan Hukum	8
1.4.4 Analisis Bahan Hukum	10
BAB 2 TINJAUAN PUSTAKA	11
2.1 Bank	11
2.1.1 Pengertian Bank	11
2.1.2 Pengertian Perbankan Syariah	12

2.2 Akad Pembiayaan Murabahah	13
2.2.1 Pengertian Akad Pembiayaan Murabahah	13
2.2.2 Macam-Macam Akad Pembiayaan Syariah.....	15
2.2.3 Syarat-Syarat Akad Pembiayaan Murabahah	17
2.3 Jaminan	19
2.3.1 Pengertian Jaminan	19
2.3.2 Macam-Macam Jaminan.....	20
2.4 Jaminan Fidusia	22
2.4.1 Pengertian Jaminan Fidusia	22
2.4.2 Obyek Jaminan Fidusia.....	25
2.4.3 Asas-Asas Pokok Jaminan Fidusia	26
BAB 3 PEMBAHASAN	29
3.1 Pemberian Jaminan Fidusia Sesuai Dengan Prinsip-Prinsip Perbankan Syariah	29
3.2 Upaya Penyelesaian Terhadap Debitur Wanprestasi Dalam Akad Pembiayaan Murabahah Dengan Jaminan Fidusia	38
BAB 4 PENUTUP.....	49
4.1 Kesimpulan	49
4.2 Saran-saran.....	50
DAFTAR PUSTAKA	51
LAMPIRAN	

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran : AKAD PEMBIAYAAN UNTUK PENGADAAN
PERABOT RUMAH TANGGA BERDASARKAN
PRINSIP MURABAHAH No. 20/20-3/260 Murabahah

BAB 1

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah

Dalam kehidupan sehari-hari, masyarakat memiliki kebutuhan-kebutuhan yang harus dipenuhi baik kebutuhan primer, sekunder, maupun tersier. Ada kalanya masyarakat tidak memiliki cukup dana untuk dapat memenuhi kebutuhan hidupnya. Oleh karena itu perbankan merupakan salah satu sarana yang mempunyai peran strategis dalam pengadaan dana. Bank merupakan lembaga keuangan yang usaha pokoknya menghimpun dana dari masyarakat dan memberikan pembiayaan dan jasa-jasa lainnya dalam lalu lintas pembayaran serta peredaran uang yang pengoperasiannya disesuaikan berdasarkan prinsip-prinsip syaria'ah Islam. Prinsip Syariah menurut Pasal 1 Angka 12 Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah adalah :

Prinsip hukum Islam dalam kegiatan perbankan berdasarkan fatwa yang dikeluarkan oleh lembaga yang memiliki kewenangan dalam penetapan fatwa di bidang syariah.

Muhammad menyebutkan bahwa :¹

“Prinsip syariah dalam pembiayaan bank syariah berupa pembiayaan yang berdasarkan prinsip bagi hasil (*mudharabah*), pembiayaan berdasarkan prinsip penyertaan modal (*musyarakah*), prinsip jual-beli barang dengan memperoleh keuntungan (*murabahah*), atau pembiayaan barang modal berdasarkan prinsip sewa murni tanpa pilihan (*Ijarah*) atau adanya barang yang disewa dari pihak bank oleh pihak lain (*Ijarah Wal Iqtina*)”.

Lembaga keuangan syariah di Indonesia telah berkembang dengan pesat. Bank Muamalat Indonesia (BMI) merupakan bank Islam pertama di Indonesia yang berdiri pada tahun 1992.² Adapun yang dimaksud dengan bank syariah adalah bank yang menjalankan kegiatan usahanya berdasarkan prinsip syariah dan menurut jenisnya terdiri atas Bank Umum Syariah (BUS) dan Bank Pembiayaan

¹ Akhmad Mujahidin, *Hukum Perbankan Syariah*, (Jakarta : Raja Grafindo, 2016), hlm. 12

² *Ibid*, hlm. 15.

Rakyat Syariah (BPRS).³ Adapun yang dimaksud dengan bank syariah adalah bank umum biasa (bank konvensional) yang sistem operasionalnya berdasarkan sistem bermu'amalat secara Islam, yakni mengacu kepada ketentuan-ketentuan Al-Qur'an dan Al-Hadits, sehingga produk-produk yang dihasilkan oleh bank syariah, merupakan sistem bagi hasil dan jual beli dengan margin keuntungan (bukan sistem bunga).⁴

Keberadaan agunan atau jaminan pemberian pembiayaan berdasarkan prinsip syariah dalam arti keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan nasabah debitur untuk melunasi kewajibannya sesuai dengan yang diperjanjikan merupakan faktor penting yang harus diperhatikan oleh bank. Salah satu bentuk jaminan yang dikenal di masyarakat adalah jaminan fidusia. Fidusia berasal dari kata fides yang berarti "kepercayaan". Hubungan hukum antara debitor dengan kreditor merupakan suatu hubungan hukum yang berdasarkan kepercayaan.⁵ Jaminan Fidusia diatur dalam Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 Tentang Jaminan Fidusia. Fidusia merupakan pengembangan dari lembaga Gadai, oleh karena itu yang menjadi objek jaminannya yaitu benda bergerak, baik yang berwujud maupun yang tidak berwujud, dan benda tidak bergerak khususnya bangunan yang tidak dapat dibebani Hak Tanggungan.⁶

Menurut R. Subekti, "Fiducia" dapat diartikan pemindahan milik secara kepercayaan atau *fiduciaire eigendomsverdeacht* atau sering disingkat F.E.O. Perkataan "Fiduciair" yang berarti secara kepercayaan ditujukan kepada kepercayaan yang diberikan secara timbal-balik oleh satu pihak kepada yang lain.

Menurut Sri Soedewi Maschun Sofwan, jaminan fidusia adalah awalnya jaminan fidusia ditujukan kepada jaminan yang berupa barang bergerak, namun

³ Booklet Perbankan Indonesia 2017, hlm. 14.

⁴ Natasha Meydia Essiva, 2017, *Eksekusi Jaminan Pada Akad Pembiayaan Murabahah di Perbankan Syariah*. (Jember : Digital Repository Universitas Jember). hlm.2.

⁵ Iswi Hariyani, dan Ir. R. Serfianto D.P, *Bebas Jeratan Utang Piutang*, (Yogyakarta : Pustaka Yustisia, 2010), hlm. 86.

⁶ *Ibid*, hlm. 87.

lama kelamaan juga sudah dipakai terhadap benda tetap. Untuk barang-barang tetap yang tidak bisa diberikan dalam Hipotek.⁷

Menurut Pasal 1 angka 1 Undang-Undang 42 Tahun 1999, Fidusia adalah pengalihan hak kepemilikan suatu benda atas dasar kepercayaan dengan ketentuan bahwa benda yang hak kepemilikannya dialihkan tersebut tetap dalam penguasaan pemilik benda. Jaminan Fidusia juga merupakan perjanjian ikutan dari suatu perjanjian pokok yang menimbulkan kewajiban bagi para pihak untuk memenuhi suatu prestasi. Dalam pelaksanaannya, pembebanan benda dengan Jaminan Fidusia tersebut harus dibuat dengan akta notaris dan dikenal dengan Akta Jaminan Fidusia.⁸

Pada perbankan syariah Murabahah adalah akad jual-beli barang dengan menyatakan harga perolehan dan keuntungan (margin) yang disepakati oleh harga jual, sedang harga beli harus diberitahukan. Secara operasional, praktek murabahah ini adalah jual-beli barang sebesar harga perolehan atau harga jual ditambah dengan keuntungan (margin) yang disepakati di mana penjual harus memberitahukan kepada pembeli mengenai harga beli produk dan menyatakan jumlah keuntungan yang ditambahkan pada harga perolehan tersebut.

Menurut Habib Nazir dan Hassanuddin, murabahah adalah akad jual-beli antara bank selaku penyedia barang dengan nasabah yang memesan untuk membeli barang. Dari transaksi tersebut bank mendapatkan keuntungan jual-beli yang disepakati bersama. Atau Murabahah adalah jasa pembiayaan oleh bank melalui transaksi jual-beli dengan nasabah dengan cara cicilan. Dalam hal ini bank membiayai pembelian barang yang dibutuhkan oleh nasabah dengan membeli barang tersebut dari pemasok kemudian menjualnya kepada nasabah dengan menambahkan (*Cost-Plus Profit*) dan ini dilakukan melalui perundingan terlebih dahulu antara bank dengan nasabah yang bersangkutan.⁹

⁷ R. Subekti, 1982, "*Jaminan-Jaminan untuk Pemberian Kredit Menurut Hukum Indonesia*", (Bandung : Penerbit PT. Alumni, 1982), hlm. 75-76.

⁸ Muhammad Djumhana, "*Hukum Perbankan di Indonesia*", (Bandung : Penerbit PT. Citra Aditya Bakti, 2000), hal.146

⁹ Habib Nazir dan Hasanuddin, *Ensiklopedi Ekonomi dan Perbankan Syariah* (Bandung: Kaki Langit, 2004), hlm. 403.

Pembiayaan murabahah sangat bermanfaat bagi nasabah disaat kekurangan dana dan membutuhkan barang, dalam rangka meningkatkan kesejahteraan hidupnya atau peningkatan usaha. Berdasarkan hal tersebut, maka nasabah dapat meminta kepada pihak bank untuk memenuhi kebutuhan dengan pembayaran yang dilakukan secara cicilan dalam kurun waktu yang telah disepakati. Dengan diadakannya suatu perjanjian pembiayaan murabahah oleh bank dengan nasabah maka timbul suatu akibat hukum dan akibat tersebut terjadi apabila pihak-pihak yang mengadakan perjanjian telah bersepakat, dalam hukum perjanjian dikenal dengan asas konsensualisme yaitu dikehendaki pihak pertama dikehendaki juga oleh pihak lainnya, sehingga kedua kehendak tersebut bertemu dalam kata sepakat.

Pembiayaan adalah sebuah fasilitas berupa produk perbankan atau BMT yang memberikan pinjaman bagi debitur atau calon anggota yang kekurangan dana untuk sebuah usaha dimana pihak debitur diwajibkan memberikan angsuran setiap jangka waktu tertentu dengan bagi hasil yang telah disepakati diawal kedua belah pihak.¹⁰ Sejak tercapainya kesepakatan tersebut, maka pada saat itu pula lahir suatu perjanjian dan mengikat para pihak yang melakukannya, sehingga mempunyai kepastian hukum seperti undang-undang. Sebagaimana disebut dalam Pasal 1338 BW yang menyatakan bahwa. Semua perjanjian yang dibuat secara sah dan berlaku seperti Undang-Undang bagi mereka yang membuat perjanjian.

Murabahah terlaksana antara penjual dan pembeli berdasarkan harga barang, harga asli pembelian penjual yang di ketahui oleh pembeli dan keuntungan penjual pun diberitahukan kepada pembeli. Pada prakteknya di lapangan, umumnya antara bank syariah selaku kreditor dengan nasabah debitur, sudah sepakat tentang lamanya pembiayaan, besar keuntungan yang akan diambil, serta besarnya angsuran yang akan dibayarkan. Dengan adanya pembelian secara angsuran inilah, yang menyebabkan terjadinya perbuatan hukum perdata yang melahirkan hubungan hutang piutang dan pinjam meminjam. Dengan sistem jual beli secara angsuran sebenarnya bukan merupakan bagian dari syarat dan sistem

¹⁰ Wangsasidjaja, *Pembiayaan Bank Syariah*, (Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama, 2010), hlm.78.

murabahah, karena murabahah dapat juga dibayar secara tunai. Sistem atau cara pembayaran hutang nasabah debitor yang diberikan melalui pembiayaan murabahah umumnya dilakukan secara angsuran, karena memang seseorang tidak akan datang ke bank kecuali untuk mendapatkan pinjaman uang kemudian membayarnya dengan sistem angsuran. Pada kegiatan perbankan, transaksi secara angsuran ini mendominasi praktek pelaksanaan jual-beli dengan sistem murabahah.¹¹

Pada dasarnya, sesuai dengan prinsip pembiayaan tidaklah memerlukan suatu jaminan yang diserahkan oleh nasabah debitor kepada bank sebagai kreditor. Namun bank dalam prakteknya memerlukan jaminan untuk mendapat kepastian hukum bahwa pembiayaan yang diberikan pada nasabah akan dapat diterima kembali. Keberadaan jaminan tersebut merupakan jalan untuk memperkecil resiko bank dalam menyalurkan kredit kepada nasabah. Pada ketentuan Pasal 1 angka 26 Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah disebutkan arti jaminan sebagai agunan, yaitu sebagai jaminan tambahan, baik berupa benda bergerak maupun benda tidak bergerak yang diserahkan oleh pemilik agunan kepada Bank Syariah dan/atau Unit Usaha Syariah, guna menjamin pelunasan kewajiban nasabah penerima. Salah satu bentuk jaminan yang dikenal di masyarakat adalah jaminan Fidusia.

Pada prakteknya, pembiayaan murabahah memerlukan jaminan guna menjamin pelunasan oleh nasabah, seperti contohnya pada akad pembiayaan untuk pengadaan perabot rumah tangga berdasarkan prinsip murabahah dengan No. 20/20-3/260 Murabahah sebagaimana dibuat dan ditandatangani pada hari senin tanggal Sembilan Belas bulan Maret tahun Dua Ribu Delapan Belas (19/3/2018) oleh dan antara pihak-pihak yaitu, PT Bank Syariah Mandiri dalam hal ini diwakili oleh Haris Ahmadi selaku Branch Manager PT Bank Syariah Mandiri Cabang Madiun dengan Tarti dalam hal ini sebagai Nasabah. Para Pihak dalam kedudukannya telah sepakat dan setuju untuk membuat akad pembiayaan untuk pengadaan perabot rumah tangga berdasarkan prinsip murabahah sejumlah Rp. 149.106.983,90 dengan jangka waktu pembayaran 120 (seratus dua puluh)

¹¹ *Ibid*, hlm. 4.

bulan dihitung dari tanggal pencairan pembiayaan, dengan cara mengangsur pada tiap-tiap bulan sesuai dengan jadwal angsuran yang terlampir pada akad dengan angsuran per bulan Rp. 1.242.558,20 yang telah diuraikan dalam akad.

Pada pasal 10 Jaminan dan Agunan angka 1 akad pembiayaan untuk pengadaan perabot rumah tangga berdasarkan prinsip murabahah dengan No. 20/20-3/260 Murabahah bahwa untuk menjamin tertibnya pembayaran kembali/pelunasan jumlah kewajiban tepat pada waktu dan jumlah yang telah disepakati oleh para pihak serta jumlah-jumlah uang lain sehubungan dengan akad ini, nasabah harus menyerahkan jaminan kepada bank, jenis barang yang diserahkan adalah berupa perabot rumah tangga dalam akad ini.

Berdasarkan uraian latar belakang yang telah dijelaskan tersebut diatas, penulis tertarik untuk melakukan penelitian terkait jaminan fidusia dalam akad pembiayaan murabahah pada PT Bank Syariah Mandiri dengan judul: ***"JAMINAN FIDUSIA DALAM AKAD PEMBIAYAAN MURABAHAH PADA PT BANK SYARIAH MANDIRI"***.

1.2 Rumusan Masalah

1. Apakah pemberian jaminan fidusia sesuai dengan prinsip-prinsip perbankan syariah ?
2. Apa upaya penyelesaian terhadap debitur yang wanprestasi dalam akad pembiayaan murabahah dengan jaminan fidusia ?

1.3 Tujuan Penulisan

1.3.1 Tujuan Umum

- a. Untuk melengkapi dan memenuhi tugas sebagai persyaratan pokok yang bersifat akademis guna meraih gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Jember.
- b. Sebagai salah satu sarana untuk mengembangkan ilmu dan pengetahuan hukum yang diperoleh dari perkuliahan yang bersifat teoritis dengan praktik yang terjadi dalam masyarakat.
- c. Untuk menambah pengalaman dan memberikan sumbangan pemikiran yang berguna bagi kalangan umum, mahasiswa fakultas hukum dan almamater.

1.3.2 Tujuan Khusus

1. Mengetahui dan memahami pemberian jaminan fidusia sesuai dengan prinsip-prinsip perbankan syariah.
2. Mengetahui dan memahami upaya penyelesaian terhadap debitur yang wanprestasi dalam akad pembiayaan murabahah dengan jaminan fidusia.

1.4 Metode Penelitian

Guna menjaga suatu kebenaran ilmiah, maka dalam suatu penulisan harus mempergunakan metode penulisan yang tepat karena hal tersebut sangat diperlukan dan merupakan pedoman dalam rangka mengadakan analisis terhadap data hasil penelitian. Ciri dari karya ilmiah di bidang hukum adalah mengandung kesesuaian dan mengandung kebenaran yang dapat dipertanggung jawabkan. Metodologi pada hakikatnya berusaha untuk memberikan pedoman tentang tata cara seseorang ilmuwan untuk mempelajari, menganalisa dan memahami lingkungan-lingkungan yang dihadapinya. Terkait demikian penelitian adalah suatu usaha untuk menghimpun serta menemukan hubungan yang ada antara fakta-fakta yang diamati secara seksama. Demikian pula dalam penelitian ini, dipergunakan dengan langkah-langkah penelitian sebagai berikut :

1.4.1 Tipe Penelitian

Dari latar belakang dan rumusan masalah yang telah diuraikan diatas, maka jenis penelitian ini masuk dalam penelitian Yuridis Normatif, artinya permasalahan yang diangkat, dibahas dan diuraikan dalam penelitian ini difokuskan dengan menerapkan kaidah-kaidah atau norma-norma dalam hukum positif. Tipe penelitian yuridis normatif dilakukan dengan mengkaji berbagai macam aturan-aturan hukum yang bersifat formal, seperti undang-undang, literatur-literatur yang bersifat konsep teoritis yang kemudian dihubungkan dengan permasalahan yang menjadi pokok pembahasan.¹²

¹² Peter Mahmud Marzuki, "*Penelitian Hukum*", (Jakarta : Kencana Prenada Media Group, 2016), hlm.194.

1.4.2 Pendekatan Masalah

Pada penelitian hukum terdapat beberapa macam pendekatan yang dengan pendekatan tersebut, penulis mendapatkan informasi dari berbagai aspek mengenai isu hukum yang akan diangkat dalam permasalahan untuk kemudian dicari jawabannya. Pendekatan yang meliputi 2 (dua) macam pendekatan, yaitu :

1. Pendekatan perundang-undangan (*Statute Approach*) pendekatan ini dilakukan dengan menelaah semua undang-undang dan regulasi yang bersangkutan dengan isu hukum yang sedang ditangani. Hasil dari telaah tersebut merupakan suatu argumen untuk memecahkan isu yang dihadapi.¹³ Peraturan perundang-undangan yang digunakan antara lain : Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah, Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia, Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 02 Tahun 2008 Tentang Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah.
2. Pendekatan konseptual (*conceptual approach*) adalah suatu pendekatan yang berasal dari pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin dalam ilmu hukum, sehingga dengan mempelajari pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin yang berkembang dalam ilmu hukum, penulis dapat menemukan ide-ide yang melahirkan pengertian hukum, konsep-konsep hukum dan asas-asas hukum yang relevan dengan isu yang dihadapi.¹⁴ Konsep dan teori yang dipergunakan antara lain konsep tentang jaminan, jaminan fidusia, perbankan syariah, dan pembiayaan murabahah.

1.4.3 Bahan Hukum

Bahan hukum adalah bagian terpenting dalam penelitian hukum. Tanpa bahan hukum tidak akan mungkin dapat ditemukan jawaban atas isu hukum yang akan diketengahkan. Untuk memecahkan isu hukum yang dihadapi digunakan bahan hukum sebagai sumber penelitian hukum. Bahan hukum dapat dibedakan

¹³ *Ibid*, hlm.93.

¹⁴ *Ibid*, hlm.60.

menjadi bahan hukum primer (*primary source*) dan bahan hukum sekunder (*secondary source*).¹⁵

1.4.3.1 Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer mempunyai sifat autoritatif, yang artinya mempunyai otoritas. Bahan hukum primer dapat dibedakan lagi menjadi bahan hukum primer yang bersifat *mandatory authority* (meliputi peraturan perundang-undangan yang dikeluarkan di wilayah hukum sendiri dan putusan hakim) dan *persuasive authority* (meliputi peraturan perundang-undangan di wilayah hukum negara lain tetapi menyangkut hal yang sama dan putusan hakim di wilayah yurisdiksi negara lain) :¹⁶

- a) Landasan Syariah : Al-Qur'an dan Al-Hadist.
- b) Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 94, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4876).
- c) Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 168, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3889).
- d) Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 02 Tahun 2008 Tentang Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah.

1.4.3.2 Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder adalah juga seluruh informasi tentang hukum yang berlaku atau yang pernah berlaku disuatu negara. Keberadaan bahan-bahan hukum sekunder, secara formal tidak sebagai hukum positif.¹⁷ Adapun yang termasuk dalam bahan-bahan hukum sekunder ini adalah buku-buku teks, laporan penelitian hukum, jurnal hukum yang memuat tulisan-tulisan kritik para ahli dan para akademisi terhadap berbagai produk hukum perundang-undangan dan putusan pengadilan, serta terbitan lain.

¹⁵ Dyah Ochtorina Susanti dan A'an Efendi, *Penelitian Hukum (Legal Research)*, (Jakarta : Sinar Grafika, 2015), hlm.48.

¹⁶ *Ibid*, hlm.52.

¹⁷ Peter Mahmud Marzuki, *Op.Cit*, hlm.170.

1.4.4 Analisis Bahan Hukum

Untuk menarik kesimpulan dari hasil penelitian yang sudah terkumpul dipergunakan metode analisa bahan hukum deduktif, yaitu suatu metode penelitian berdasarkan konsep atau teori yang bersifat umum dipublikasikan untuk menjelaskan tentang seperangkat data, atau menunjukkan komparasi atau hubungan seperangkat data dengan seperangkat data yang lain dengan sistematis berdasarkan kumpulan bahan hukum yang diperoleh, ditambahkan pendapat para sarjana yang mempunyai hubungan dengan bahan kajian sebagai bahan komparatif.

Langkah-langkah selanjutnya yang dipergunakan dalam melakukan suatu penelitian hukum, yaitu : ¹⁸

- a) Mengidentifikasi fakta hukum dan mengeliminasi hal-hal yang tidak relevan untuk menetapkan isu hukum yang hendak dipecahkan.
- b) Pengumpulan bahan-bahan hukum dan sekiranya dipandang mempunyai relevansi juga bahan-bahan non-hukum.
- c) Melakukan telaah atas isu hukum yang diajukan berdasarkan bahan-bahan yang telah dikumpulkan.
- d) Menarik kesimpulan dalam bentuk argumentasi yang menjawab isu hukum.
- e) Memberikan preskripsi berdasarkan argumentasi yang telah dibangun di dalam kesimpulan.

Sebagaimana telah dipaparkan sebelumnya, bahwa dalam penelitian normatif tidak diperlukan data lapangan untuk kemudian dilakukan analisis terhadap sesuatu yang ada dibalik data tersebut.

¹⁸ *Ibid*, hlm.171.

BAB 2

TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Bank

2.1.1 Pengertian Bank

Bank menjalankan usahanya dengan menghimpun dana yang berasal dari masyarakat dan menyalurkan dana tersebut dalam berbagai alternatif investasi. Bank merupakan suatu usaha yang kegiatannya diatur oleh pemerintah. Pengaturan secara ketat oleh pemerintah dikarenakan bank sangat berperan dalam pelaksanaan kebijakan moneter khususnya mempengaruhi jumlah uang beredar.

Bank berasal dari kata Italia *banco* yang artinya bangku. Bangku inilah yang dipergunakan oleh bangkir untuk melayani kegiatan operasionalnya kepada para nasabah. ¹ istilah bangku secara resmi dan populer menjadi bank. Bank adalah lembaga keuangan yang menjadi tempat bagi orang perseorangan, badan-badan usaha swasta, badan-badan usaha milik negara, bahkan lembaga-lembaga pemerintahan menyimpan dana-dana yang dimilikinya. Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia, bank adalah usaha dibidang keuangan yang menarik dan mengeluarkan uang ke masyarakat, terutama memberikan kredit dan jasa di lalu lintas pembayaran dan peredaran uang.² Pengertian bank menurut Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998.

- a) Bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan, dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak.
- b) Bank umum adalah bank yang melaksanakan kegiatan usaha secara konvensional dan atau berdasarkan prinsip syariah yang dalam kegiatannya memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran.

¹ Fransisca Claudya Mewoh, dkk, "*Analisis Kredit Macet*", Jurnal Administrasi bisnis, hlm.2.

² Hermansyah, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*, (Jakarta : Kencana Prenada Media Group, 2013). hlm.7-8.

c) Bank perkreditan rakyat adalah bank yang melaksanakan kegiatan usaha secara konvensional dan atau berdasarkan prinsip syariah yang dalam kegiatannya tidak memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran.

Kemudian menurut A. Abdurrachman, bank adalah suatu jenis lembaga keuangan yang melaksanakan berbagai macam jasa, seperti memberikan pinjaman, mengedarkan mata uang, pengawasan terhadap uang, bertindak sebagai tempat penyimpanan benda-benda berharga, membiayai usaha perusahaan-perusahaan, dan lain-lain.³

2.1.2 Pengertian Perbankan Syariah

Perbankan Syariah atau Perbankan Islam adalah lembaga yang berfungsi sebagai intermediasi yaitu mengerahkan dana dari masyarakat dan menyalurkan kembali dana-dana tersebut kepada masyarakat yang membutuhkan dalam bentuk pembiayaan tanpa berdasarkan prinsip bunga, melainkan berdasarkan prinsip syariah.⁴ Menurut Pasal 1 Angka 1 Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah yang dimaksud Perbankan Syariah adalah segala sesuatu yang menyangkut tentang Bank Syariah dan Unit Usaha Syariah, mencakup kelembagaan, kegiatan usaha, serta cara dan proses dalam melaksanakan kegiatan usaha. Bank Umum Syariah adalah Bank Syariah yang dalam kegiatannya memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran, sedangkan Bank Pembiayaan Rakyat Syariah adalah Bank Syariah yang dalam kegiatannya tidak memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran.⁵

Bank Syariah adalah bank yang menjalankan kegiatan usahanya berdasarkan Prinsip Syariah dan menurut jenisnya terdiri atas Bank Umum Syariah dan Bank Pembiayaan Rakyat Syariah (Pasal 1 Angka 7 Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah).

³ A. Abdurrachman, *Ensiklopedi Ekonomi Keuangan Perdagangan*, (Jakarta : Pradnya Paramita). Hlm. 80.

⁴ Sutan Remy Sjahdeini, *Perbankan Islam*, (Jakarta : PT Pustaka Utama Grafiti, cetakan ke-3, 2007). hlm.1.

⁵ Akhmad Mujahidin, *Hukum Perbankan Syariah*, (Jakarta : Raja Grafindo, 2016). hlm.16.

Pasal 1 Angka 1 menjelaskan bahwa :

Ekonomi Syariah adalah usaha atau kegiatan yang dilakukan oleh orang per orang, kelompok orang, badan usaha yang berbadan hukum atau tidak berbadan hukum dalam rangka memenuhi kebutuhan yang bersifat komersial dan tidak komersial menurut prinsip syariah.

Ada banyak pendapat yang mendefinisikan tentang perbankan syariah dan semua definisi tersebut mengacu pada konsep dan isi Al-Qur'an, Hadist, *Qyas* dan *Ijma'* para ulama.⁶ Menurut Edy Wibowo bank syariah atau bank islam adalah bank yang beroperasi sesuai dengan prinsip-prinsip syariah Islam. Bank ini tata cara beroperasinya mengacu kepada ketentuan-ketentuan Al-Qur'an dan Hadist.⁷

2.2 Akad Pembiayaan Murabahah

2.2.1 Pengertian Akad Pembiayaan Murabahah

Definisi Murabahah (*al-bai' bi tsaman ajil*), berasal dari kata *ribhu* (keuntungan), adalah transaksi jual beli dimana bank menyebutkan jumlah keuntungannya. Menjual barang dengan memberitahukan besaran keuntungan. Dalam pembiayaan murabahah akad penyediaan barang berdasarkan prinsip jual beli, dimana bank membiayai pembelian barang yang dibutuhkan nasabah ditambah dengan keuntungan yang telah disepakati. Landasan Syariah termuat dalam Al-Qur'an yaitu "*Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba*". (Al-Baqarah:275) dan Hadist dari Suhaib, bahwa Rasulullah SAW bersabda "*Tiga hal yang didalamnya terdapat keberkatan, jual beli secara cicilan, dan Muqaradah (mudarabah)* dari riwayat Ibnu Majah.

Murabahah adalah salah satu akad muamalah dalam bentuk jual beli. Secara etimologis, Murabahah berasal dari kata dasar *ribh* yang berarti "*keuntungan, laba, tambahan (margin)*". Wahbah az-Zuhaili memberikan definisi murabahah yaitu "*jual beli dengan harga perolehan ditambah keuntungan*".

⁶ Muhammad Sadi Is, *Konsep Hukum Perbankan Syariah Pola Relasi Sebagai Institusi Intermediasi Dan Agen Investasi*, (Malang : Cita Intrans Selaras, 2015), hlm.38.

⁷ Edy Wibowo, dkk, *Mengapa Memilih Bank Syariah?*, (Bogor : Ghalia Indonesia, Cetakan ke-1, 2005), hlm.33.

Secara umum rukun dan syarat sah akad diatur dalam Pasal 22 KHES (Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah) yang meliputi: subjek akad (*al'aqidain*), obyek akad (*mahallul 'aqad*), tujuan akad (*maudhu'ul aqad*), dan *sighatul akad* (kesepakatan atau ijab dan kabul).

Menurut definisi para ulama terdahulu adalah jual beli dengan modal ditambah keuntungan yang diketahui. Hakekatnya adalah menjual barang dengan harga (modal) nya yang diketahui keduanya. Sehingga penjual menyatakan modalnya adalah seratus ribu rupiah dan saya jual kepada kamu dengan keuntungan sepuluh ribu rupiah. Pembiayaan Murabahah dalam istilah fiqih ialah akad jual beli atas barang tertentu. Dalam transaksi jual beli tersebut, penjual menyebutkan dengan jelas barang yang diperjual belikan terkasud harga pembelian dan keuntungan yang diambil.⁸

Murabahah merupakan bagian dari jual-beli dan sistem ini mendominasi produk-produk yang ada disemua bank islam. Dalam islam, jual beli merupakan salah satu sarana tolong menolong antar sesama umat manusia yang diridhai Allah SWT. Dengan demikian ditinjau dari aspek hukum islam, maka praktik murabahah ini sendiri dibolehkan baik menurut Al-Qur'an, Hadits, maupun ijma' ulama'.

Akad murabahah harus memenuhi asas yang berdasarkan Pasal 21 KHES yaitu :⁹

1. Sukarela atau ikhtiyari (setiap akad dilakukan berdasarkan kehendak para pihak dan bukan karena keterpaksaan)
2. Menepati janji atau amanah (setiap akad wajib dilaksanakan oleh para pihak)
3. Kehati-hatian atau *ikhtiyati* (setiap akad dilakukan dengan pertimbangan yang matang)
4. Tidak berubah (setiap kad memiliki tujuan yang jelas dan terhindar dari spekulasi)
5. Saling menguntungkan (setiap akad dilakukan untuk memenuhi kepentingan para pihak sehingga terhindar dari manipulasi)

⁸ Alfi Fahmi Adicahya, *Pembiayaan Murabahah*, (Surabaya : Ilmu Inti Persada Press, 2009), hlm.11.

⁹ Standar Produk Perbankan Syariah Murabahah 2016

6. Kesetaraan atau *taswiyah* (para pihak yang melaksanakan akad memiliki kedudukan yang setara, memiliki hak dan kewajiban yang seimbang)
7. Tansparansi (akad dilakukan dengan pertanggung jawaban para pihak secara terbuka)
8. Kemampuan (akad dilakukan sesuai kemampuan para pihak)
9. Kemudahan atau *tasir* (akad memberi kemudahan bagi masing-masing pihak untuk melaksanakannya)
10. Itikad baik (akad dilaksanakan dalam rangka menegakkan kemaslahatan)
11. Sebab yang halal (akad tidak bertentangan dengan hukum)

Murabahah merupakan akad transaksi muamalah dengan menerapkan prinsip jual beli barang sebesar harga perolehan barang ditambah margin yang telah disepakati oleh para pihak. Harga perolehan diinformasikan oleh kreditur kepada debitur dengan menerapkan asas-asas dari akad murabahah.

2.2.2 Macam-Macam Akad Pembiayaan Syariah

Beberapa produk yang ditawarkan oleh Bank Syariah adalah sebagai berikut : ¹⁰

- 1) *Al-wadi'ah* adalah bentuk perjanjian antara pemilik barang (termasuk uang) dengan penyimpanan (termasuk bank) dimana penyimpanan bersedia untuk menyimpan dan menjaga keselamatan barang dan atau uang yang dititipkan kepadanya. Jadi, *Al-Wadiah* ini merupakan titipan murni yang dipercayakan oleh pemiliknya (Dasar Hukumnya QS. Al-Nisa' 58, QS. Al-Baqarah 283)
- 2) *Al-Mudharabah* adalah bentuk perjanjian antara pemilik modal (uang atau barang) dengan pengusaha (enterpreneur). Dimana pemilik modal bersedia membiayai sepenuhnya suatu proyek/usaha dan pengusaha setuju untuk mengelola proyek tersebut dengan pembagian hasil sesuai dengan perjanjian (Dasar Hukumnya QS. Al-Muzammi 120, QS. Al-Jum'ah 10)
- 3) *Al-Musyarakah* adalah bentuk perjanjian kerjasama antara dua pihak atau lebih pemilik modal (uang atau barang) untuk membiayai suatu modal usaha. Keuntungan yang didapat dibagi sesuai dengan persetujuan antara pihak yang

¹⁰ Natasha Meydia Essiva, 2017, *Eksekusi Jaminan Pada Akad Pembiayaan Murabahah di Perbankan Syariah*. (Jember : Digital Repository Universitas Jember). hlm.8.

terkait, yang tidak harus sama, sesuai pangsa modal masing-masing (Dasar Hukumnya QS. Al-Nisa' 12, QS. Shad 24)

- 4) *Al-Murabahah* adalah suatu persetujuan jual beli suatu barang dengan harga sebesar harga pokok ditambah dengan keuntungan yang disepakati bersama dengan pembayaran ditangguhkan 1 bulan sampai 1 tahun. *Murabahah* tidak secara langsung dijelaskan di dalam Al-Qur'an dan Hadist tetapi yang dibicarakan secara langsung adalah jual beli, laba, rugi, dan perdagangan. Terkait itu landasan syariah yang digunakan dalam *murabahah* adalah landasan jual beli dengan sistem pembayaran yang di tangguhkan. Landasan syariah, yaitu QS. Al-Nisa' 29, QS. Al-Baqarah 275.
- 5) *Al-Ijarah* dan *Al-Ta'jiri* adalah suatu bentuk perjanjian antara pemilik barang dengan penyewa yang memperbolehkan penyewa memanfaatkan barang tersebut dengan membayar sewa sesuai dengan persetujuan kedua belah pihak. Setelah masa sewa berakhir, maka barang akan dikembalikan kepada pemilik. Sedangkan *Al-Ta'jiri* juga mempunyai pengertian yang sama dengan *Al-Ijarah* hanya saja pada saat akhir masa sewa, maka pemilik barang menjual barang tersebut kepada penyewa dengan harga yang disetujui kedua belah pihak. Dasar Hukumnya QS. Al-Qashas 26, QS. At-Thalaq 6.
- 6) *Al-Qardhul Hasan* adalah suatu bentuk pinjaman lunak yang diberikan atas dasar kewajiban sosial semata, dimana peminjam tidak berkewajiban untuk mengembalikan apapun kecuali modal pinjaman dan biaya administrasi. Dasar Hukumnya Al-Baqarah 245, AL-Muzammil 20 selain fasilitas diatas, bank syariah juga memberikan fasilitas lain seperti *Al-Kafalah* (garansi dari bank), *Al-Hiwalah* (transfer atau pengalihan tagihan), *Al-Wakalah* (jasa peniipan uang dan surat berharga), *Al-Sharf* (jual beli mata uang / kurs). Dalam pemahaman sederhana, produk-produk bank syariah sama dengan produk yang terdapat dalam bank konvensional, hanya saja titik tekannya adalah tidak ada unsur riba dalam setiap transaksi bank syariah, karena bagaimanapun juga riba adalah haram hukumnya dalam Mu'amalah Islam.

2.2.3 Syarat-Syarat Akad Pembiayaan Murabahah

Al-Kasani menyatakan bahwa *bai' murabahah* akan dikatakan sah, jika memenuhi beberapa syarat berikut ini :¹¹

- a) Mengetahui harga pokok (harga beli), disyaratkan bahwa harga beli harus diketahui oleh pembeli kedua, karena hal itu merupakan syarat mutlak bagi keabsahan *bai' murabahah*.
- b) Adanya kejelasan margin (keuntungan) yang diinginkan penjual kedua, keuntungan harus dijelaskan nominalnya kepada pembeli kedua atau dengan menyebutkan persentasi dari harga beli.
- c) Modal yang digunakan untuk membeli objek transaksi harus merupakan barang *mitsli*, dalam arti terdapat padanya di pasaran, dan lebih baik jika menggunakan uang.
- d) Objek transaksi dan alat pembayaran yang digunakan tidak boleh berupa barang *ribawi*.
- e) Akad jual beli pertama harus sah adanya.
- f) Informasi yang wajib dan tidak diberitahukan dalam *ba'i murabahah*.

Menurut Jumhur ulama' rukun dan syarat yang terdapat dalam *bai' murabahah* sama dengan rukun dan syarat yang terdapat dalam jual beli, dan hal itu identik dengan rukun dan syarat yang harus ada dalam akad. Menurut Hanafiyah, rukun yang terdapat dalam jual beli hanya satu, yaitu obyek jual beli (ijab qobul), adapun rukun-rukun lainnya merupakan derivasi dari obyek jual beli. Dalam artian, obyek jual beli tidak akan ada jika tidak terdapat dua belah pihak yang bertransaksi, misalnya penjual dan pembeli, dalam melakukan akad tentunya ada sesuatu yang harus ditransaksikan, yakni obyek jual beli.¹²

Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah Pasal 1 angka 12 menjelaskan Prinsip Syariah adalah prinsip hukum islam dalam kegiatan perbankan berdasarkan fatwa yang dikeluarkan oleh lembaga yang

¹¹ Dimyauddin Djuwaini, *Pengantar Fiqih Muamalah*, (Yogyakarta : Celebsn Timur UH III, 2008), hlm.111.

¹² Muhammad, *Model-Model Akad Pembiayaan di Bank Syariah (Panduan Teknis Pembuatan Akad/Perjanjian Pembiayaan Pada Bank Syariah), Sistem Prosedur Operasional Bank Syariah*, (Jakarta : Raja Grafindo, 2013), hlm.58

memiliki kewenangan dalam penetapan fatwa di bidang syariah yaitu Dewan Syariah Nasional-Majelis Ulama Indonesia. Kegiatan usaha yang berdasarkan Prinsip Syariah, antara lain adalah kegiatan usaha yang tidak mengandung unsur:

1. Riba, yaitu penambahan pendapatan secara tidak sah (*batil*), antara lain dalam transaksi pertukaran barang sejenis yang tidak sama kualitas, kuantitas, dan waktu penyerahan (*fadhli*), atau dalam transaksi pinjam-meminjam yang mempersyaratkan Nasabah Penerima Fasilitas mengembalikan dana yang diterima melebihi pokok pinjaman karena berjalannya waktu (*nasi'ah*).

Riba sendiri dibagi menjadi 4 (empat) macam menurut para ulama fiqih :

- a. Riba Fadhl, yaitu tukar menukar 2 barang yang sama jenisnya dengan tidak sama timbangannya atau takarannya yang disyaratkan oleh orang yang menukarkan.
 - b. Riba Qardh, yaitu meminjamkan sesuatu dengan syarat ada keuntungan atau tambahan bagi orang yang meminjami/mempiutang.
 - c. Riba Yad, yaitu berpisah dari tempat sebelum timbang diterima. Maksudnya, orang yang membeli suatu barang, kemudian sebelumnya ia menerima barang tersebut dari sipenjual, pembeli menjualnya kepada orang lain. Jual beli seperti itu tidak boleh, sebab jual-beli masih dalam ikatan dengan pihak pertama.
 - d. Riba Nasi'ah, yaitu tukar menukar 2 barang yang sejenis maupun tidak sejenis yang pembayarannya disyaratkan lebih, dengan diakhiri/dilambatkan oleh yang meminjam.
2. *Maisir*, yaitu transaksi yang digantungkan kepada suatu keadaan yang tidak pasti dan bersifat untung-untungan.
 3. *Gharar*, yaitu transaksi yang objeknya tidak jelas, tidak dimiliki, tidak diketahui keberadaannya, atau tidak dapat diserahkan pada saat transaksi dilakukan kecuali diatur lain dalam syariah.
 4. Haram, yaitu transaksi yang objeknya dilarang dalam syariah.
 5. Zalim, yaitu transaksi yang menimbulkan ketidakadilan bagi pihak lainnya.
 6. Risywah (suap), yaitu pemberian yang diberikan kepada seseorang agar mendapatkan kepentingan tertentu.

2.3 Jaminan

2.3.1 Pengertian Jaminan

Kredit atau pembiayaan yang diberikan bank pada dasarnya mengandung resiko, sehingga dalam pelaksanaannya bank haruslah memperhatikan azas-azas perkreditan atau pembiayaan yang sehat. Untuk mengurangi resiko tersebut, jaminan pemberian kredit atau pembiayaan dalam arti keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan nasabah debitor untuk dapat melunasi kewajibannya sesuai dengan yang diperjanjikan merupakan faktor penting yang harus diperhatikan pihak bank.

Bank harus memiliki keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan nasabah debitor untuk melunasi utangnya. Keyakinan tersebut harus berdasarkan hasil penilaian terhadap prinsip Prinsip 5-C (*character, Capacity, Capital, Collateral, dan Condition of Economy*) dari seseorang yang akan melakukan kredit.¹³

Unsur Kredit yang paling esensial adalah Kepercayaan dari bank atau kreditor terhadap nasabah peminjam atau debitor. Kepercayaan tersebut timbul karena dipenuhinya segala ketentuan dan persyaratan untuk memperoleh kredit bank oleh debitor, antara lain dengan jelasnya tujuan peruntukan kredit, adanya benda jaminan atau agunan.

Menurut ketentuan Pasal 1 butir 23 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998, tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, agunan adalah jaminan tambahan yang diserahkan nasabah debitor kepada bank dalam rangka pemberian fasilitas kredit atau pembiayaan. Jaminan adalah menjamin dipenuhinya kewajiban yang dapat dinilai dengan uang yang timbul dari suatu perikatan hukum.

Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, agunan adalah Jaminan tambahan yang diserahkan nasabah debitor kepada bank dalam rangka pemberian fasilitas kredit atau pembiayaan. Jaminan

¹³ Iswi hariyani, dan Ir. R. Serfianto D.P, *Bebas Jeratan Utang Piutang*, (Yogyakarta : Pustaka Yustisia, 2010), hlm. 101.

adalah menjamin dipenuhinya kewajiban yang dapat dinilai dengan uang yang timbul dari suatu perikatan hukum.

Terkait dengan rumusan pengertian jaminan, Rachmadi Usman menyebutkan bahwa :

Rumusan atau definisi yang tegas tentang jaminan tidak ditentukan dalam *Burgerlijk Wetboek* (BW). Namun demikian, berdasarkan pendapat pakar hukum, jaminan dapat diartikan sebagai sesuatu yang diberikan debitur kepada kreditur untuk menimbulkan keyakinan bahwa debitur akan memenuhi kewajiban yang dapat dinilai dengan uang yang timbul dari suatu perikatan.¹⁴

Hal yang dapat digunakan untuk menentukan rumusan jaminan adalah Pasal 1131 dan 1132 BW yang diantaranya mensyaratkan bahwa tanpa diperjanjikanpun seluruh harta kekayaan debitur merupakan jaminan bagi pelunasan hutangnya. Berdasarkan pengertian jaminan tersebut diatas, maka dapat dikemukakan bahwa fungsi utama dari jaminan adalah untuk meyakinkan bank atau kreditur bahwa debitur mempunyai kemampuan untuk melunasi kredit yang diberikan kepadanya sesuai dengan perjanjian kredit yang telah disepakati bersama. Secara umum, kata jaminan dapat diartikan sebagai penyerahan kekayaan atau pernyataan kesanggupan seseorang untuk menanggung kembali pembayaran suatu utang. Terkait demikian, jaminan mengandung suatu kekayaan (materiil) ataupun suatu pernyataan kesanggupan (immateriil) yang dapat dijadikan sebagai sumber pelunasan utang.

2.3.2 Macam-Macam Jaminan

Jaminan dapat dibedakan menjadi jaminan umum dan jaminan khusus. Jaminan umum diatur dalam Pasal 1131 KUH Perdata yang menyatakan “segala kebendaan si berpiutang, baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada di kemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatan perseorangan”. Berdasarkan aturan ini dapat disimpulkan bahwa semua harta benda debitur dapat dijadikan jaminann utang,

¹⁴ Rachmadi Usman, *Aspek-Aspek Hukum Perbankan di Indonesia*, (Jakarta : Gramedia Pustakatama, 2003), hlm.54.

meskipun dalam perjanjian utang piutang tersebut tidak diikuti dengan perjanjian jaminan. Jaminan khusus terdiri dari dua macam, yaitu Jaminan Perorangan, dan Jaminan Kebendaan. Jaminan Perorangan atau Penanggungan (*borgtocht*) diatur dalam Pasal 1820 KUH Perdata yang menyatakan “Penanggungan adalah suatu perjanjian dengan mana seorang pihak ketiga, guna kepentingan si berpiutang (kreditur), mengikat diri untuk memenuhi perikatan si berutang (debitur) manakala orang ini sendiri tidak memenuhinya.”

Menurut R. Subekti, Jaminan Perorangan adalah suatu perjanjian antara seorang kreditor dengan orang ketiga yang menjamin dipenuhinya kewajiban-kewajiban debitur. Perjanjian Jaminan Perorangan bahkan dapat diadakan tanpa sepengetahuan debitur tersebut. Jaminan Kebendaan dapat diadakan antara kreditor dengan debitur, atau antara kreditor dengan orang ketiga yang menjamin dipenuhinya kewajiban-kewajiban debitur.¹⁵

Di samping Jaminan Perorangan, juga dikenal jaminan kebendaan yang meliputi Jaminan Gadai, Jaminan Fidusia, Jaminan Hak Tanggungan, Jaminan Hipotek dan Jaminan Resi Gudang. Jaminan kebendaan ialah jaminan yang memberikan hak kepada kreditor atas suatu kebendaan milik debitur, yakni hak untuk memanfaatkan benda tersebut jika debitur melakukan wanprestasi.

Jaminan Kebendaan atas benda bergerak terdiri dari : Jaminan Gadai, Jaminan Fidusia, dan Jaminan Resi Gudang. Jaminan Gadai diatur dalam Pasal 1150 hingga Pasal 1160 KUH Perdata. Jaminan Fidusia diatur dalam Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 Tentang Jaminan Fidusia. Jaminan Resi Gudang diatur dalam Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2006 Tentang Sistem Resi Gudang. Disamping itu, jaminan Hipotek atas kapal laut dan pesawat terbang dengan ukuran 20 meter kubik atau lebih diatur dalam Undang-Undang Nomor 17 Tahun 2008 Tentang Pelayaran dan Undang-Undang Nomor 15 Tahun 1992 *juncto* Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2009 tentang Penerbangan.

¹⁵ R. Subekti, 1982, *Op.Cit*, hlm.25

Hak jaminan adalah hak hukum yang dimiliki kreditur pemegang hak jaminan kebendaan disebut juga kreditur separatis. Kreditur separatis memiliki hak istimewa (*privilege*) karena memiliki kewenangan penuh melakukan eksekusi atas hak jaminan apabila debitur terbukti wanprestasi dan mempunyai hak untuk mendahului kreditur lain dalam penjualan obyek jaminan melalui pelelangan umum atau penjualan langsung, dan memperoleh hasil penjualan untuk melunasi piutangnya. Hak kreditur separatis pada Jaminan Fidusia diatur dalam Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 Tentang Jaminan Fidusia pada Pasal 27 Ayat (3)

2.4 Jaminan Fidusia

2.4.1 Pengertian Jaminan Fidusia

Fidusia berasal dari kata "*fides*" yang berarti kepercayaan. Maka hubungan hukum antara debitur (pemberi fidusia) dengan kreditur (Penerima Fidusia) merupakan suatu hubungan hukum yang berdasarkan kepercayaan. Pemberi fidusia percaya bahwa kreditur mau mengembalikan hak milik yang telah diserahkan kepadanya setelah debitur melunasi hutangnya. Kreditur juga percaya bahwa debitur tidak akan menyalahgunakan barang jaminan yang berada dalam kekuasaannya dan mau memelihara barang tersebut selaku "bapak rumah yang baik".¹⁶ Bentuk jaminan fidusia ada 2 (dua), yaitu "*fidusia cum crediture*" yang berarti janji kepercayaan yang dibuat dengan kreditur, bahwa debitur akan mengalihkan kepemilikannya atas suatu benda kepada kreditur sebagai jaminan atas utangnya dengan kesepakatan bahwa kreditur akan mengambil alih kembali kepemilikan tersebut kepada debitur apabila utangnya sudah dibayar lunas dan "*fidusia cum amico*". Keduanya timbul dari perjanjian yang disebut "*pactum fidusiae*:", yang kemudian diikuti dengan penyerahan hak atau "*in iure cessio*".¹⁷

Fidusia menurut asal katanya berasal dari Bahasa Romawi, *fides* yang berarti kepercayaan. Fidusia menurut istilah yang sudah lama dikenal dalam

¹⁶ Oey Hoey Tiong, *Fidusia Sebagai Jaminan Unsur-Unsur Perikatan*, (Jakarta : Penerbit Ghalia Indonesia, 1984), hlm.23.

¹⁷ Gunawan Widjaja dan Ahmad Yani, *Jaminan Fidusia*, (Jakarta : Grafindo Persada, 2000), hlm.36.

bahasa Indonesia. Begitu pula istilah ini digunakan dalam Undang-Undang No.42 Tahun 1992 tentang Jaminan Fidusia. Pada terminologi Belanda istilah ini sering disebut secara lengkap yaitu *Fiduciare Eigendom Overdracht* (F.E.O) yaitu penyerahan hak milik secara kepercayaan. Pada istilah bahasa Inggris disebut *Fiduciary Transfer of Ownership*.¹⁸ Pengertian fidusia adalah pengalihan hak kepemilikan suatu benda atas dasar kepercayaan dengan ketentuan bahwa benda yang hak kepemilikannya dialihkan tetap dalam penguasaan pemilik benda. Pada bahasa Indonesia untuk fidusia sering pula disebut sebagai “Penyerahan Hak Milik secara Kepercayaan”.¹⁹ Pengertian Fidusia menurut Pasal 1 butir (1) Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia adalah :

Fidusia adalah pengalihan hak kepemilikan suatu benda atas dasar kepercayaan dengan ketentuan bahwa benda yang kepemilikannya dialihkan tetap dalam penguasaan pemilik benda

Jaminan fidusia ini 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 yang tetap berada dalam penguasaan pemberi fidusia. Sebagai agunan bagi pelunasan utang tertentu, memberikan kedudukan yang diumumkan kepada penerima fidusia terhadap kreditur lainnya.

Berdasarkan definisi diatas, dapat dikatakan bahwa dalam jaminan fidusia terjadi pengalihan hak kepemilikan. Pengalihan itu terjadi atas dasar kepercayaan dengan janji benda yang hak kepemilikannya dialihkan, tetap dalam penguasaan pemilik benda. Pengalihan hak kepemilikan tersebut dilakukan dengan cara *constitutum possessorium*. Ini berarti pengalihan hak kepemilikan atas suatu benda dengan melanjutkan penguasaan atas benda tersebut dimaksudkan untuk kepentingan penerima fidusia. Bentuk pengalihan seperti ini sebenarnya sudah di kenal luas sejak abad pertengahan di Perancis.²⁰

¹⁸ J. Satrio, *Hukum Jaminan; Hak Jaminan Kebendaan Fidusia*, (Bandung : Citra Aditya Bakti, 2002), hlm.2.

¹⁹ Munir Fuady, *Jaminan Fidusia*, (Bandung : Citra Aditya Bakti, 2000), hlm.27.

²⁰ *Ibid*, hlm.28.

Menurut H.R. Daeng Naja, syarat-syarat terjadinya Fidusia meliputi :²¹

1. Harus ada lebih dulu Perjanjian Utang Piutang sebagai perjanjian pokok.
2. Harus ada Perjanjian Fidusia sebagai perjanjian ikutan (*accessoir*).
3. Harus ada Perjanjian Konsensuil, artinya debitur meminjam sejumlah uang dan berjanji akan menyerahkan hak miliknya secara Fidusia sebagai jaminan kepada kreditor.
4. Harus ada perjanjian kebendaan secara *constitutum possessorium*, artinya barang jaminan tetap berada dalam kekuasaan debitur.
5. Harus ada Perjanjian Pinjam Pakai.

Menurut Munir Fuady, pemberian Fidusia melalui suatu proses yang dikenal dengan istilah *constitutum possessorium*, yang terdiri dari tiga fase, yaitu :

1. Fase Perjanjian Obligator. Perjanjian obligator dapat berupa perjanjian pinjam uang dengan jaminan fidusia antara pemberi fidusia (debitur) dengan penerima fidusia (kreditor)
2. Fase Perjanjian Kebendaan. Perjanjian kebendaan berupa penyerahan hak milik dari debitur kepada kreditor yang dilakukan secara *constitutum possessorium* atau penyerahan hak milik tanpa menyerahkan fisik benda.
3. Fase Perjanjian Pinjam Pakai. Dalam fase ini dilakukan perjanjian pinjam pakai, dimana benda yang menjadi obyek fidusia yang hak miliknya telah berpindah kepada kreditor dapat dipinjampakaikan kepada debitur. Ini berarti bahwa setelah diikat dengan jaminan fidusia maka benda yang menjadi obyek fidusia secara fisik tetap dikuasai debitur.²²

Akta jaminan fidusia yang telah didaftarkan pada Kantor Pendaftaran Fidusia mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap. Jaminan fidusia tidak saja mudah dalam pengikatannya tetapi juga sangat membantu masyarakat dengan kemampuan terbatas dalam membutuhkan pembiayaan untuk mengembangkan usahanya menurut ketentuan mengenai benda yang dapat menjadi objek jaminan fidusia

²¹ H. R. Daeng Naja, *Hukum Kredit dan Bank Garansi (The Bankers Hand Book*, (Bandung : Citra Aditya Bakti, 2005), hlm. 278

²² Abdul R. Saliman, dkk, 2005, Op.Cit., hal.37

terdapat antara lain dalam Pasal 1 Ayat (4), Pasal 9, Pasal 10, dan Pasal 20 Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 Tentang Jaminan Fidusia yaitu benda yang akan diperoleh dikemudian hari.²³

2.4.2 Obyek Jaminan Fidusia

Sebelum berlakunya Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 Tentang Jaminan Fidusia, pada umumnya benda yang menjadi obyek jaminan fidusia adalah benda bergerak yang terdiri dari benda dalam persediaan (*inventory*), barang dagangan, piutang, peralatan mesin, dan kendaraan bermotor. Setelah berlakunya Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 Tentang Jaminan Fidusia, maka pengertian obyek jaminan fidusia menjadi lebih luas, yaitu meliputi benda yang berwujud maupun tidak berwujud, dan benda tidak bergerak yang tidak dapat dibebani Hak tanggungan.²⁴

Pada umumnya yang dapat menjadi obyek jaminan fidusia adalah benda-benda bergerak, baik yang sudah ada maupun yang akan ada. Barang-barang bergerak yang dapat digunakan sebagai jaminan fidusia misalnya: perkakas rumah tangga (mebel, radio, lemari es, mesin jahit), kendaraan bermotor (sepeda motor, mobil, truk), alat-alat pertanian, alat-alat inventaris perusahaan, timbunan tembakau dalam gudang, barang-barang persediaan di toko-toko, dan barang-barang persediaan pada pengecer.²⁵

Barang yang masih akan ada yang dapat menjadi obyek jaminan fidusia adalah barang yang pada saat terjadinya fidusia masih belum ada, akan tetapi barang tersebut akan diperoleh kemudian. Fidusia atas barang-barang yang masih akan ada, sering dipakai sebagai jaminan atas kredit dalam rekening yang berjalan, atau digunakan untuk membiayai barang-barang persediaan perdagangan dan tagihan-tagihan. Debitur yang belum menjadi pemilik benda-benda tersebut, pada saat membuat akta jaminan fidusia harus menyatakan bahwa benda-benda

²³ *Ibid*, hlm. 89-90.

²⁴ *Ibid*, hlm.279-280.

²⁵ Sri Soedewi Majchun Sofwan, "*Beberapa Masalah Pelaksanaan Lembaga Jaminan Khususnya Fiducia di Dalam Praktik dan Pelaksanaannya di Indonesia*, (Yogyakarta : Penerbit Fakultas Hukum Universitas Gajah Mada, 1977), hlm.31.

yang telah ada dan yang akan diperolehnya akan ditambahkan sebagai jaminan atas hutangnya.²⁶

Ketentuan mengenai benda yang dapat menjadi obyek jaminan fidusia terdapat antara lain dalam Pasal 1 Ayat (4), Pasal 9, Pasal 10, dan Pasal 20 Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 Tentang Jaminan Fidusia. Benda-benda yang dapat menjadi obyek jaminan fidusia adalah sebagai berikut :²⁷

- a) Benda tersebut harus dapat dimiliki dan dialihkan secara hukum.
- b) Benda berwujud.
- c) Benda tidak berwujud, termasuk piutang.
- d) Benda bergerak.
- e) Benda tidak bergerak yang tidak dapat diikat dengan Hak Tanggungan.
- f) Benda tidak bergerak yang tidak dapat diikat dengan Hipotek.
- g) Benda yang sudah ada, maupun benda yang akan diperoleh kemudian.
- h) Satu satuan benda, atau satu jenis benda.
- i) Lebih dari satu satuan benda, atau lebih dari satu jenis benda.
- j) Hasil dari benda yang telah menjadi obyek jaminan fidusia.
- k) Hasil klaim asuransi dari benda yang menjadi obyek jaminan fidusia
- l) Benda persediaan (*inventory*, stok perdagangan).

2.4.3 Asas-Asas Pokok Jaminan Fidusia

Jaminan Fidusia sesuai Pasal 1 Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia adalah Hak jaminan atas benda bergerak baik yang berwujud maupun yang tidak berwujud dan tidak bergerak khususnya bangunan yang tidak dapat dibebani hak tanggungan yang tetap berada dalam penguasaan Pemberi Fidusia, sebagai agunan bagi pelunasan tertentu yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada Penerima Fidusia terhadap kreditur lainnya.

Menurut Salim H.S bahwa dalam hukum jaminan terdapat beberapa asas yang meliputi asas *publicitet*, asas *specialitet*, asas tidak dapat dibagi-bagi, asas *inbezittsteling*, asas pemisahan horizontal.²⁸

²⁶ *Ibid*, hlm.31-32.

²⁷ Munir Fuady, "*Jaminan Fidusia*", (Bandung : Citra Aditya Bakti, 2000), Cetakan 1

²⁸ Salim, "*Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*", (Jakarta : Raja Grafindo Persada, 2012), hlm.12.

Asas *publicitet* yaitu asas bahwa semua hak, baik hak tanggungan, hak fidusia, dan hak hipotek harus didaftarkan, asas *specialitet* yaitu bahwa hak tanggungan, hak fidusia dan hipotek hanya dapat dibebankan atas barang-barang yang sudah terdaftar atas nama orang tertentu, asas tidak dapat dibagi-bagi yaitu asas dibagiya hutang tidak dapat mengakibatkan dapat dibaginya hak tanggungan, hak fidusia, hipotek, dan hak gadai walaupun telah dilakukan pembayaran sebagian, asas *inbezittsteling* yaitu barang jaminan (gadai) harus berada pada penerima gadai, atas pemisahan horizontal yaitu bangunan dan tanah bukan merupakan satu kesatuan dimana hal ini dapat dilihat dalam penggunaan hak pakai, baik tanah negara maupun tanah milik. Bangunannya milik dari yang bersangkutan atau pemberi tanggungan tetapi tanahnya milik orang lain, berdasarkan hak pakai.

Pada Undang-Undang Jaminan Fidusia, pembentuk Undang-Undang tidak mencantumkan secara tegas asas-asas hukum jaminan fidusia yang menjadi fundamen atas pembentukan norma hukumnya. Untuk menemukan asas-asas hukum jaminan fidusia dicari dengan jalan menelaah pasal demi pasal dari ketentuan yang diatur dalam ketentuan Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia dapat dibagi menjadi beberapa asas yaitu :²⁹

a) Asas Spesialitas atas *Fixed Loan*

Asas ini ditegaskan dalam ketentuan Pasal 1 dan 2 Undang-Undang Jaminan Fidusia. Objek jaminan fidusia merupakan agunan atau jaminan atas pelunasan utang tertentu yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada penerima fidusia terhadap kreditur lainnya. Oleh karena itu, objek jaminan fidusia harus jelas dan tertentu pada satu segi, dan pada segi lain harus pasti jumlah utang debitur atau paling tidak dipastikan atau diperhitungkan jumlahnya (*verrekeningbaar, deductable*)

b) Asas *accessoir*

Menurut ketentuan Pasal 4 Undang-Undang Jaminan Fidusia, jaminan fidusia adalah perjanjian ikutan dari perjanjian pokok (*principal agreement*).

²⁹ H. Tan Kamelo, *Hukum Jaminan Fidusia ; Suatu Kebutuhan Yang Didambakan*, (Bandung : Alumni, 2004), hlm.19.

Perjanjian pokoknya adalah perjanjian utang, dengan demikian keabsahan perjanjian jaminan fidusia tergantung pada perjanjian pokok, dan penghapusan benda objek jaminan fidusia tergantung pada penghapusan perjanjian pokok.

c) *Asas Droit de Suite*

Menurut ketentuan Pasal 27 ayat (2) Undang-Undang Jaminan Fidusia dinyatakan Jaminan Fidusia tetap mengikuti benda yang menjadi objek Jaminan Fidusia dalam tangan siapapun berada, kecuali keberadaannya pada tangan pihak ketiga berdasarkan pengalihan hak atas piutang atau cession berdasarkan Pasal 613 KUH Perdata. Dengan demikian, hak atas jaminan fidusia merupakan hak kebendaan mutlak atau *in rem* bukan hak *in personam*.

d) *Asas Preferen (Droit de Preference)*

Pengertian Asas Preferen atau hak didahulukan ditegaskan dalam ketentuan Pasal 27 ayat (1) Undang-Undang Jaminan Fidusia yaitu memberi hak didahulukan atau diutamakan kepada penerima fidusia terhadap kreditur lain untuk mengambil pemenuhan pembayaran pelunasan utang atas penjualan benda objek fidusia. Kualitas hak didahulukan penerima fidusia, tidak hapus meskipun debitur pailit atau dilikuidasi sebagaimana diatur dalam Pasal 27 ayat (3) Undang-Undang Jaminan Fidusia.

BAB 4

PENUTUP

1.1 Kesimpulan

Berdasarkan uraian-uraian yang telah dikemukakan sebelumnya dengan pokok permasalahan yang ada, maka dapat diambil beberapa kesimpulan sebagai berikut :

1. Keberadaan jaminan sebagai bentuk wujud dari prinsip kehati-hatian menjadi hal yang mutlak harus ada pada akad pembiayaan murabahah berdasarkan Fatwa DSN Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 dan juga pada Pasal 127 Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah bahwa pada akad murabahah dapat diletakkan perjanjian jaminan fidusia, karena jaminan fidusia tidak melanggar ketentuan-ketentuan yang ada pada prinsip-prinsip syariah dan dapat dikatakan sesuai dengan prinsip-prinsip syariah serta dapat menaggulangi apabila terjadi wanprestasi yang dilakukan oleh debitur atau nasabah dalam akad pembiayaan untuk pengadaan perabot rumah tangga berdasarkan prinsip murabahah No. 20/20-3/260 Murabahah.
2. Penyelesaian eksekusi di Bank Syariah Mandiri dengan musyawarah yang dilakukan kedua belah pihak dengan prinsip kekeluargaan jika tidak mencapai mufakat dapat dilanjutkan ke jalur litigasi. Pengadilan Agama yang berwenang mengeksekusi jaminan fidusia pada perbankan syariah sesuai dengan kompetensinya sebagaimana diatur pada Pasal 49 Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2006, khususnya apabila debitur wanprestasi. Pada saat jaminan fidusia telah didaftarkan dan sudah mempunyai sertifikat jaminan fidusia, maka kreditur hanya berkewajiban untuk melakukan permohonan kepada Pengadilan Agama, yang selanjutnya ditindaklanjuti dengan Penetapan melakukan eksekusi terhadap benda jaminan. Terkait dengan demikian, apabila jaminan fidusia yang belum didaftarkan dan tidak mempunyai sertifikat jaminan fidusia, maka prosesnya didahului oleh pengajuan gugatan wanprestasi oleh kreditur melalui sidang di Pengadilan Agama. Apabila dari hasil putusan Pengadilan Agama yang telah berkekuatan hukum tetap

(*inkracht*) menyatakan bahwa debitur wanprestasi maka akan ditindaklanjuti dengan proses pelaksanaan eksekusi terhadap objek jaminan fidusia.

1.2 Saran

Bertitik tolak pada kesimpulan yang telah dikemukakan diatas maka dapat saya berikan saran sebagai berikut :

1. Kepada pihak debitur khususnya dan kepada para pihak dalam perjanjian umumnya hendaknya dapat melaksanakan hak dan kewajiban masing-masing pihak sehingga tidak terjadi wanprestasi yang merugikan para pihak. Para pihak dalam perjanjian hendaknya mempunyai itikad baik dalam perjanjian sehingga perjanjian tersebut dapat dilaksanakan dengan baik sesuai dengan kesepakatan para pihak.
2. Kepada pihak kreditur atau bank syariah dalam hal ini hendaknya dapat melakukan pendaftaran atas jaminan fidusia melalui Kantor Pendaftaran Fidusia. Perlindungan hukum bagi kreditur atas pelunasan utang melalui jaminan fidusia lahir dari adanya pembuatan akta pembebanan jaminan fidusia yang dibuat secara notariil yang kemudian dipertegas dengan pendaftaran ke Kantor Pendaftaran Fidusia untuk mendapatkan sertifikat jaminan fidusia. Terkait didaftarkannya jaminan fidusia maka asas publisitas terpenuhi ini merupakan kepastian hukum terhadap kreditur atau bank syariah dalam pengembalian piutangnya dari debitur.
3. Kepada pemerintah, perlu pemerataan dan penyebaran Kantor Pendaftaran Fidusia khususnya di setiap daerah Kabupaten/Kota untuk memberikan kemudahan bagi kreditur mendaftarkan jaminan fidusia. Kantor Pendaftaran Fidusia saat ini hanya berada di ibukota provinsi menjadi kendala bagi kreditur untuk mendaftarkan jaminan fidusianya. Drlsin iyu perlu ada kemudahan dalam mekanisme pendaftaran jaminan fidusia sehingga pihak kreditur dapat segera merealisasikan kredit atau pembiayaan debitur, antara lain dengan pendaftaran secara online.

DAFTAR PUSTAKA

Buku/Literatur :

- Abdurrachman. 2008. *Ensiklopedi Ekonomi Keuangan Perdagangan*. Jakarta : Pradnya Paramita.
- Adicahya, Alfi Fahmi. 2009. *Pembiayaan Murabahah*. Surabaya : Ilmu Inti Persada Press.
- Akhmad Mujahidin. 2016. *Hukum Perbankan Syariah*. Jakarta : Raja Grafindo.
- Alfi Fahmi Adicahya. 2009. *Pembiayaan Murabahah*. Surabaya : Ilmu Inti Persada Press.
- Az-Zuhali. 2011. *Fiqh Islam Wa Adillatuhu*. Jakarta : Gema Insani.
- Booklet Perbankan Indonesia 2017
- Cik Bashir. 2009. *Penyelesaian Sengketa Perbankan Syariah Di Pengadilan Agama Dan Mahkamah Syariah*. Jakarta : Kencana.
- Dimyauddin Djuwaini. 2008. *Pengantar Fiqih Muamalah*. Yogyakarta : Celebsn Timur UH III.
- Dyah Ochtorina Susanti dan A'an Efendi. 2015. *Penelitian Hukum (Legal Research)*. Jakarta : Sinar Grafika.
- Edy Wibowo, dkk. 2005. *Mengapa Memilih Bank Syariah?*. (Bogor : Ghalia Indonesia, Cetakan ke-1.
- Fransisca Claudya Mewoh, dkk. *Analisis Kredit Macet*. Jurnal Administrasi bisnis
- Gunawan Widjaja dan Ahmad Yani. 2000. *Jaminan Fidusia*. Jakarta : Grafindo Persada.
- H. R. Daeng Naja. 2005. *Hukum Kredit dan Bank Garansi (The Bankers Hand Book)*. Bandung : Citra Aditya Bakti.
- H. Tan Kamelo. 2004. *Hukum Jaminan Fidusia ; Suatu Kebutuhan Yang Didambakan*. Bandung : Alumni.
- Habib Nazir dan Hasanuddin. 2004. *Ensiklopedi Ekonomi dan Perbankan Syariah*. Bandung: Kaki Langit.

- Hermansyah. 2013. *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*. Jakarta : Kencana Prenada Media Group.
- Iswi hariyani, dan Ir. R. Serfianto D.P. 2010. *Bebas Jeratan Utang Piutang*, Yogyakarta : Pustaka Yustisia.
- J. Satrio. 2002. *Hukum Jaminan; Hak Jaminan Kebendaan Fidusia*. Bandung : Citra Aditya Bakti.
- Mariam Darus Badruzaman. 1987. *Bab-Bab Tentang Creditverband, Gadai & Fidusia*, Bandung : Alumni.
- Muhammad Djumhana. 2000. *Hukum Perbankan di Indonesia*. Bandung : Penerbit PT. Citra Aditya Bakti.
- Muhammad Sadi Is. 2015. *Konsep Hukum Perbankan Syariah Pola Relasi Sebagai Institusi Intermediasi Dan Agen Investasi*. Malang : Cita Intrans Selaras.
- Muhammad. 2013. *Model-Model Akad Pembiayaan di Bank Syariah (Panduan Teknis Pembuatan Akad/Perjanjian Pembiayaan Pada Bank Syariah), Sistem Prosedur Operasional Bank Syariah*. Jakarta : Raja Grafindo.
- Munir Fuady. 2000. *Jaminan Fidusia*. Bandung : Citra Aditya Bakti.
- Modul BSM Basic Financing Management Tahun 2010
- Natasha Meydia Essiva, 2017, *Eksekusi Jaminan Pada Akad Pembiayaan Murabahah di Perbankan Syariah*. Jember : Digital Repository Universitas Jember.
- Oey Hoey Tiong. 1984. *Fidusia Sebagai Jaminan Unsur-Unsur Perikatan*. Jakarta : Penerbit Ghalia Indonesia.
- Peter Mahmud Marzuki. 2016. *Penelitian Hukum*. Jakarta : Kencana Prenada Media Group.
- R. Subekti. 1982. *Jaminan-Jaminan untuk Pemberian Kredit Menurut Hukum Indonesia*. Bandung : Penerbit PT. Alumni.
- Rachmadi Usman. 2003. *Aspek-Aspek Hukum Perbankan di Indonesia*. Jakarta : Gramedia Pustakatama.
- Retnowulan Sutantio. 1997. *Penelitian Tentang Perlindungan Hukum Eksekusi Jaminan Kredit*, Jakarta : Bina Cipta.

Salim. 2012. *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*. Jakarta : Raja Grafindo Persada.

Sri Soedewi Majchun Sofwan. 1977. *Beberapa Masalah Pelaksanaan Lembaga Jaminan Khususnya Fiducia di Dalam Praktik dan Pelaksanaannya di Indonesia*. Yogyakarta : Penerbit Fakultas Hukum Universitas Gajah Mada.

Sutan Remy Sjahdeini. 2007. *Perbankan Islam*. Jakarta : PT Pustaka Utama Grafiti, cetakan ke-3.

Wangasidjaja. 2010. *Pembiayaan Bank Syariah*. Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama.

Peraturan Perundangan :

Burgerlijk Wetboek (BW).

Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 94, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4876).

Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 168, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3889).

Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 02 Tahun 2008 Tentang Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah.

**AKAD PEMBIAYAAN UNTUK PENGADAAN PERABOT RUMAH TANGGA
BERDASARKAN PRINSIP MURABAHAH
No. 20/20-3/260 Murabahah**

AKAD PEMBIAYAAN sebagaimana tersebut diatas ini dibuat dan ditandatangani pada hari ini, Senin tanggal Sembilan Belas bulan Maret tahun Dua Ribu Delapan Belas (19/3/2018) oleh dan antara pihak-pihak:

1. **PT Bank Syariah Mandiri**, berkedudukan di Jakarta Pusat dan beralamat di Jl. M.H. Thamrin No.5 Jakarta, yang anggaran dasarnya telah disesuaikan dengan Undang-Undang Nomor 40 tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas sebagaimana tertuang dalam Akta Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa PT Bank Syariah Mandiri No.10 tanggal 19 Juni 2008 yang dibuat di hadapan Badarusyamsi, SH Notaris di Jakarta akta mana telah memperoleh persetujuan Menteri Kehakiman Republik Indonesia berdasarkan Surat Keputusan No.AHU-52791.AH.01.02. Tahun 2008 tanggal 19 Agustus 2008 dan telah diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia No. 17106 tanggal 5 September 2008 Tambahan No.72, dan terakhir diubah dengan Akta Pernyataan Keputusan Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan Nomor 01 Tanggal 02 Mei 2017, dibuat di hadapan Ashoya Ratam, SH, M.Kn, Notaris di Jakarta Selatan dan telah mendapatkan Penerimaan Pemberitahuan dari Menteri Hukum dan HAM Nomor AHU-AH.01.03.0134885 tanggal 09 Mei 2017, dalam hal ini diwakili oleh **Haris Ahmadi** selaku Branch Manager PT Bank Syariah Mandiri Cabang Madiun bertindak berdasarkan Surat Kuasa Nomor 20/035-KEP/DIR tanggal 23 Januari 2018 bertalian dengan Surat Ketetapan Penempatan dan Penugasan (SKPP) Nomor 20/450-3-HCMS/HCG tanggal 7 Februari 2018, oleh karenanya sah bertindak untuk dan atas nama serta mewakili PT Bank Syariah Mandiri, (untuk selanjutnya disebut "BANK").
2. **TARTI** bertempat tinggal di Perum Kertosari Indah N 11 RT/RW 01/02 Kertosari Kecamatan Babadan Kabupaten Ponorogo, sesuai dengan KTP No. 3502160803160001 tanggal 26/08/2012 berlaku sampai dengan seumur hidup untuk melakukan perbuatan hukum yang turut hadir dan menandatangani Akad ini. (untuk selanjutnya disebut "**NASABAH**")

BANK dan NASABAH selanjutnya secara bersama-sama disebut "Para Pihak".

Para Pihak terlebih dahulu menerangkan hal-hal sebagai berikut:

1. Bahwa berdasarkan surat tanggal 15/03/2018 NASABAH telah mengajukan permohonan fasilitas Pembiayaan kepada BANK untuk membeli Obyek Murabahah yang uraiannya akan disebutkan dalam Akad ini.
2. Bahwa pada tanggal 19 Maret 2018 NASABAH telah menyerahkan kembali Surat Penawaran Pemberian Pembiayaan (SP3) yang telah ditandatangani oleh pihak yang berwenang sesuai dengan Anggaran Dasar.
3. Bahwa BANK menyetujui permohonan NASABAH tersebut untuk menyediakan fasilitas Pembiayaan berdasarkan Prinsip Murabahah sesuai dengan ketentuan dan syarat-syarat sebagaimana dinyatakan dalam surat SP3 No. 20/376-3/PENSIUN/SP3 tanggal 19 Maret 2018.

Paraf

BANK	NASABAH
------	---------

Selanjutnya Para Pihak dalam kedudukannya tersebut di atas sepakat dan setuju untuk membuat Akad Pembiayaan Untuk Pengadaan Perabot Rumah Tangga Berdasarkan Prinsip Murabahah (selanjutnya disebut "**Akad**") dengan syarat-syarat serta ketentuan-ketentuan sebagai berikut:

**PASAL 1
DEFINISI**

1. "Prinsip Murabahah" adalah prinsip transaksi jual beli yang digunakan dalam rangka pemberian Pembiayaan oleh BANK, dimana BANK akan membeli barang yang diinginkan oleh NASABAH dari pemilik asal dan membayar harga beli secara tunai kepada pemilik asal, lalu menjual barang tersebut kepada NASABAH dengan harga jual sebesar nilai harga beli dari pemilik asal ditambah margin keuntungan bagi BANK yang disepakati oleh Para Pihak dalam jangka waktu yang disepakati.
2. "Obyek Murabahah" adalah barang halal yang dibeli dengan Pembiayaan Murabahah sebagaimana disebutkan dalam Pasal 3.2 Akad.
3. "Pemasok" adalah pihak ketiga yang merupakan pemilik asal Obyek Murabahah yang menjual Obyek Murabahah kepada BANK melalui NASABAH berdasarkan suatu akad wakalah antara BANK dan NASABAH.
4. "Harga Beli" adalah sejumlah uang yang disediakan oleh BANK untuk membeli Obyek Murabahah dari Pemasok atas permintaan NASABAH berdasarkan Surat Penawaran Pemberian Pembiayaan (SP3) dari BANK kepada NASABAH.
5. "Harga Jual" adalah Harga Beli ditambah Margin yang wajib dibayar oleh NASABAH kepada BANK sesuai dengan jadwal pembayaran yang telah disepakati NASABAH dan BANK.
6. "Surat Pengakuan Utang" adalah surat pengakuan bahwa NASABAH mempunyai utang kepada BANK yang dibuat dan ditandatangani NASABAH dan diterima oleh BANK, sehingga karenanya berlaku dan bernilai sebagai bukti sah tentang adanya kewajiban pembayaran dari NASABAH kepada BANK sebesar jumlah yang terutang.
7. "Syarat-syarat Umum" berarti semua ketentuan dan syarat yang berlaku secara umum bagi Pembiayaan Konsumtif yang diberikan oleh Bank kepada Nasabah serta merupakan bagian dan menjadi satu kesatuan yang tidak terpisahkan dari Akad.
8. "Uang Muka" adalah sejumlah uang yang dibayar oleh NASABAH pada saat menandatangani kesepakatan awal pemesanan Obyek Murabahah oleh NASABAH yang merupakan bukti kesungguhan NASABAH untuk melaksanakan Akad.

**PASAL 2
PELAKSANAAN PEMBIAYAAN MURABAHAH**

Pembiayaan berdasarkan Prinsip Murabahah antara BANK dengan NASABAH dilaksanakan sebagai berikut :

- a. BANK berdasarkan akad wakalah sebagaimana disebutkan pada Pasal 4 di bawah ini memberikan kuasa secara penuh kepada NASABAH untuk membeli dan menerima Obyek Murabahah dari Pemasok.

Paraf

BANK	NASABAH
------	---------

- b. Pemasok mengeluarkan suatu dokumen yang merinci Harga Beli serta spesifikasi barang yang akan dibeli sehubungan dengan pembelian Obyek Murabahah. Bank akan membayar Harga Beli berdasarkan dokumen yang dikeluarkan oleh Pemasok tersebut.
- c. Pada hari yang sama segera setelah jual beli Obyek Murabahah antara BANK (melalui NASABAH selaku wakil BANK) dengan Pemasok terlaksana, NASABAH membeli Obyek Murabahah dari BANK dengan Harga Jual.
- d. NASABAH bersedia membayar Harga Jual kepada BANK sesuai Akad, dan Harga Jual tersebut tidak dapat berubah selama berlakunya Akad.
- e. Pemberian kuasa sebagaimana dimaksud dalam huruf a di atas tidak mengakibatkan NASABAH dapat membatalkan jual beli Obyek Murabahah dengan Pemasok.

PASAL 3 PEMBIAYAAN DAN PENGGUNAANNYA

1. BANK dengan ini menyediakan fasilitas Pembiayaan kepada NASABAH yang akan digunakan untuk membeli Obyek Murabahah, dan NASABAH dengan ini menerima penyediaan fasilitas Pembiayaan tersebut dari BANK sejumlah Rp. 149.106.983,90 sebagai Harga Jual yang berasal dari:
 - Harga Beli : Rp 81.600.000,00 (Limit Pembiayaan)
 - Margin : Rp 67.506.983,90 (+)
 - Harga Jual : Rp 149.106.983,90
 - Jumlah Kewajiban : Rp 149.106.983,90
 - Angsuran per bulan : Rp 1.242.558,20
2. Obyek Murabahah yang menjadi obyek Akad ini adalah berupa perabot rumah tangga dengan perincian sebagaimana tercantum dalam Lampiran 1 Akad ini yang merupakan satu kesatuan dan bagian yang tidak terpisahkan dari Akad ini.
3. Jika Obyek Murabahah masih dalam tahap penyelesaian oleh Pemasok, maka Para Pihak setuju bahwa Pembiayaan yang akan dicairkan oleh Bank dilakukan secara bertahap sesuai dengan progres penyelesaian Obyek Murabahah. Besarnya Pembiayaan yang akan dicairkan oleh Bank akan setara dengan nilai bagian Obyek Murabahah yang telah selesai.

PASAL 4 WAKALAH/PENUNJUKAN NASABAH SEBAGAI KUASA BANK

1. BANK dengan ini memberi kuasa kepada NASABAH untuk bertindak sebagai wakil BANK untuk membeli Obyek Murabahah sesuai dengan spesifikasi, kondisi serta harga yang disetujui oleh BANK.
2. Sebelum menerima Obyek Murabahah dari Pemasok, NASABAH berkewajiban memeriksa Obyek Murabahah sedemikian rupa untuk memastikan bahwa Obyek Murabahah yang diterimanya adalah Obyek Murabahah dengan spesifikasi yang telah disepakati oleh Para Pihak sebagaimana dirinci dalam lampiran Akad ini, dalam kondisi baik, yang memungkinkan Obyek Murabahah digunakan dan dimanfaatkan sesuai dengan tujuannya oleh NASABAH serta dalam keadaan tidak rusak ataupun cacat.
3. BANK tidak bertanggung jawab terhadap ketidak-sesuaian spesifikasi dan kondisi Obyek Murabahah setelah diterima oleh NASABAH.

Paraf

BANK	NASABAH
------	---------

4. BANK tidak bertanggung jawab atas penundaan atau kegagalan dalam penyerahan Obyek Murabahah dari Pemasok kepada NASABAH, kecuali apabila hal tersebut disebabkan oleh karena kelalaian yang disengaja oleh BANK. Jika karena alasan apapun, tidak terjadi penyerahan Obyek Murabahah kepada NASABAH, maka BANK dapat atas pertimbangannya sendiri, membatalkan Akad ini serta perjanjian/dokumen/pernyataan lainnya yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Akad, termasuk membatalkan pembelian Obyek Murabahah dari Pemasok.
5. BANK tidak bertanggung jawab jika setelah NASABAH menerima Obyek Murabahah dari Pemasok, terdapat cacat atau rusak pada Obyek Murabahah, karena alasan apapun. BANK tidak berkewajiban untuk mengganti atau memperbaiki Obyek Murabahah yang cacat, rusak atau tidak sesuai dengan spesifikasi yang dikehendaki setelah NASABAH menerima Obyek Murabahah dari Pemasok.

PASAL 5 SYARAT PENCAIRAN PEMBIAYAAN

Dengan tetap memperhatikan dan mentaati ketentuan-ketentuan tentang pembatasan penyediaan dana yang ditetapkan oleh yang berwenang, BANK akan merealisasikan Pembiayaan, setelah NASABAH memenuhi seluruh persyaratan sebagaimana tercantum dalam syarat pencairan yang tertuang di dalam SP3.

PASAL 6 IKRAR JUAL BELI

1. Pada hari yang sama segera setelah BANK membeli Obyek Murabahah dari Pemasok, BANK menjual Obyek Murabahah kepada NASABAH dan NASABAH setuju membeli Obyek Murabahah dari BANK dengan harga sebesar Jumlah Kewajiban sebagaimana disebutkan dalam Pasal 3 di atas.
2. Selama Jumlah Kewajiban belum dilunasi oleh NASABAH, NASABAH dengan ini mengaku berhutang kepada BANK sebesar Jumlah Kewajiban.

PASAL 7 JANGKA WAKTU FASILITAS PEMBIAYAAN DAN CARA PEMBAYARAN

1. NASABAH wajib untuk membayar kembali seluruh Jumlah Kewajiban kepada BANK berdasarkan Akad ini dalam jangka waktu **120 (seratus dua puluh)** bulan terhitung dari tanggal pencairan Pembiayaan, dengan cara mengangsur pada tiap-tiap bulan sesuai dengan jadwal angsuran yang terlampir pada Akad ini yang merupakan kesatuan dan bagian yang tidak terpisahkan dari Akad ini.
2. Setiap pembayaran oleh NASABAH kepada BANK lebih dahulu digunakan untuk melunasi Biaya dan sisanya baru dihitung sebagai pembayaran Angsuran atas Jumlah Kewajiban.
3. Dalam hal NASABAH memberikan Uang Muka, maka Uang Muka tersebut dapat diperhitungkan dengan Jumlah Kewajiban.

Paraf

BANK	NASABAH
------	---------

4. Dalam hal NASABAH menolak atau membatalkan pembelian Obyek Murabahah, maka NASABAH berkewajiban membayar Ganti Rugi (*Ta'widh*) kepada BANK sebesar kerugian yang diderita oleh BANK.
5. NASABAH dapat mengajukan permohonan pembayaran yang dipercepat sebelum tanggal jatuh tempo yang telah ditentukan dalam akad, sepanjang NASABAH telah memberitahukan secara tertulis terlebih dahulu kepada BANK selambat- lambatnnya 14 (empat belas) hari kerja sebelum tanggal pelunasan dipercepat tersebut dengan ketentuan dan syarat yang ditentukan oleh BANK. Jika BANK menyetujui secara tertulis bahwa nasabah melunasi pembiayaan kepada BANK sebelum tanggal jatuh tempo, maka NASABAH harus membayar jumlah kewajiban yang besarnya ditentukan oleh BANK.

PASAL 8 TEMPAT PEMBAYARAN

Setiap pembayaran Angsuran oleh NASABAH kepada BANK dilakukan di kantor BANK atau tempat lain yang ditunjuk BANK, atau dilakukan melalui transfer ke rekening yang dibuka oleh dan atas nama NASABAH di BANK

PASAL 9 BIAYA-BIAYA

1. NASABAH menanggung segala Biaya yang diperlukan berkenaan dengan Akad dan pelaksanaannya.
2. Setiap pembayaran Angsuran atau pelunasan Jumlah Kewajiban yang dilakukan oleh NASABAH kepada BANK sehubungan dengan Akad ini adalah bebas, bersih dan tanpa potongan, pungutan, bea, pajak dan/atau biaya-biaya lainnya, termasuk Pajak Pertambahan Nilai, Pajak Penghasilan karena pengalihan harta dan Bea Balik Nama. NASABAH bertanggung jawab untuk melunasi segala macam pajak, bea dan pungutan sehubungan dengan Akad ini.

PASAL 10 JAMINAN DAN AGUNAN*)

1. Untuk menjamin tertibnya pembayaran kembali/pelunasan Jumlah Kewajiban tepat pada waktu dan jumlah yang telah disepakati oleh Para Pihak serta jumlah-jumlah uang lain sehubungan dengan Akad ini, NASABAH harus menyerahkan Jaminan kepada BANK, Jenis barang jaminan yang diserahkan adalah berupa perabot rumah tangga dalam Akad ini.
2. Apabila dipersyaratkan oleh BANK, NASABAH harus menyerahkan Agunan kepada BANK, dan membuat pengikatan Agunan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Akad ini.

Agunan yang diserahkan adalah berupa SK NOMOR: KW.II.C-00368/KEP/13/1999

Paraf

BANK	NASABAH
------	---------

3. BANK berhak melakukan penilaian kembali atas Agunan, baik oleh BANK sendiri atau oleh perusahaan penilai yang ditunjuk oleh BANK. Penilaian Agunan dapat dilakukan setiap saat sesuai dengan kebijaksanaan BANK, atau guna mematuhi peraturan yang berlaku. NASABAH wajib memberikan izin dan bantuan semestinya kepada BANK atau kuasanya untuk melaksanakan hal tersebut. ***)
4. Dalam hal BANK menganggap bahwa Agunan yang diberikan nilainya menjadi berkurang atau BANK meminta agar Agunan ditukar, maka NASABAH akan menyerahkan Agunan tambahan dan atau menukar Agunan tersebut sebagaimana ditentukan oleh BANK, serta menyerahkan, membuat dan menandatangani dokumen-dokumen yang diperlukan dalam pengikatan Agunan tersebut. ***)

*) Coret sesuai dengan kebutuhan

**) Butir 2 diisi untuk pembiayaan dengan Agunan

***) Butir 3 dan 4 berlaku untuk pembiayaan dengan Agunan

PASAL 11 KEWAJIBAN NASABAH

Sehubungan dengan penyediaan Pembiayaan oleh BANK berdasarkan Akad, NASABAH wajib untuk:

- a. Membayar seluruh Jumlah Kewajiban pada saat jatuh tempo sebagaimana ditetapkan pada Lampiran 2 yang dilekatkan pada dan karenanya menjadi satu kesatuan yang tidak terpisahkan dari Akad.
- b. Menyerahkan kepada BANK setiap dokumen, bahan-bahan dan/atau keterangan-keterangan yang diminta BANK kepada NASABAH.

PASAL 12 CEDERA JANJI

Selain yang disebutkan dalam Syarat-syarat Umum, kejadian-kejadian di bawah ini dapat dianggap sebagai Cedera Janji oleh NASABAH:

- a. NASABAH tidak melaksanakan pembayaran atas Jumlah Kewajiban kepada BANK sesuai dengan jadwal yang ditetapkan dalam Pasal 3 dan/atau Pasal 6 Akad;
- b. Nasabah menggunakan fasilitas Pembiayaan menyimpang dari tujuan penggunaan sebagaimana disebutkan di dalam Akad.
- c. NASABAH tidak memenuhi dan/atau melanggar ketentuan-ketentuan tersebut dalam Pasal 11 Akad;
- d. NASABAH dimohonkan kepailitan oleh pihak ketiga atau oleh NASABAH sendiri, ditaruh di bawah pengampuan, dibubarkan, insolvensi dan/atau dilikuidasi;

Paraf

BANK	NASABAH
------	---------

- e. Agunan (baik seluruhnya atau sebagian) mengalami penurunan nilai, menjadi obyek sengketa, ada pihak lain menyatakan memiliki, hak kepemilikan atas Agunan batal atau beralih kepada pihak lain atau musnah dan Nasabah gagal untuk memberikan penggantian barang agunan yang dapat diterima oleh BANK pada waktu yang ditentukan BANK.
- f. Karena sesuatu sebab sebagian atau seluruh Dokumen Agunan dinyatakan batal berdasarkan putusan pengadilan atau badan arbitrase.
- g. NASABAH atau pihak yang mewakili NASABAH dalam Akad dihukum berdasar putusan pengadilan yang telah berkekuatan tetap dan pasti (*in kracht van gewijsde*) karena perbuatan kejahatan yang dilakukannya, yang diancam dengan hukuman penjara atau kurungan satu tahun atau lebih.
- h. Lalai tidak memenuhi kewajibannya terhadap pihak lain.
- i. Menolak atau menghalang-halangi BANK dalam melakukan pengawasan dan/atau pemeriksaan sebagaimana diatur dalam Pasal 14 Akad.

Pasal 13
AKIBAT CEDERA JANJI

Jika terjadi Cedera Janji sebagaimana disebutkan dalam Syarat-syarat Umum dan atau Pasal 12 Akad, maka:

1. BANK berhak untuk menuntut/menagih pembayaran dari NASABAH atau siapapun juga yang memperoleh hak darinya, atas sebagian atau seluruh Jumlah Kewajiban berdasarkan Akad, untuk dibayar dengan seketika dan sekaligus tanpa diperlukan adanya surat pemberitahuan surat teguran atau surat lainnya.
2. Apabila NASABAH tidak melaksanakan pembayaran seketika dan sekaligus sebagaimana Pasal 13 Ayat 1 di atas, dalam hal terdapat Agunan dalam pembiayaan ini, maka BANK berhak menjual Agunan, dan uang hasil penjualan Agunan tersebut akan digunakan BANK untuk membayar/ melunasi sisa Jumlah Kewajiban NASABAH kepada BANK.
3. Apabila penjualan Agunan dilakukan BANK melalui pelelangan di muka umum, maka hasil penjualan Obyek Murabahah tersebut diperhitungkan sebagai pembayaran/pelunasan sisa Jumlah Kewajiban NASABAH kepada BANK setelah dikurangi Biaya.
4. Apabila penjualan Agunan dilakukan dibawah tangan maka penjualan Agunan ditetapkan oleh BANK dan NASABAH atau Pemilik Barang Agunan.
5. Jika hasil penjualan Agunan tidak mencukupi untuk membayar Jumlah Kewajiban NASABAH kepada BANK, maka NASABAH tetap bertanggung jawab untuk melunasi sisa Jumlah Kewajiban yang belum dibayar sampai lunas, dan sebaliknya apabila hasil penjualan Agunan melebihi jumlah Jumlah Kewajiban yang belum dibayar, maka BANK akan menyerahkan kelebihan tersebut kepada NASABAH atau Pemilik Barang Agunan apabila Agunan milik pihak ketiga.

Paraf

BANK	NASABAH
------	---------

Pasal 14
PENGAWASAN DAN PEMERIKSAAN

NASABAH wajib memberikan izin kepada BANK atau pihak/petugas yang ditunjuknya untuk melakukan pengawasan dan pemeriksaan terhadap Agunan serta hal-hal lain yang berkaitan langsung atau tidak langsung dengannya, termasuk dan tidak terbatas pada pembuatan salinan/foto copynya.

Pasal 15
LAIN-LAIN

Dokumen-dokumen di bawah ini merupakan bagian dan kesatuan yang tidak terpisahkan dari Akad:

- a. Syarat-syarat Umum.
- b. Dokumen Jaminan dan/atau Agunan.
- c. Perjanjian/polis asuransi.
- d. Surat Penawaran Pemberian Pembiayaan (SP3) No. No. 20/376-3/PENSIUN/SP3 tanggal 19 Maret 2018

Pasal 16
PEMBERITAHUAN

Setiap pemberitahuan dan komunikasi sehubungan dengan Akad dianggap telah disampaikan secara baik dan sah, apabila dengan surat tercatat atau disampaikan secara pribadi dengan tanda terima ke alamat di bawah ini :

NASABAH : Tarti
Alamat : Perum Kertosari Indah N 11 RT/RW 01/02 Kertosari
Kecamatan Babadan Kabupaten Ponorogo.

BANK : PT BANK SYARIAH MANDIRI KC MADIUN
Alamat : Jl. HOS. Cokroaminoto 41 Madiun

Paraf

BANK	NASABAH
------	---------

**Pasal 17
PENUTUP**

1. Apabila ada hal-hal yang belum atau belum cukup diatur dalam Akad, Para Pihak akan mengaturnya bersama secara musyawarah untuk mufakat untuk suatu addendum atau dokumen tertulis lainnya.
2. Tiap addendum atau dokumen tertulis lainnya tersebut merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dalam Akad.
3. Akad ini dibuat dan ditandatangani oleh Para Pihak di atas kertas yang bermeterai cukup dalam rangkap 2 (dua) yang masing-masing berlaku sebagai asli.

PT BANK SYARIAH MANDIRI

NASABAH

HARIS AHMADI

TARTI

Paraf

BANK	NASABAH
------	---------

Lampiran 1

Obyek Murabahah yang menjadi obyek Akad ini adalah berupa *[masukkan jenis barang]*

--

Paraf

BANK	NASABAH
------	---------

Lampiran 2

Angsuran Murabahah

--

Paraf

BANK	NASABAH
------	---------

Kepada Yang Terhormat
Bank Syariah Mandiri
KC Madiun

Madiun, 19 Maret 2018

Perihal: Tanda Terima Uang Nasabah (Tatuna) Pembiayaan Bank Syariah Mandiri

KETERANGAN LENGKAP NASABAH

Nama : **Tarti**
Alamat : Perum Kertosari Indah N 11 RT/RW 01/02 Kertosari, Kec. Babadan
Kode Pos : Telepon : 082233714147
Kota : Kabupaten Ponorogo

KETERANGAN FASILITAS PEMBIAYAAN

Jenis Pembiayaan : Al Murabahah
No. Akad Pembiayaan : Akad bawah tangan No. 20/20/MURABAHAH/260
Tanggal 19 Maret 2018
Margin : Rp 67,506,983.90
Jangka Waktu : 120 bulan
Limit : Rp 81,600,000.00
Terbilang (Dengan Huruf) : *Delapan Puluh Satu Juta Enam Ratus Ribu Rupiah*

PENYERAHAN UANG KEPADA NASABAH

Jumlah : Rp 81,600,000.00
Terbilang : *Delapan Puluh Satu Juta Enam Ratus Ribu Rupiah*
Account : 7098204727 tabungan) A/n. Tarti

Yang Menerima,

Mengetahui,

Tarti
Nasabah

Haris Ahmadi
Branch Manager



**SURAT SANGGUP
(AKSEP/PROMES)**

Nilai Nominal : ----- 81,600,000.00-----

-----*Delapan Puluh Satu Juta Enam Ratus Ribu Rupiah*-----

-----Yang bertanda-tangan di bawah ini : Tarti-----

-----Perum Kertosari Indah N 11 RT/RW 01/02 Kertosari Kecamatan Babadan Kabupaten
Ponorogo-----

-----Dalam hal ini memilih domisili tetap sesuai alamat di atas -----

Dengan Surat Sanggup ini berjanji tanpa syarat untuk membayar kepada PT Bank Syariah Mandiri atau order sejumlah uang :

No	Tanggal	Nominal	No	Tanggal	Nominal	No	Tanggal	Nominal
1	01/04/18	Rp 1,242,558.20	31	01/10/20	Rp 1,242,558.20	61	01/04/23	Rp 1,242,558.20
2	01/05/18	Rp 1,242,558.20	32	01/11/20	Rp 1,242,558.20	62	01/05/23	Rp 1,242,558.20
3	01/06/18	Rp 1,242,558.20	33	01/12/20	Rp 1,242,558.20	63	01/06/23	Rp 1,242,558.20
4	01/07/18	Rp 1,242,558.20	34	01/01/21	Rp 1,242,558.20	64	01/07/23	Rp 1,242,558.20
5	01/08/18	Rp 1,242,558.20	35	01/02/21	Rp 1,242,558.20	65	01/08/23	Rp 1,242,558.20
6	01/09/18	Rp 1,242,558.20	36	01/03/21	Rp 1,242,558.20	66	01/09/23	Rp 1,242,558.20
7	01/10/18	Rp 1,242,558.20	37	01/04/21	Rp 1,242,558.20	67	01/10/23	Rp 1,242,558.20
8	01/11/18	Rp 1,242,558.20	38	01/05/21	Rp 1,242,558.20	68	01/11/23	Rp 1,242,558.20
9	01/12/18	Rp 1,242,558.20	39	01/06/21	Rp 1,242,558.20	69	01/12/23	Rp 1,242,558.20
10	01/01/19	Rp 1,242,558.20	40	01/07/21	Rp 1,242,558.20	70	01/01/24	Rp 1,242,558.20
11	01/02/19	Rp 1,242,558.20	41	01/08/21	Rp 1,242,558.20	71	01/02/24	Rp 1,242,558.20
12	01/03/19	Rp 1,242,558.20	42	01/09/21	Rp 1,242,558.20	72	01/03/24	Rp 1,242,558.20
13	01/04/19	Rp 1,242,558.20	43	01/10/21	Rp 1,242,558.20	73	01/04/24	Rp 1,242,558.20
14	01/05/19	Rp 1,242,558.20	44	01/11/21	Rp 1,242,558.20	74	01/05/24	Rp 1,242,558.20
15	01/06/19	Rp 1,242,558.20	45	01/12/21	Rp 1,242,558.20	75	01/06/24	Rp 1,242,558.20
16	01/07/19	Rp 1,242,558.20	46	01/01/22	Rp 1,242,558.20	76	01/07/24	Rp 1,242,558.20
17	01/08/19	Rp 1,242,558.20	47	01/02/22	Rp 1,242,558.20	77	01/08/24	Rp 1,242,558.20
18	01/09/19	Rp 1,242,558.20	48	01/03/22	Rp 1,242,558.20	78	01/09/24	Rp 1,242,558.20
19	01/10/19	Rp 1,242,558.20	49	01/04/22	Rp 1,242,558.20	79	01/10/24	Rp 1,242,558.20
20	01/11/19	Rp 1,242,558.20	50	01/05/22	Rp 1,242,558.20	80	01/11/24	Rp 1,242,558.20
21	01/12/19	Rp 1,242,558.20	51	01/06/22	Rp 1,242,558.20	81	01/12/24	Rp 1,242,558.20
22	01/01/20	Rp 1,242,558.20	52	01/07/22	Rp 1,242,558.20	82	01/01/25	Rp 1,242,558.20
23	01/02/20	Rp 1,242,558.20	53	01/08/22	Rp 1,242,558.20	83	01/02/25	Rp 1,242,558.20
24	01/03/20	Rp 1,242,558.20	54	01/09/22	Rp 1,242,558.20	84	01/03/25	Rp 1,242,558.20
25	01/04/20	Rp 1,242,558.20	55	01/10/22	Rp 1,242,558.20	85	01/04/25	Rp 1,242,558.20
26	01/05/20	Rp 1,242,558.20	56	01/11/22	Rp 1,242,558.20	86	01/05/25	Rp 1,242,558.20
27	01/06/20	Rp 1,242,558.20	57	01/12/22	Rp 1,242,558.20	87	01/06/25	Rp 1,242,558.20
28	01/07/20	Rp 1,242,558.20	58	01/01/23	Rp 1,242,558.20	88	01/07/25	Rp 1,242,558.20
29	01/08/20	Rp 1,242,558.20	59	01/02/23	Rp 1,242,558.20	89	01/08/25	Rp 1,242,558.20
30	01/09/20	Rp 1,242,558.20	60	01/03/23	Rp 1,242,558.20	90	01/09/25	Rp 1,242,558.20

No	Tanggal	Nominal
91	01/10/25	Rp 1,242,558.20
92	01/11/25	Rp 1,242,558.20
93	01/12/25	Rp 1,242,558.20
94	01/01/26	Rp 1,242,558.20
95	01/02/26	Rp 1,242,558.20
96	01/03/26	Rp 1,242,558.20
97	01/04/26	Rp 1,242,558.20
98	01/05/26	Rp 1,242,558.20
99	01/06/26	Rp 1,242,558.20
100	01/07/26	Rp 1,242,558.20
101	01/08/26	Rp 1,242,558.20
102	01/09/26	Rp 1,242,558.20
103	01/10/26	Rp 1,242,558.20
104	01/11/26	Rp 1,242,558.20
105	01/12/26	Rp 1,242,558.20
106	01/01/27	Rp 1,242,558.20
107	01/02/27	Rp 1,242,558.20
108	01/03/27	Rp 1,242,558.20
109	01/04/27	Rp 1,242,558.20
110	01/05/27	Rp 1,242,558.20
111	01/06/27	Rp 1,242,558.20
112	01/07/27	Rp 1,242,558.20
113	01/08/27	Rp 1,242,558.20
114	01/09/27	Rp 1,242,558.20
115	01/10/27	Rp 1,242,558.20
116	01/11/27	Rp 1,242,558.20
117	01/12/27	Rp 1,242,558.20
118	01/01/28	Rp 1,242,558.20
119	01/02/28	Rp 1,242,558.20
120	01/03/28	Rp 1,242,558.20

di PT Bank Syariah Mandiri Kantor KC Madiun yang beralamat di Jl. Cokroaminoto 41 Madiun -----

Surat Sanggup ini dikeluarkan dengan ketentuan "tanpa protes non pembayaran" dan "tanpa biaya" menurut pasal 176 KUHD juncto pasal 145 KUHD. -----

Madiun, 19 Maret 2018

Materai
6000,-

Tarti