

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Pengertian Bank Syariah

Menurut Otoritas Jasa Keuangan, (2019: 58) sistem keuangan dan perbankan modern saat ini sudah berusaha memuaskan keperluan individu untuk mengkapitalisasi aktivitasnya, tidak memakai dananya sendiri, sebaliknya memakai dana orang lain baik mengenakan prinsip penyertaan dalam rangka (*equity financing*) yaitu pemenuhan modal/ pembiayaan ekuitas ataupun pada prinsip (*debt financing*) pinjaman dalam rangka pemenuhan kebutuhan pembiayaan/ pembiayaan hutang. Untuk memenuhi kebutuhan tersebut, Islam memiliki hukumnya sendiri yakni dengan akad-akad (*profit and loss sharing*) bagi hasil sebagai metode (*equity financing*) pemenuhan kebutuhan permodalan. Dan juga akad (*al-ba'i*) jual beli untuk memenuhi kebutuhan pembiayaan (*debt financing*).

Bank islam dalam hal ini tidak menggunakan sanggam-menyanggam/ peminjaman uang sebagai metode ketika kerangka kegiatan komersial, sebab setiap peminjaman uang yang dibuat dengan persyaratan atau janji pemberian imbalan ialah masuk *riba*. Sebab itu, mekanisme operasional perbankan syariah dijalankan dengan menerapkan instrumen keuangan yang mendasarkan pada prinsip-prinsip Otoritas Jasa Keuangan (2019: 58), meliputi:

- 1) Prinsip bagi hasil (*mudharabah*)
- 2) Prinsip jual beli (*ba'i*)
- 3) Prinsip sewa (*ijarah*) dan sewa-beli
- 4) Prinsip *qardh*

- 5) Prinsip titipan (*wadi'ah*) dan juga
- 6) Prinsip jasa lainnya.

Pada dasarnya bank adalah entitas yang melakukan penghimpunan dana dari masyarakat dalam bentuk pembiayaan atau dapat dikatakan melaksanakan fungsi intermediasi keuangan. Sistem perbankan yang ada di Indonesia terdapat dua macam sistem operasional perbankan, yaitu bank konvensional dan juga bank syariah. Sesuai dengan Undang-Undang No. 21 tahun 2008 tentang Perbankan Syariah, bahwa Bank Syariah merupakan bank yang menjalankan kegiatan usahanya berdasarkan prinsip syariah, atau prinsip hukum islam yang diatur dalam fatwa Majelis Ulama Indonesia (MUI) seperti (*'adl wa tawazun*) atau prinsip keadilan dan keseimbangan, (*maslahah*) atau kemaslahatan dan juga (*alamiyah*) atau universalisme, serta tidak mengandung *gharar*, *maysir*, *riba*, *zalim* dan obyek yang haram lainnya. Selain itu, Undang-Undang Perbankan Syariah juga mengamankan bahwasanyabank syariah untuk menjalankan fungsi sosial dengan menjalankan fungsi seperti lembaga *baitul mal*, yaitu menerima dana yang berasal dari zakat, infak, sedekah, hibah, atau dana sosial lainnya dan menyalurkannya kepada pengelola wakaf (*nazhir*) sesuai kehendak pemberi wakaf (*wakif*) (Otoritas Jasa Keuangan, 2019).

Menurut Sudarsono (2019: 25), pengertian dari bank syariah ialah lembaga keuangan Negara yang menerima pembiayaan dan jasa lainnya terhadap lalu lintas pembayaran juga peraturan peredaran uang yang beroperasi dengan memakai prinsip islam atau syariat islam. Bank syariah merupakan setiap kegiatan usaha yang dilakukan bank berlandaskan pada prinsip syariah, untuk macamnya bank syariah ini terdiri atas Bank Umum Syariah (BUS) dan juga Bank

Pembiayaan Rakyat Syariah (BPRS). Pengertian dari Bank Umum Syariah (BUS) yaitu kegiatan perbankan syariah yang mengasung jasa dalam lalu lintas pembayarannya. Sedangkan Bank Pembiayaan Rakyat Syariah (BPRS) yaitu kegiatan usahanya sebaliknya dari Bank Umum Syariah (BUS) yakni tidak memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran. Berdirinya Bank Muamalat Indonesia pada tahun 1992, diawali dengan pembentukan hukum islam juga pemahaman tentang keharaman *riba* memicu lembaga keuangan syariah menjadi solusi melangsungkan pengelolaan keuangan pada umatnya.

Berdasarkan Undang-undang Nomor 21 Tahun 2008 pasal 1 ayat 1 tentang Perbankan Syariah, perbankan syariah merupakan segala sesuatu yang menyangkut tentang Bank Syariah dan Unit Usaha Syariah (UUS). Sebagaimana hal ini mencakup kelembagaan, kegiatan usaha, serta cara dan proses dalam melaksanakan kegiatan usahanya.

Bank Umum Syariah (BUS) merupakan bank syariah yang dalam kegiatannya adalah memberikan jasa terhadap lalu lintas pembayaran. Sebagaimana kegiatan usaha Bank Umum Syariah (BUS) yaitu menghimpun dana dalam bentuk simpanan berupa giro, tabungan, deposito atau bentuk lainnya yang berdasarkan akad tertentu, dan tidak bertentangan dengan prinsip syariah (Otoritas Jasa Keuangan, 2017).

Menurut Salman (2016: 98), Bank Umum Syariah (BUS) adalah bank syariah yang kegiatannya memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran. Lain halnya dengan Bank Pembiayaan Rakyat Syariah (BPRS) yaitu bank syariah yang dalam melaksanakan kegiatan usahayaini, tidak memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran. Di samping itu juga terdapat Unit Usaha Syariah (UUS), yang

merupakan unit kerja dari kantor pusat bank umum konvensional yang berfungsi melaksanakan kegiatan usaha berdasarkan prinsip syariah, atau unit kerja pada kantor cabang dari suatu bank yang berkedudukan di luar negeri yang melaksanakan kegiatan usaha secara konvensional yang berfungsi sebagai kantor induk dari kantor cabang pembantu dan/ atau unit syariah. Sehingga dapat diartikan sebagai kantor induk dari kantor atau unit.

Bank syariah sendiri memegang peraturan operasional yang berbeda pada bank konvensional. Bank syariah dalam peraturan operasionalnya yakni memberikan layanan bebas bunga terhadap para nasabahnya (dalam hal ini, penarikan bunga dilarang dalam semua bentuk transaksi apapun). Karena bank syariah tidak mengenal akan sistem bunga, baik bunga itu diperoleh dari nasabah yang meminjam uang/ bunga yang dibayar kepada penyimpan dana di bank syariah.

2.1.1 Konsep Operasional Bank Syariah

Bank syariah adalah lembaga keuangan yang berfungsi memperlancar mekanisme ekonomi di sektor riil melalui aktivitas investasi atau jual beli serta memberikan pelayanan jasa simpanan/ pembiayaan bagi para nasabahnya dalam industri keuangan. Di Indonesia tatanan hukum, memiliki kekuatan hukum yang mengikat bagi bank syariah. Dalam Fatwa Dewan Syariah Nasional-Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI), bank syariah wajib taat pada syariahnya sesuai dengan Undang-Undang No. 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah, yakni prinsip syariah merupakan kegiatan bank sesuai hukum islam serta fatwa yang

telah dikeluarkan oleh lembaga yang mempunyai wewenang dalam penetapan fatwanya dibidang syariah yaitu Majelis Ulama Indonesia (MUI).

Kesesuaian akad syariah melekat pada keuangan syariah yang secara hukum merupakan kewenangan Dewan Syariah Nasional-Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI), sehingga secara *legal* tidak ada fatwa resmi yang dikeluarkan oleh lembaga/ individu lain terikat atas keuangan syariah di Indonesia. Atas rekomendasi Dewan Syariah Nasional-Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI), Dewan Pengawas Syariah (DPS) diangkat oleh Rapat Umum Pemegang Saham (RUPS) hal ini merupakan bagian dari struktur organisasi Lembaga Keuangan Indonesia (LKS) yang harus dibentuk pada Bank Umum Syariah (BUS) dan Bank Umum Konvensional yang memiliki Unit Usaha Syariah (UUS). Disini tugas Dewan Pengawas Syariah adalah memberikan nasihat dan saran kepada Direksi serta mengawasi kegiatan bank agar sesuai dengan prinsip syariah. Serta Dewan Pengawas Syariah (DPS) berperan penting terhadap pengontrolan dan efektivitas bank syariah supaya tetap berdasarkan dalam syariah.

Bank syariah selain telah melaksanakan evaluasi dalam aspek kehati-hatian juga wajib memastikan kesesuaian operasional menggunakan ketentuan syariah yang dilakukan dengan melibatkan peran aktif Dewan Pengawas Syariah (DPS) dimasing-masing banknya. Kunci akan keberhasilan dan kontinuitas keberadaan bank syariah yaitu terdapatnya jaminan karena kepercayaan nasabah terhadap bank syariah yang menerapkan norma dan prinsip syariah secara taat asas. Oleh karena itu, hal ini merupakan amanah yang harus dipertanggung

jawabkan, dan Dewan Pengawas Syariah (DPS) sendiri menyanggah peranan yang besar dalam melaksanakan amanah tersebut.

Menurut Salman (2016: 85), kegiatan operasional bank syariah wajib menerapkan prinsip syariah dan prinsip kehati-hatian dalam melakukan kegiatan usahanya yang antara lain sebagai berikut:

- 1) Menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan investasi, meliputi:
 - a) Giro berdasarkan prinsip *wadiah* dan/ atau *mudharabah*;
 - b) Tabungan berdasarkan prinsip *wadiah* dan/ atau *mudharabah*; atau
 - c) Deposito berjangka berdasarkan prinsip *mudharabah*.
- 2) Melakukan penyaluran dana melalui:
 - a) Prinsip jual beli bersumber pada akad *murabahah*, *salam*, dan *istishna'*;
 - b) Prinsip bagi hasil berlandaskan akad *mudharabah* dan *musyarakah*;
 - c) Prinsip sewa-menyewa berdasarkan akad *ijarah* dan *ijarah muntahiya bittamlik*;
 - d) Prinsip pinjam-meminjam berdasarkan *qardh*.
- 3) Melakukan pemberian jasa pelayanan perbankan berdasarkan akad *wakalah*, *hawalah*, *kafalah*, dan *rahn*.
 - a) Membeli, menjual dan/ atau menjamin atas risiko sendiri surat berharga pihak ketiga yang diterbitkan atas dasar (*underlying transaction*) transaksi konkret sesuai prinsip syariah.
 - b) Membeli surat berharga menurut prinsip syariah yang diterbitkan dengan pemerintah bersama Bank Indonesia.
 - c) Menerbitkan surat berharga berdasarkan prinsip syariah.

- d) Memindahkan uang guna kepentingan sendiri serta/ atau nasabah berdasarkan prinsip syariah.
- e) Menerima pembayaran tagihan atas surat berharga yang diterbitkan dan melakukan perhitungan beserta atau antar pihak ketiga berdasarkan prinsip syariah.
- f) Menyediakan tempat untuk menyimpan barang dan surat-surat berharga berdasarkan prinsip *wadiah yad amanah*.
- g) Melakukan aktivitas penitipan termasuk penata usahanya akan kepentingan pihak lain berdasarkan suatu kontrak dengan prinsip *wakalah*.
- h) Menyampaikan fasilitas *letter of credit* (L/C) berdasarkan prinsip syariah.
- i) Memberikan fasilitas garansi bank berdasarkan prinsip syariah
- j) Melakukan kegiatan usaha kartu debit, *charge card* berdasarkan prinsip syariah.
- k) Melakukan kegiatan wali amanat berdasarkan akad wakalah.
- l) Melakukan aktivitas lain yang lazim dilakukan bank sepanjang disetujui oleh Bank Indonesia dan menerima fatwa Dewan Syariah Nasional.

Dalam Pasal 37 Peraturan Bank Indonesia Nomor 6/24/PBI/2004 tentang Bank Umum Berdasarkan Prinsip Syariah, mengenai kegiatan usahanya disebutkan bahwa selain melakukan kegiatan usaha di atas, bank umum syariah dapat pula melakukan kegiatan sebagai berikut:

- 1) Melakukan kegiatan usaha dalam valuta asing berdasarkan akad *sharf*.
- 2) Melakukan kegiatan penyertaan modal pada bank atau perusahaan lain di bidang keuangan berdasarkan prinsip syariah seperti sewa guna usaha, modal

ventura, perusahaan efek, asuransi serta lembaga seiring penyelesaian dan penyimpanan.

- 3) Melakukan kegiatan penyertaan modal sementara berdasarkan prinsip syariah untuk mengatasi akibat kegagalan pembiayaan, dengan syarat harus menarik kembali penyertaannya dengan ketentuan sebagaimana ditetapkan oleh Bank Indonesia.
- 4) Berperan sebagai pendiri dana pensiun dan pengurus dana pensiun berdasarkan prinsip syariah sinkron dengan ketentuan dalam perundang-undangan dana pensiun yang berlaku.
- 5) Bank syariah dalam melaksanakan fungsi sosial dapat bertindak sebagai penerima dana sosial antara lain dalam bentuk zakat, infak, sedekah, wakaf, hibah, dan menyalurkannya sesuai syariah atas nama bank atau lembaga amil yang ditunjuk oleh pemerintah.

Dibandingkan dengan Bank Umum Syariah, Bank Perkreditan Rakyat Syariah (BPRS) memiliki ruang lingkup kegiatan usaha yang lebih terbatas. Kegiatan usaha Bank Perkreditan Rakyat Syariah (BPRS) tersebut menurut Pasal 34 ayat (2) PBI Nomor 6/17/PBI/2004 tentang Bank Perkreditan Rakyat berdasarkan prinsip syariah adalah sebagai berikut:

- 1) Menghimpun dana masyarakat dalam bentuk antara lain:
 - a) Tabungan berdasarkan prinsip *wadiah* dan *mudharabah*;
 - b) Deposito berjangka berdasarkan prinsip *mudharabah*; dan/atau
 - c) Bentuk lain yang menggunakan prinsip *mudharabah*.
- 2) Menyalurkan dana dalam bentuk antara lain:
 - a) Transaksi jual beli sesuai prinsip *murabahah*, *salam*, atau *istishna'*;

- b) Transaksi sewa-menyewa berdasarkan prinsip *ijarah*;
- c) Pembiayaan bagi hasil menurut prinsip *mudharabah* dan/ atau *musyarakah*;
- d) Pembiayaan berdasarkan *qardh*;
- e) Melakukan kegiatan lain yang tidak bertentangan dengan undang-undang perbankan dan prinsip syariah.

Dengan demikian dalam bank konvensional tidak memiliki kegiatan operasional seperti halnya kegiatan operasional yang dimiliki oleh bank syariah. Sebagai contoh pada produk gadai (*rahn*) emas, *ijarah muntahiya bittamlik* (*financial leasing*) yang merupakan nature (sifat) kegiatan operasional bank syariah, sedangkan di bank konvensional, untuk menjalankan kegiatan gadai maupun leasing harus memerlukan izin baru dari instansi pemerintah dan Bank Indonesia. Kegiatan usaha bank berdasarkan prinsip syariah selain taat pada asas demokrasi, ekonomi, dan prinsip kehati-hatian yang tertuang dalam Pasal 2 Undang-Undang Perbankan, juga wajib memenuhi ketentuan bahwa kegiatan usahanya tidak mengandung unsur kezaliman, bukan *riba*, tidak membahayakan pihak sendiri atau pihak lain, tidak mengandung materi yang diharamkan dan tidak mengandung unsur-unsur judi (*maysir*) dan spekulatif (*gharar*).

2.1.2 Tujuan dan Fungsi Bank Syariah

Saat melakukan kegiatan usahanya, bank syariah berdasarkan pada prinsip syariah, demokrasi ekonomi serta prinsip kehati-hatian. Tujuan perbankan syariah ialah menunjang implementasi pembangunan nasional dalam rangka meningkatkan keadilan, kebersamaan, dan pemerataan kesejahteraan rakyat.

Meskipun perbankan syariah adalah Bank Syariah dan Unit Usaha Syariah (UUS) wajib menjalankan fungsi menghimpun dan menyalurkan dana masyarakat. Bank Syariah dan UUS dapat menjalankan fungsi sosial dalam bentuk lembaga *baitul mal*, yang menampung dana berasal dari zakat, infak, sedekah, *hibah* atau dana sosial lainnya dan disalurkan kepada organisasi pengelola zakat. Selain itu, penghimpunan dana sosial yang berasal dari wakaf uang dan menyalurkannya pada pengelola wakaf (*nazhir*) sesuai dengan kehendak pemberian wakaf (*wakif*). (Otoritas Jasa Keuangan, 2017). Hal tersebut sebagaimana dalam *website* <https://www.ojk.go.id/id/kanal/syariah/tentang-syariah/Pages/PBS-dan-Kelembagaan.aspx>.

Berikut ini fungsi dari perbankan syariah adalah menurut buku *Industri Jasa Keuangan Syariah Seri Literasi Keuangan* (Otoritas Jasa Keuangan, 2019: 105):

- 1) Bank Syariah dan Unit usaha Syariah (UUS) harus menjalankan fungsi menghimpun serta menyalurkan dana masyarakat.
- 2) Bank Syariah dan Unit usaha Syariah (UUS) dapat menjalankan fungsi sosial dalam bentuk lembaga baitul maal, yaitu menerima dana yang berasal dari zakat, infak, sedekah, hibah, atau dana sosial lainnya dan menyalurkannya untuk organisasi pengelola zakat.
- 3) Bank Syariah dan Unit usaha Syariah (UUS) bisa menghimpun dana sosial yang berasal dari wakaf uang serta menyalurkannya kepada pengelola wakaf (*nazhir*) sesuai dengan kehendak pemberi wakaf (*wakif*).
- 4) Pelaksanaan fungsi sosial sebagaimana yang dimaksud pada angka (2) dan angka (3) sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Menurut Salman (2016: 98-100) bahwasanya berdasarkan Pasal 4 UU No. 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah, bank syariah diwajibkan untuk menjalankan fungsi menghimpun dan menyalurkan dana dari masyarakat. Di samping itu, bank syariah juga dapat menjalankan fungsi sosial dalam bentuk lembaga *baitulmal* serta menyalurkannya kepada organisasi pengelola zakat. Bank syariah juga dapat menghimpun dana sosial yang berasal dari wakaf uang dan menyalurkannya kepada pengelola wakaf (*nazhir*) sesuai dengan kehendak pemberi wakaf (*wakif*).

Bank syariah dalam skema non-*riba* memiliki setidaknya 4 (empat) fungsi menurut Salman, (2016: 98) antara lain:

- 1) Manajer Investasi

Fungsi manajer investasi ini dapat dilihat dari segi penghimpunan dana oleh bank syariah, khususnya terhadap dana *mudharabah*. Bank syariah bertindak menjadi manajer investasi dari pemilik dana (*shahibul maal*), dana tersebut harus bisa disalurkan dipenyuluran produktif. Sehingga dana yang dihimpun tadi dapat menghasilkan *profit* yang akan dibagi hasilkan antara pihak bank syariah dengan pemilik dana. Bank syariah menggunakan konsep *nisbah* bagi hasil atas presentase pendapatan yang diperoleh dalam bagi hasil kepada nasabahnya. Sehingga mengakibatkan besar/ kecilnya imbalan yang didapatkan oleh *shahibul maal*, tidak hanya ditentukan oleh besarnya porsi bagi hasil yang nasabah terima namun tergantung dengan hasil penyaluran dana oleh bank syariah. Sehingga dapat disimpulkan, semakin baik penyaluran dana produktifnya maka semakin besar nasabah menerima bagi hasil. Tetapi sebaliknya, jika

penyaluran dana dari bank syariah semakin tidak baik. Maka nilai bagi hasil yang nasabah terima mendapatkan nilai yang kecil juga.

2) Investor

Dalam penyaluran dananya fungsi bank syariah berperan sebagai pemilik dana/ investor. Investasi modal bank syariah ini harus dilakukan pada sektor-sektor produktif, disamping dalam menginvestasikan danannya dengan risiko yang minim dan tidak melanggar ketentuan syariah. Maka bank syariah harus menggunakan produk investasi yang sesuai juga dengan syariah. Contoh dari produk ini mencakup akad investasi (*mudharabah, musyarakah*), akad jual beli (*murabahah, salam, istishna'*), akad sewa-menyewa (*ijarah, ijarah muntahiya bittamlik*) serta akad lainnya yang diperbolehkan berdasarkan syariah.

3) Sosial

Fungsi sosial merupakan sesuatu yang melekat pada bank syariah, dengan menggunakan 2 (dua) instrument saat melaksanakannya. Yaitu fungsi instrument Zakat, Infak, Shadaqah, dan juga Wakaf atau disingkat dengan (ZISWAF). Fungsi instrument ZISWAF ini adalah menghimpun ZISWAF dari masyarakat, pegawai bank, juga bank berperan sebagai lembaga milik para investor. Sedangkan instrument satunya adalah instrument *qardhul hasan*, fungsi instrument ini ialah menghimpun dana yang berasal dari penerimaan tidak memenuhi kriteria halal serta dana infak juga sedekah yang peruntukannya tidak ditentukan secara spesifik oleh pemberi. Selanjutnya ZISWAF yang dikumpulkan, disalurkan kepada

seseorang (dalam bentuk hibah) untuk memenuhi kebutuhan hidupnya.

Berikut beberapa *qardhul hasan* yang dapat disalurkan mencakup:

- Di prioritaskan pinjaman tanpa bunga pada golongan ekonomi yang lemah
- Sumbangan atau hibah kepada yang berhak, dan
- Perbaikan atau pengadaan kualitas fasilitas sosial dan fasilitas umum masyarakat (terutama bagi dana yang berasal dari penerimaan yang tidak memenuhi kriteria halal).

4) Jasa Keuangan

Bank syariah menjalankan fungsi jasa keuangan tidak berbeda jauh dari bank konvensional. Contohnya seperti melayani kliring, *transfer*, inkaso, pembayaran gaji, *letter of credit*, *letter of guarantee*, dan sebagainya. Dalam hal ini keuntungan yang didapatkan dari transaksi tersebut tetap menggunakan skema yang sesuai dengan prinsip bank syariah.

Sedangkan menurut Undang-Undang No. 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah, pada pasal 4 adalah:

- 1) Bank syariah dan Unit Usaha Syariah (UUS) wajib menjalankan fungsi menghimpun dan menyalurkan dan masyarakat.
- 2) Bank syariah dan UUS dapat menjalankan fungsi sosial dalam bentuk lembaga baitul maal, yaitu menerima dana yang berasal dari zakat, infak, sedekah, hibah atau dana sosial lainnya dan menyalurkannya kepada organisasi pengelolaan zakat.

- 3) Bank syariah dan UUS dapat menghimpun dana sosial yang berasal dari wakaf uang dan menyalurkannya kepada pengelola wakaf (*nazhir*) sesuai dengan kehendak pemberi wakaf (*wakif*).
- 4) Pelaksanaan fungsi sosial sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dan ayat (3) sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undang.

2.1.3 Prinsip Bank Syariah

Perbankan syariah mempunyai prinsip dasar yang wajib dipatuhi dalam menjalankan aktivitas operasionalnya, sehingga jelas menunjukkan bank syariah harus melakukan beberapa unsur terikat dalam prinsip dasarnya. Yakni meliputi unsur berdasarkan dengan syariah islam dan unsur *legalitas* operasi sebagai lembaga keuangan. Prinsip-prinsip tersebut telah menjadi landasan yang kuat bagi pengelola perbankan syariah. Adapun prinsip dasar dalam perbankan syariah tersebut menurut Andrianto dan Firmansyah, (2019: 31) sebagai berikut:

- 1) Larangan terhadap transaksi yang mengandung barang atau jasa yang diharamkan.

Larangan terhadap transaksi yang mengandung barang atau jasa yang diharamkan sering dikaitkan dengan prinsip muamalah yang ketiga, yaitu keharusan menghindar dari kemudharatan. Alquran dan Sunah Nabi Muhammad SAW, sebagai sumber hukum dalam menentukan keharaman suatu barang atau jasa, menyatakan secara khusus berbagai jenis bahan yang dinyatakan haram untuk dimakan, diminum dan dipakai oleh seorang muslim. Bagi industri pada perbankan syariah, pelarangan terhadap transaksi yang haram zatnya tersebut diwujudkan dalam bentuk larangan memberikan

pembiayaan yang terkait dengan aktivitas pengadaan jasa, produksi makanan, minuman, dan bahan konsumsi lain yang diharamkan oleh Majelis Ulama Indonesia (MUI).

Dalam pemberian pembiayaan, bank syariah dituntut untuk selalu memastikan kehalalan jenis usaha yang dibantu pembiayaannya oleh bank syariah. Dengan demikian, pada suatu bank syariah tidak akan ditemui adanya pembiayaan untuk usaha yang bergerak di bidang peternakan babi, minuman keras, ataupun bisnis pornografi dan lainnya yang diharamkan.

2) Larangan terhadap transaksi yang diharamkan sistem dan prosedur perolehan keuntungannya.

Selain melarang transaksi yang haram zatnya, agama islam juga melarang transaksi yang diharamkan sistem dan prosedur perolehan keuntungannya. Beberapa hal yang masuk kategori transaksi yang diharamkan karena sistem dan prosedur perolehan keuntungannya tersebut dalam menurut Andrianto dan Firmansyah, (2019: 33-34) adalah:

- 1) *Tadlis*, pengertian *tadlis* yaitu transaksi yang mengandung hal pokok yang tidak diketahui oleh salah satu pihak.
- 2) *Gharar*, merupakan transaksi yang memiliki kemiripan dengan *tadlis*. Dalam *tadlis*, ketiadaan informasi terjadi pada salah satu pihak. Sedangkan dalam *gharar* ketiadaan informasi ini, terjadi pada kedua belah pihak yang bertransaksi jual beli.
- 3) *Bai' Ikhtikar*, *bai' ikhtikar* merupakan bentuk lain dari transaksi jual beli (*ba'i*) yang dilarang dalam syariah islam. Sedangkan *ikhtikar* bermakna mengupayakan adanya kelangkaan barang dengan cara ditimbun. Jika hal

ini dilakukan maka penjual akan memperoleh *profit* besar, sebab bisa menjual barang tersebut dengan harga jauh lebih tinggi dibandingkan dengan harga yang sebelumnya (ketika belum langka).

- 4) *Bai' Najasy*, *bai' najasy* merupakan tindakan membuat permintaan palsu. Tindakan ini seolah-olah banyak yang tertarik akan suatu produk. Sehingga rekayasa ini dapat menjual produk tersebut dengan harga jual yang naik/ tinggi.
- 5) *Maysir*, ulama dan fuqaha mendefinisikan *maysir* sebagai suatu permainan di mana satu pihak akan memperoleh keuntungan sementara pihak lainnya akan menderita kerugian.
- 6) *Riba*, pengertian *riba* ialah tambahan yang disyaratkan dalam transaksi bisnis tanpa adanya pendaan (*iwad*) yang dibenarkan dalam syariah atas penambahan tersebut.

2.1.4 Produk dan Jasa Bank Syariah

Produk pendanaan pada bank syariah, menurut (Otoritas Jasa Keuangan, 2019: 63-68) ditujukan guna *mobilisasi* dan investasi tabungan untuk pembangunan perekonomian dengan cara yang adil. Maka *surplus* yang adil dapat dijamin bagi semua pihak, tujuan mobilisasi dana ini ialah hal penting yang secara tegas dalam islam menulahi penimbunan tabungan dan menuntut penggunaan sumber dana secara produktif dalam rangka mencapai tujuan sosial-ekonomi islam.

Mobilisasi dana ini bertujuan secara tegas mengutuk penimbunan tabungan dan menuntut penggunaan sumber dana secara produktif dalam rangka mencapai

tujuan sosial-ekonomi Islam. Dalam hal ini, bank syariah melakukannya tidak dengan prinsip (*riba*) bunga, melainkan menggunakan prinsip yang sesuai dengan syariat Islam. Terutama *wadi'ah* (titipan), *qardh* (pinjaman), *mudharabah* (bagi hasil) dan *ijarah* (sewa). Berikut ini adalah beberapa produk pendanaan bank syariah yang memiliki 4 (empat) jenis yang berbeda:

- 1) Giro, memakai prinsip *wadi'ah* atau *qardh*;
- 2) Tabungan, menggunakan prinsip *wadi'ah*, *qardh*, atau *mudharabah*;
- 3) Deposito/ Investasi, menggunakan prinsip *mudharabah*; dan
- 4) Obligasi/ Sukuk, dengan prinsip *mudharabah*, *ijarah*, dan lain-lain.

Pendanaan dengan Prinsip *Wadi'ah*

- 1) Giro *Wadi'ah*

Giro *wadi'ah* merupakan produk pendanaan bank syariah berupa simpanan dari nasabah dalam bentuk (*current account*) rekening giro untuk keamanan serta kemudahan pemakaiannya. Karakteristik giro *wadi'ah* ini mirip dengan giro pada bank konvensional. Dalam hal ini, nasabah penyimpan diberi garansi untuk dapat menarik dananya kapan saja/ sewaktu-waktu dengan memakai berbagai fasilitas yang telah disediakan bank, seperti cek, *bilyet giro*, kartu ATM, atau melalui sarana perintah pembayaran lainnya, atau dengan cara pemindahbukuan tanpa biaya. Bank boleh menggunakan dana nasabah yang terhimpun untuk tujuan mencari *profit* dalam kegiatan yang berjangka pendek atau untuk memenuhi kebutuhan likuiditas bank, selama dana tersebut tidak ditarik. Biasanya bank tidak menggunakan dana ini untuk pembiayaan bagi hasil karena sifatnya yang jangka pendek.

- 2) Tabungan *Wadi'ah*

Tabungan *wadi'ah* ialah produk pendanaan bank syariah berupa simpanan dari nasabah dalam bentuk (*savings account*) rekening tabungan untuk keamanan dan kemudahan pemakaiannya, seperti giro *wadi'ah* namun tidak sefleksibel giro *wadi'ah*, karena nasabah tidak dapat menarik dananya dengan cek. Karakteristik tabungan *wadi'ah* ini mirip dengan tabungan pada bank konvensional ketika kepada nasabah penyimpan diberi garansi untuk dapat menarik dananya kapan saja (sewaktu-waktu) dengan menggunakan berbagai fasilitas yang disediakan bank, seperti kartu ATM, dan sebagainya tanpa biaya. Seperti halnya pada giro *wadi'ah*, bank juga boleh menggunakan dana nasabah yang terhimpun untuk tujuan mencari *profit* dalam kegiatan yang berjangka pendek atau untuk memenuhi kebutuhan likuiditas bank, selama dana tersebut tidak ditarik. Biasanya bank dapat menggunakan dana ini lebih leluasa dibandingkan dana dari giro *wadi'ah*, karena sifat penarikannya yang tidak sefleksibel giro *wadi'ah*, sehingga bank memiliki kesempatan lebih besar untuk mendapatkan *profit*.

Pendanaan dengan Prinsip *Qardh*

Prinsip *qardh* dapat digunakan dalam simpanan giro dan tabungan. Prinsip *qardh* ini sebagaimana merupakan pinjaman kebajikan, contohnya seperti bank mendapatkan pinjaman tanpa bunga dari deposan. Sehingga bank dapat menggunakan dana ini untuk tujuan apa saja, dan dari pendapatan yang diperoleh bank dapat memberikan bagian keuntungannya pada deposan berupa uang/ non uang. Selagi nasabah deposan dijamin akan memperoleh kembali dananya secara penuh, ketika sewaktu-waktu nasabah ingin menarik dananya bank juga boleh

memberikan bonus pada nasabah deposan tersebut (selama hal ini tidak disyaratkan di awal perjanjian).

Pendanaan dengan Prinsip *Mudharabah*

1) Tabungan *Mudharabah*

Pada prinsip ini, bank syariah menerima simpanan dari nasabah dalam bentuk rekening tabungan (*savings account*). Untuk keamanan dan kemudahan pemakaiannya, seperti rekening giro namun tidak sefleksibel rekening giro. Karena nasabah tidak dapat menarik dananya dengan cek. Dalam *mudharabah* untuk rekening tabungan, bank dapat memberikan bagi hasil kepada nasabahnya melalui keuntungan yang diperoleh bank karena bank lebih leluasa untuk menggunakan dana ini yang bertujuan mendapatkan keuntungan.

2) Deposito/ Investasi Umum (Tidak Terikat)

Bank syariah dalam prinsip ini, menerima simpanan deposito berjangka (pada umumnya untuk satu bulan ke atas) ke dalam rekening investasi umum (*general investment account*) dengan prinsip *mudharabah al-muthlaqah* (URIA: *Unrestricted Investment Account*). Investasi ini sering disebut sebagai investasi tidak terikat. Di mana nasabah tidak memberikan persyaratan apapun kepada bank (ke bisnis apa dana yang disimpannya itu hendak disalurkan), maupun menetapkan penggunaan akad-akad tertentu/ mensyaratkan dananya diperuntukan bagi nasabah tertentu. Rekening investasi ini, lebih bertujuan untuk mencari *margin* daripada untuk mengamankan uangnya. Dalam *mudharabah al-muthlaqah*, bank sebagai *mudharib* mempunyai kebebasan mutlak dalam pengelolaan investasinya. Kemudian jangka waktu investasi dan bagi hasil disepakati bersama.

3) Deposito/ Investasi Khusus (Terikat)

Perbankan syariah dalam hal ini selain menawarkan rekening investasi umum, juga menawarkan rekening investasi khusus (*special investment account*) terhadap nasabah yang ingin menginvestasikan dananya secara langsung dalam proyek yang disukainya yang dilaksanakan oleh bank dengan prinsip *mudharabah al-muqayyadah* (RIA: *Restricted Investment Account*). Investasi khusus ini disebut sebagai investasi terikat. Dalam hal ini nasabah menetapkan persyaratan tertentu yang harus dipatuhi oleh bank, misalnya dana digunakan untuk bisnis tertentu, digunakan dengan akad-akad tertentu dan digunakan untuk nasabah tertentu. Rekening investasi khusus ini, biasanya ditujukan kepada para nasabah/ investor besar dan institusi. Dalam *mudharabah al-muqayyadah* ini, bank menginvestasikan dana nasabah ke dalam proyek tertentu yang diinginkan nasabahnya.

4) Sukuk Al-Mudharabah

Akad *mudharabah* dimanfaatkan oleh bank syariah guna penghimpunan dana dengan menerbitkan sukuk yang merupakan obligasi syariah. Dengan obligasi syariah ini, bank mendapatkan alternatif sumber dana berjangka panjang selama lima tahun atau lebih sehingga dapat digunakan untuk pembiayaan berjangka panjang.

Pendanaan dengan Prinsip *Ijarah*

1) Sukuk Al-Ijarah

Akad *ijarah* bisa digunakan oleh bank syariah untuk penghimpunan dana dengan menerbitkan sukuk yang merupakan obligasi syariah. Dengan obligasi syariah, bank mendapatkan alternatif sumber dana berjangka panjang (lima

tahun atau lebih) sehingga digunakan bagi pembiayaan-pembiayaan berjangka panjang. Obligasi syariah ini menggunakan beberapa prinsip yang dibolehkan syariah, seperti menggunakan prinsip bagi hasil (sukuk *al-mudharabah* dan sukuk *al-musyarakah*), menggunakan prinsip jual beli (sukuk *al-murabahah*, sukuk *al-salam*, dan sukuk *al-istishna'*), menggunakan prinsip sewa (sukuk *al-ijarah*), dan sebagainya.

2.2 Pembiayaan

Berikut adalah penjelasan mengenai definisi dari pengertian pembiayaan, unsur-unsur pembiayaan, tujuan pembiayaan, fungsi pembiayaan dan jenis-jenis pembiayaan.

2.2.1 Pengertian Pembiayaan

Menurut Susilo (2017: 109), pembiayaan ialah kegiatan sangat penting sebab dengan adanya pembiayaan maka terdapat sumber pendapatan *fundamental* yang menjadi penunjang kelangsungan usaha bank. Secara luas pembiayaan bermakna *financing* atau pembelanjaan yaitu pendanaan yang dikeluarkan untuk mendukung investasi yang telah direncanakan, baik dilakukan sendiri maupun dikerjakan oleh orang lain.

Adapun menurut Undang-Undang No. 10 tahun 1998 tentang perbankan menginterpretasikan pembiayaan berdasarkan prinsip syariah sebagai penyediaan uang atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil.

Pembiayaan secara garis besar bermaksud *financing*, yang artinya kapitalisasi yang dikeluarkan demi mendukung investasi yang telah direncanakan, baik dilakukan sendiri ataupun dijalankan oleh orang lain. Dalam artian sempit, pembiayaan digunakan guna menentukan pendanaan yang dilakukan oleh lembaga pembiayaan, contohnya seperti bank syariah kepada nasabah. Sedangkan menurut Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Pasal 1 ayat 11 yang mana menyatakan sebagai berikut:

“Pembiayaan berdasarkan prinsip syariah adalah penyediaan uang atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil”. Sebagaimana dalam *website* <https://www.ojk.go.id/id/kanal/perbankan/regulasi/undang-undang/pages/undang-undang-nomor-7-tahun-1992-tentang-perbankan-sebagaimana-diubah-dengan-undang-undang-nomor-10-tahun-1998.aspx>.

2.2.2 Unsur-unsur Pembiayaan

Menurut Susilo (2017: 114) selama pembiayaan terkandung beberapa unsur pembiayaan mencakup sebagai berikut:

1) Kepercayaan

Maksud dari unsur kepercayaan ini ialah memercayakan sejumlah dana guna dikelola nasabah. Dalam kepercayaan ini bisa disalahgunakan jika diberikan kepada orang yang tidak benar. Oleh karena itu, ketika

pembiayaan proses kepercayaan memilih orang yang benar ini merupakan unsur penting pada pembiayaan.

2) Waktu/ masa

Sebagaimana halnya, waktu ini berkaitan dengan kepercayaan antara pihak bank dengan nasabahnya. Yang mana pada saat pembiayaan untuk nasabah diberi kepercayaan memiliki waktu hingga pelunasan pembiayaan. Adanya waktu yang lama ini bisa memberikan *profit* yang lebih besar daripada jangka waktu yang pendek, tetapi jangka waktu yang lama juga sekaligus dapat memberikan peluang risiko yang besar. Maka dalam pembiayaan ini, pemilihan jangka waktu yang tepat juga diperlukan, sebab sebanding dengan karakteristik jenis pembiayaan yang diajukan nasabah.

3) Risiko

Potensi dalam pembiayaan, selain menghasilkan *return* (perubahan harga) juga dapat menimbulkan risiko. Risiko ini timbul karena adanya jangka waktu antara pemberian pembiayaan dengan pelunasannya. Di samping adanya *probabilitas profit* juga ada kerugian. Risiko ini bisa diperkecil dengan langkah pemrosesan di awal yang baik dan benar. Sebab lebih baik menolak pembiayaan dengan potensi *return* besar tetapi berisiko macet besar, daripada memberikannya namun dapat menimbulkan masalah di kemudian harinya.

4) Penyerahan

Dalam penyerahan ini merupakan proses memindahkan nilai ekonomi uang/ dana, barang/ jasa kepada pihak lain, yang akan dikembalikan pada

saat pelunasan nilai sama dengan nilai ekonomi uang pada saat pemberian pembiayaan. Ketika menyerahkan sejumlah uang melakukan pemberian pembiayaan, maka penyerahan sejumlah uang kepada nasabahnya ini hanya diganti dengan selembar kertas atau beberapa lembar kertas berupa jaminan sesuai dengan pembiayaannya.

2.2.3 Fungsi dan Tujuan Pembiayaan

Menurut Nasution (2018: 9), fungsi pembiayaan merupakan keberadaan prinsip bank syariah yang menjalankan pembiayaan berdasarkan prinsip syariah bukan hanya untuk mencari keuntungan dan meramaikan bisnis perbankan di Indonesia, tetapi juga untuk menciptakan lingkungan bisnis yang aman, diantaranya:

- a) Memberikan pembiayaan dengan prinsip syariah yang menerapkan system bagi hasil yang tidak memberatkan debitur.
- b) Membantu kaum *dhuafa* yang tidak tersentuh oleh bank konvensional karena tidak mampu memenuhi persyaratan yang ditetapkan oleh bank konvensional.
- c) Membantu masyarakat ekonomi lemah yang selalu dipermainkan oleh rentenir dengan membantu melalui pendanaan untuk usaha yang dilakukan.

Sedangkan tujuan pembiayaan berdasarkan prinsip syariah adalah untuk meningkatkan kesempatan kerja dan kesejahteraan ekonomi sesuai dengan nilai-nilai Islam. Pembiayaan tersebut harus dapat dinikmati oleh sebanyak-banyaknya pengusaha yang bergerak dibidang industri, pertanian, dan perdagangan untuk menunjang kesempatan kerja dan menunjang produksi dan distribusi barang

barang dan jasa-jasa dalam rangka memenuhi kebutuhan dalam negeri maupun *ekspor*.

2.2.4 Akad-akad Pembiayaan Bank Syariah

Pengertian dari akad pembiayaan yaitu akad yang diterapkan oleh perusahaan pembiayaan syariah ketika melangsungkan proses pembiayaan kepada nasabahnya. Berikut ini akad-akad menurut (Otoritas Jasa Keuangan, 2019: 266-268) antara lain mencakup:

1) *Murabahah*

Murabahah merupakan kontrak jual beli barang yang sesuai harga asli serta ditambahkan dengan *margin* yang telah disepakati, harga jual ini tidak boleh berubah selama masa perjanjian dan pembayaran atas pembelian barang itu. Selain itu dalam masa perjanjian dan pembayaran atas barang tersebut dapat dilakukan secara bertahap maupun dengan cara dicicil. Dalam perusahaan pembiayaan syariah, akad *murabahah* dapat diperuntukkan sebagai kegiatan usaha pembiayaan multiguna.

2) *Ijarah Muntahiyah bit Tamlik*

Ijarah Muntahiyah bit Tamlik (IMBT) yaitu sebuah perjanjian pembiayaan antara perusahaan pembiayaan syariah dengan konsumennya, dilakukan dengan persetujuan membayar uang sewa atas suatu barang selama masa sewa yang disepakati. Kemudian pada akhir masa sewa, perusahaan pembiayaan memiliki hak opsi untuk memindahkan kepemilikan barang yang menjadi objek perjanjian sewa tersebut kepada penyewanya. Contohnya perhitungan

pembiayaan IMBT untuk pembiayaan kendaraan, mesin, alat berat, dan lain sebagainya.

3) *Ijarah*

Ijarah merupakan sebuah perjanjian pembiayaan antara perusahaan pembiayaan dengan konsumen baik perusahaan/ perorangan yang setuju untuk menyewa suatu barang milik perusahaan pembiayaan dan membayar uang sewa selama masa sewa yang telah disepakati. Contohnya perhitungan pembiayaan *ijarah* untuk pembiayaan kendaraan, mesin, dan alat berat. *Ijarah* dan IMBT secara prinsip ini keduanya sama, yaitu tentang akad sewa atas suatu barang, yang membedakan yakni bahwa pada akad IMBT nasabah mempunyai opsi beli atas barang yang disewa, sedangkan pada akad *ijarah* konsumen tidak memiliki kesepakatan opsi beli.

Adapun pada bank syariah, akad-akad pembiayaan menurut Andrianto dan Firmansyah (2019: 337-345) terdiri atas:

1) *Murabahah*

Pembiayaan akad *murabahah* yaitu pembiayaan berupa transaksi jual beli barang sebesar harga perolehan barang ditambah *profit* yang disepakati para pihak (penjual dan pembeli). Besar *profitnya* dinyatakan dalam bentuk nominal rupiah atau persentase dari harga pembeliannya. Misalnya pembelian dengan akad *murabahah*: pembiayaan pemilikan rumah, pembiayaan kendaraan bermotor, pembiayaan modal kerja, pembiayaan investasi serta pembiayaan multiguna.

2) *Mudharabah*

Akad *mudharabah* dapat didefinisikan sebagai transaksi berbasis investasi modal pada satu kegiatan usaha tertentu. Pelaksanaan Mudharabah dapat dilakukan antara bank dan nasabah. Bank berperan sebagai penyedia modal sementara nasabah berperan sebagai penyedia jasa dalam mengerjakan proyek. Sehingga dapat dikatakan bahwa posisi bank sebagai *shahibul maal* dan nasabah sebagai *mudharib* atau pengelola dana.

Kerjasama antara bank dan nasabah berbasis akad *mudharabah* melakukan bagi hasil usaha sesuai nisbah yang telah ditetapkan sebelumnya. Kegiatan usaha yang dilakukan dengan akad *mudharabah* haruslah berdasarkan syariah. Misalnya pembiayaan modal kerja, dan juga pembiayaan investasi.

3) *Musyarakah*

Pada pembiayaan *musyarakah* memiliki persamaan dengan pembiayaan *mudharabah* yaitu dengan menentukan pembagian hasil usaha. Perbedaan dari kedua akad tersebut terletak pada peran nasabah yaitu sebagai penyedia jasa dan modal dalam melaksanakan kegiatan usaha dengan bank sebagai penyedia dana juga. Sehingga nasabah tidak hanya sebagai penyedia jasa melainkan menjalankan dua peran secara bersamaan. Berdasarkan penjelasan tersebut dapat didefinisikan bahwa akad *musyarakah* adalah transaksi penanaman modal antara bank dan nasabah dengan pengelolaan dana yang dilakukan oleh nasabah dan melaksanakan nisbah sesuai dengan ketentuan yang telah ditentukan sebelumnya. Contoh pembiayaan dari akad *musyarakah* adalah pembiayaan modal kerja, pembiayaan investasi, serta pembiayaan sindikasi.

4) *Salam*

Akad *salam* adalah akad transaksi yang berbasis jual beli sama seperti pembiayaan murabahah. Perbedaannya terletak pada *delivery* barang yang menjadi objek transaksi. Jika pada murabahah barang diserahkan di awal, pada pembiayaan *salam* barang yang menjadi objek transaksi di belakang. Pembiayaan dengan akad *salam* adalah pembiayaan transaksi jual beli barang dalam bentuk pemesanan barang/ komoditas dengan pembayaran dan penyerahan sesuai kesepakatan, yaitu pembayaran di awal dan penyerahan beberapa waktu kemudian.

Pembiayaan akad *salam* banyak terjadi pada komoditas hasil bumi/ pertanian. Contoh pembiayaan *salam*, antara lain pembiayaan modal kerja pertanian/ perkebunan/ peternakan, pembiayaan investasi barang modal, pembiayaan industri barang konsumsi, dan lain-lain.

5) *Istishna*

Akad *Istishna* hampir sama dengan akad *salam*, yaitu transaksi jual beli yang pembayarannya dilakukan di awal, dan penyerahan barang yang menjadi objek transaksi diserahkan di belakang. Perbedaan hanya terletak pada objek barang yang ditransaksikan. Jika pada akad *salam* objek pembiayaan umumnya berupa barang komoditas/ hasil bumi, pada akad *istishna* umumnya berupa barang manufaktur atau barang fisik dengan spesifikasi tertentu.

6) *Ijarah*

Definisi akad *ijarah* adalah akad transaksi yang memanfaatkan hak guna tanpa melakukan perpindahan kepemilikan. Pembiayaan *ijarah* dijalankan oleh bank terhadap nasabah pada transaksi persewaan dalam memanfaatkan hak guna barang yang dilakukan oleh nasabah. Contoh pembiayaan akad

ijarah dilaksanakan pada pembiayaan personal, pembiayaan kesehatan dan lain sebagainya.

7) *Qardh*

Transaksi *qardh* yaitu transaksi pinjam-meminjam dana. Ada persamaan transaksi akad ini dengan pembiayaan di bank konvensional, yaitu ada transaksi seseorang/ pihak meminjam kepada orang/ pihak lain. Perbedaannya terletak pada tidak adanya imbalan berupa tambahan/ bunga yang dikenakan atas pokok pinjaman. Dengan demikian, *qardh* adalah transaksi pinjam-meminjam dana tanpa imbalan dengan pengembalian sebesar pokok pinjaman secara sekaligus atau angsuran dalam jangka waktu tertentu. Pembiayaan *qardh* pada bank syariah tidak dimaksudkan untuk mencari *margin* karena bank tidak memungut imbalan/ mengenakan tambahan pada dana yang dipinjamkannya.

Dalam pembiayaan produk Cicil Emas BSI akad yang digunakan ini adalah akad *murabahah*, yang mana pengertian dari *murabahah* merupakan jual beli barang pada harga asal dengan tambahan *margin* yang disepakati antara pihak bank dan nasabah. Dalam *murabahah*, penjual menyebutkan harga pembelian barang pada pembeli, selanjutnya mensyaratkan atas *profit* dalam jumlah tertentu.

Menurut Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES) pasal 20 ayat 6 mendeskripsikan *murabahah* yakni pembiayaan yang saling menguntungkan dilakukan oleh *shahib al-mal* dengan pihak yang membutuhkan melalui transaksi jual beli dengan penjelasan bahwa harga pengadaan barang dan harga jual terdapat nilai lebih yang merupakan *profit* bagi *shahib al-mal* kemudian pengambilannya dilakukan secara tunai/ diangsur. Kemudian kedua belah pihak harus menyepakati

harga jual dan jangka waktu pembayaran. Harga jual dicantumkan dalam akad jual beli dan jika telah disepakati tidak dapat berubah selama berlakunya akad. Pembiayaan *murabahah* adalah pembiayaan dana dari pemilik modal, baik Lembaga Keuangan Syariah (LKS) maupun Bank Syariah kepada nasabah untuk membeli barang dengan menegaskan harga belinya barang dan pembeli (nasabah) akan membayarnya dengan harga yang lebih, sebagai keuntungan pemilik modal sesuai yang disepakati bersama.

Landasan hukum yang digunakan dalam akad *murabahah* yakni terkandung pada Al-Qur'an dan As-Sunnah, dasar hukum diperbolehkannya jual beli *murabahah* sesuai ayat-ayat jual beli, tersebut adalah:

Q.S. An-Nisa 4: 29 yang berbunyi:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ ۖ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ ۚ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا

Artinya: “Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama suka di antara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu; sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu.”

2.2.5 Prosedur Pembiayaan *Murabahah*

Berikut ini adalah mekanisme pembiayaan akad *murabahah* berdasarkan menurut Andrianto dan Firmansyah (2019: 338) antara lain:

- 1) Nasabah melakukan pengajuan permohonan ke bank untuk membeli barang.

- 2) Kemudian bank dan nasabah melakukan negosiasi harga barang, persyaratan dan cara pembayarannya.
- 3) Bank dan nasabah sepakat melakukan transaksi dengan akad *murabahah*.
- 4) Bank membeli barang dari penjual/ *supplier* sesuai spesifikasi yang diminta oleh nasabahnya.
- 5) Selanjutnya bank dan nasabah melakukan akad jual beli atas barang yang dimaksud.
- 6) Kemudian *supplier* mengantarkan barang dan dokumennya.
- 7) Nasabah menerima barang beserta dokumennya.
- 8) Nasabah melakukan pembayaran sebesar harga pokok dan *margin* kepada bank dengan cara mengangsur.

Pembiayaan Produk Cicil Emas

Adapun beberapa hal yang dilakukan pada pembiayaan produk Cicil Emas adalah sebagai berikut ini:

a) Permohonan Nasabah

Nasabah datang ke Bank Syariah Indonesia (BSI) serta mengajukan permohonan pembiayaan Cicil Emas dan bertemu dengan pengusul pembiayaan.

b) Penyusunan NAP (Nota Analisa Pembiayaan)

Dilakukan pengecekan kelengkapan dokumen dan syarat pembiayaan. Aktivitas ini dilakukan oleh pengusul pembiayaan untuk memeriksa apakah kelengkapan persyaratan pembiayaan sudah terpenuhi atau belum terpenuhi, agar tidak menjadi penghambat.

1) Melakukan Verifikasi Data

Setelah kelengkapan persyaratan sudah terpenuhi seluruhnya, pengusul pembiayaan melakukan verifikasi data, hal ini dilakukan untuk memeriksa kembali apakah data yang telah disetorkan oleh nasabah sudah sesuai dengan persyaratan. Pada saat memverifikasi data selain untuk melihat apakah persyaratan sudah terpenuhi, pengusul pembiayaan juga melakukan verifikasi untuk melihat keadaan nasabah. Menggunakan teori 5 C yaitu *character*, *capacity*, *capital*, *collateral*, dan *condition*.

2) Membuat NAP (Nota Analisa pembiayaan)

Nota Analisa Pembiayaan (NAP) menunjukkan informasi nasabah dalam pembiayaan cicil emas. Untuk mendapatkan informasi yang sejelas-jelasnya, di dalam Nota Analisa Pembiayaan (NAP) terdapat beberapa informasi yang harus di lengkapi oleh pengusul pembiayaan seperti jenis pembiayaan, jenis emas dan berat emas. Selain itu terdapat aspek keuangan yang berkaitan dengan penghasilan nasabah dan aspek agunan berkaitan dengan barang yang akan menjadi agunan atau jaminan. Dalam membuat Nota Analisa Pembiayaan (NAP) bahwa pengusul pembiayaan terlebih dahulu melakukan BI Checking (fasilitas lain/ pinjaman lain) atau guna mengetahui apakah nasabah memiliki pinjaman dengan bank lain atau tidak dan untuk mengetahui lancar atau tidaknya dalam memenuhi kewajibannya terhadap bank.

3) Pemutus Pembiayaan

Selanjutnya pemutus pembiayaan melakukan *review* NAP dan memberikan keputusan pembiayaan yang diajukan. Setelah pembiayaan disetujui, *pawning staff* menghubungi nasabah untuk memberi informasi kepada nasabah untuk melakukan akad pembiayaan.

4) Pelaksanaan Akad

Pada saat akad bank memberitahukan kepada nasabah mengenai *margin*. *Margin* yang ditetapkan oleh bank untuk pembiayaan cicil emas adalah sebesar 18% (persen) dari pembiayaan, apabila antara kedua nya sepakat dan semua syarat sudah terpenuhi maka akad dinyatakan telah sah, setelah itu nasabah diwajibkan membayar uang muka sebesar 20% (persen) dari harga emas yang telah disepakati pada saat akad dan juga biaya administrasinya.

c) Pencairan pembiayaan

Pemutusan pembiayaan, akad pembiayaan dan pencairan pembayaran dilakukan pada hari yang sama dengan dikreditkan ke rekening nasabah di Bank. Kemudian nasabah wajib memenuhi syarat pencairan pembiayaan terlebih dahulu dengan menyiapkan dana sebesar 1 (satu) kali angsuran di rekening nasabah dan melunasi biaya-biaya seperti biaya administrasi, biaya materai, dan biaya pengiriman emas (tergantung *supplier* emas). Prosedur pengajuan pembiayaan antara lain, adalah calon nasabah datang langsung untuk mengajukan permohonan pembiayaan dan membawa syarat-syarat yang sudah ditentukan, lalu pihak bank melakukan pembuatan Nota Analisa Pembiayaan (NAP) untuk diverifikasi oleh

pengutus pembiayaan apabila disetujui, nasabah akan melakukan akad yang kemudian akan dilakukan penjelasan cara mengangsur cicilan pembiayaan dan menentukan biaya-biaya dan *margin*, lalu agunan disimpan di bank.

2.2.6 Pengertian Jaminan

Salah satu persyaratan yang telah ditetapkan dalam pemberian pembiayaan perbankan yakni harus memperhatikan dalam penyerahan jaminan *customer*, jaminan tersebut terdiri dari beberapa ragam jenisnya. Menurut Sumanti (2018: 28), suatu jaminan yang diserahkan tersebut dalam rangka pemberian pembiayaan oleh bank, harus diteliti dan dinilai secara baik (mendapatkan perkiraan nilai secara wajar). Nilai perkiraan wajar ditetapkan untuk suatu jaminan, yang mana merupakan pedoman untuk mengukur kewajarannya terhadap pemberian pembiayaan yang sedang dipertimbangkan. Apakah sudah cukup memadai atau masih belum memenuhi persyaratan nilai jaminan yang ditetapkan oleh lembaga keuangan.

Dalam penilaian jaminan yang dimaksud dengan jaminan dalam artian luas adalah jaminan yang bersifat materil maupun yang bersifat immateril. Jaminan yang bersifat materil ini contohnya adalah bangunan, tanah, kendaraan, perhiasan, surat berharga. Sedangkan untuk jaminan yang bersifat immaterial contohnya jaminan perorangan (*borgtocht*).

Dari sifat dan wujudnya benda menurut hukum dapat dibedakan atas benda bergerak (*roerende goederen*) dan benda tidak bergerak (*onroerende goederen*). Adapun pendapat lain, membagi benda bergerak menjadi benda berwujud dan tidak berwujud. Berwujud artinya sifatnya sendiri

menggolongkannya kedalam golongan tersebut, yaitu segala barang yang dapat dipindahkan dari satu tempat ke tempat lain, misalnya barang-barang inventaris kantor, kendaraan bermotor dan sebagainya. Sedangkan Tidak Berwujud adalah karena Undang-Undang menggolongkannya kedalam golongan itu, misalnya cek, wesel, saham, obligasi dan tagihan.

Menurut Sumanti (2019: 28-29), dalam penilaian jaminan terdapat dua perbedaan penilaian jaminan yakni sebagai berikut:

1) Penilaian jaminan perorangan

Jaminan perorangan biasanya disebut dengan jaminan penanggung utang, yang merupakan suatu persetujuan dengan pihak ketiga. Digunakan untuk kepentingan berpiutang, lembaga keuangan mengikat diri untuk memenuhi perikatan yang berutang (*customer*) manakala pihak yang berhutang ini tidak memenuhi kewajibannya. Dalam hal ini, pemberian jaminan perorangan tidak ada suatu barang yang diserahkan.

Sesuai dengan pasal 1820 KUH Perdata, penanggungan adalah suatu persetujuan pihak ketiga guna kepentingan kreditur mengikatkan diri untuk membayar utang debitur bila debitur tidak memenuhi kewajibannya. Jaminan penanggungan biasanya diberikan dalam bentuk :

- Jaminan Perorangan
- Jaminan Perusahaan
- Bank Garansi
- *Standby Letter Of Credit* (“SBLC”).

Jaminan perorangan atau perusahaan ini, diberikan oleh seseorang atau perusahaan untuk menjamin hutang pihak ketiga. Jaminan perorangan atau

Jaminan Perusahaan ini biasanya hanya merupakan jaminan tambahan dari jaminan pokok, artinya selain jaminan ini bank biasanya meminta jaminan lainnya. Demikian pula dalam melakukan eksekusi, bank akan mendahulukan jaminan pokok dulu sebagai pelunasan hutang, apabila ternyata masih belum cukup kemudian bank melakukan eksekusi terhadap jaminan perorangan atau perusahaan.

2) Penilaian jaminan kebendaan

Jaminan kebendaan merupakan suatu pemberian jaminan yang memberikan hak kebendaan kepada pemenangnya, yakni suatu hak yang memberikan suatu kekuasaan atas benda yang bersangkutan dan mempertahankannya kepada pihak-pihak lain. Jaminan kebendaan berhubungan dengan penyerahan suatu benda oleh *customer* untuk menjamin pinjamannya. Benda yang dijadikan jaminan dapat dibedakan atas benda bergerak dan benda tidak bergerak. Sebagaimana pengertian benda bergerak dan tidak bergerak adalah sebagai berikut:

a) Benda Bergerak

Yang dimaksud dengan pengertian benda bergerak atau barang bergerak adalah barang yang karena sifatnya dapat berpindah atau dipindahkan, yaitu misalnya kendaraan bermotor, deposito, barang-persediaan (*inventory*), barang-barang inventaris kantor, mesin, hewan ternak, tagihan, hak tagih atas klaim asuransi, dan sebagainya.

Benda-benda tersebut di atas dapat dijadikan jaminan atas pelunasan utang debitur. Sedangkan pengikatan jaminan atas benda-benda tersebut di atas adalah dengan gadai atau fidusia.

b) Benda Tidak Bergerak

Yang dimaksud dengan pengertian benda tetap atau barang tidak bergerak adalah suatu benda atau barang yang tidak dapat bergerak atau tidak dapat dipindahkan secara fisik, yaitu misalnya tanah dan bangunan, pekarangan dan apa yang didirikan di atasnya, pohon dan tanaman ladang, mesin yang melekat pada tanah dimana mesin tersebut berada, kapal laut serta kapal terbang.

Dalam hal ini, tanah yang dapat dijadikan jaminan menurut pasal 4 Undang-Undang No.4 tahun 1996 tanggal 9 April 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang berkaitan Dengan Tanah (“UUHT”) Tanah yang dapat dijadikan jaminan adalah:

- Tanah Hak Milik
- Tanah Hak Guna Usaha (“HGU”)
- Tanah Hak Guna Bangunan (“HGB”)
- Tanah Hak Pakai atas tanah Negara

Pengikatan jaminan atas tanah hak tersebut di atas adalah dengan Akta Pembebanan Hak Tanggungan (“APHT”) yang meliputi pula seluruh bangunan dan tanaman yang berada di atasnya dan wajib dilakukan sendiri oleh pemberi Hak Tanggungan. Hanya apabila benar-benar diperlukan yaitu dalam hal pemberi Hak Tanggungan tidak dapat hadir di hadapan PPAT dapat dipergunakan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (“SKMHT”) yang harus diberikan langsung oleh pemberi Hak Tanggungan.

Undang-undang mengatur bahwa SKMHT juga dapat dipergunakan dalam hal hak atas tanah belum bersertifikat serta khusus untuk pemberian kredit program.

Dalam hukum mengenai pengikatan jaminan, penggolongan atas benda bergerak dan tidak bergerak memiliki arti yang penting. Yang mana adanya perbedaan penggolongan tersebut juga akan menentukan jenis lembaga jaminan atau pengikatan jaminan mana yang dapat dibebankan atas benda jaminan yang diberikan untuk menjamin pelunasan. Sifat perjanjian jaminan tersebut adalah *accessoir*, yaitu tergantung pada perjanjian pokoknya.

Pemberian jaminan dari debitur kepada kreditur menimbulkan 2 (dua) sifat hak jaminan yang dikenal secara umum, yakni:

- 1) Hak jaminan yang bersifat umum, yaitu jaminan yang diberikan oleh debitur kepada kreditur, tanpa memberikan hak saling mendahului (konkuren) antara kreditur yang satu dengan kreditur lainnya.
- 2) Hak jaminan yang bersifat khusus, yaitu jaminan yang diberikan oleh debitur kepada kreditur, dengan memberikan hak mendahului dari kreditur lainnya, sehingga berkedudukan sebagai kreditur *privilege (preferent)*.

Pemberian jaminan oleh debitur kepada kreditur semata-mata hanya sebagai jaminan, dalam pengembalian fasilitas kredit yang telah dinikmati oleh debitur apabila terjadi *wanprestasi*. Salah satu cara yang dilakukan adalah dengan mengambil hasil, dari penjualan barang jaminan tersebut. Sehingga, konsep dasar pemberian jaminan oleh debitur adalah bukan untuk

dimiliki oleh kreditur. Namun untuk mengantisipasi praktek perbankan, dalam Undang-Undang Perbankan No. 7 tahun 1992 tanggal 25 Maret 1992 pasal 12A disebutkan bahwa “*Bank dapat membeli sebagian atau seluruh agunan, baik melalui pelelangan maupun di luar pelelangan berdasarkan penyerahan secara sukarela oleh pemilik agunan atau berdasarkan kuasa untuk menjual di luar lelang dari pemilik agunan dalam hal debitur tidak memenuhi kewajibannya kepada bank, dengan ketentuan agunan yang dibeli tersebut wajib dicairkan secepatnya*”.

Adapun untuk pengikatan jaminan dari beberapa yang telah disebutkan diatas yakni, sebagai berikut:

1) Penanggungan: Penanggungan adalah suatu persetujuan pihak ketiga guna kepentingan kreditur mengikatkan diri untuk membayar utang debitur bila debitur tidak memenuhi kewajibannya. Jaminan penanggungan biasanya diberikan dalam bentuk: Jaminan Perorangan, Jaminan Perusahaan, Bank Garansi, SBLC.

a) Dasar Hukum

Pasal 1820 sampai dengan Pasal 1850 KUH Perdata

b) Sifat Penanggungan

Sifat Umum:

- Bersifat *accessoir*
- Bentuk umumnya tertulis, dapat di bawah tangan atau notaril
- Pelepasan hak-hak istimewa yang diberikan oleh seorang penanggung sebagaimana diatur dalam pasal 1832 KUH Perdata.

c) Sifat penanggungan secara Personal Guarantee/ *Borgtocht*:

- Perorangan
- Harus disertai persetujuan suami/ istri dari debitur atau penjamin
- Penanggungan berpindah kepada ahli warisnya.

d) Sifat penanggungan secara Company Guarantee:

- Suatu perjanjian dimana suatu badan hukum, guna kepentingan debitur (berhutang), mengikatkan diri untuk memenuhi kewajiban bagi debitur manakala terjadi *wanprestasi*
- Harta kekayaan badan hukum tersebut yang dijadikan jaminan
- Para pihak yang berwenang sesuai dengan AD Perseroan
- Persetujuan Komisaris perseroan (apabila disyaratkan dalam AD Perseroan).

2) Hak Tanggungan: Hak Tanggungan diatur dalam UUHT. Hak Tanggungan ialah hak jaminan yang dibebankan atas tanah berikut atau tidak berikut setiap benda yang merupakan bagian dan kesatuannya, untuk pelunasan suatu utang tertentu dan memberikan kedudukan yang diutamakan/ *preferent* kepada kreditur tertentu terhadap kreditur lain.

a) Ciri-ciri Hak Tanggungan:

- Memberikan kedudukan diutamakan (*preferent*) kepada krediturnya
- Selalu mengikuti obyeknya dalam tangan siapapun obyek tersebut berada (*droit de suite*)
- Memenuhi asas spesialisitas dan publisitas
- Mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya
- Tidak dapat dibagi-bagi

- Bersifat (*accessoir*) merupakan ikatan pada perjanjian pokok yakni perjanjian yang menimbulkan hubungan hukum hutang-piutang.

b) Obyek Hak Tanggungan:

- Hak Milik
- HGB (Hak Guna Bangunan)
- HGU (Hak Guna Usaha)
- Hak Pakai atas Tanah Negara

Hak atas tanah tersebut sebagaimana dapat dibebani Hak Tanggungan karena memenuhi 2 syarat, yaitu :

- 1) Terdaftar dalam buku tanah di Kantor Pertanahan (memenuhi asas publisitas) dan
- 2) Dapat dipindah tangankan.

Hak Pakai atas Tanah Negara yang diberikan kepada instansi Pemerintah, Badan Keagamaan dan Sosial dan Badan Perwakilan Negara Asing yang tidak dibatasi jangka waktunya dan diberikan selama tanahnya digunakan untuk keperluan tertentu wajib didaftarkan, tetapi karena menurut sifatnya tidak dapat dipindah tangankan bukan merupakan obyek Hak Tanggungan, sedangkan Hak Pakai atas Tanah Negara yang diberikan kepada orang perorangan dan badan-badan hukum perdata, karena memenuhi kedua persyaratan tersebut di atas, dapat dijadikan obyek Hak Tanggungan.

c) Hapusnya Hak Tanggungan:

- Hapusnya hutang sebagaimana diatur dalam pasal 1381 KUH Perdata yang dijamin dengan Hak Tanggungan
- Dilepasnya Hak Tanggungan oleh pemegang Hak Tanggungan

- Pembersihan Hak Tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri
- Hapusnya hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan sebagaimana diatur dalam Undang-undang No.5 tahun 1960 tertanggal 24 September 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (“UUPA”).

Namun untuk tanah HGU, HGB dan Hak Pakai yang diperpanjang sebelum tanggal jatuh tempo, Hak Tanggungan yang dibebankan atasnya tetap berlanjut atau tidak gugur.

Apabila Hak Tanggungan hapus karena hutang telah dibayar lunas atau karena sebab-sebab sebagaimana telah disebut di atas, maka Kantor Pertanahan melakukan pencoretan catatan atau roya catatan Hak Tanggungan sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku dalam waktu 7 (tujuh) hari kerja atas permintaan pihak yang berkepentingan.

3) SKMHT (Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan): merupakan akta yang bersifat pemberian kuasa oleh pemilik tanah/ bangunan kepada kreditur untuk melakukan pembebanan Hak Tanggungan atas tanah/bangunan yang dijadikan jaminan utang. Pada dasarnya SKMHT bukanlah pengikatan jaminan, tetapi hanya sekedar kuasa untuk membebaskan Hak Tanggungan dan karenanya Kreditur belum mendapatkan hak-hak yang seluasnya.

a) Hal-hal yang perlu diperhatikan dalam SKMHT (pasal 15 UUHT) adalah:

- Hanya diperkenankan dalam keadaan khusus, yakni apabila pemberi Hak Tanggungan tidak dapat hadir sendiri di hadapan PPAT untuk membuat APHT
- Harus berbentuk Akta Notaril yang dibuat oleh Notaris atau PPAT
- Isi SKMHT hanya memuat perbuatan hukum membebaskan Hak Tanggungan
- Tidak memuat kuasa substitusi
- Tidak dapat ditarik kembali atau tidak dapat berakhir oleh sebab apapun juga kecuali karena kuasa tersebut telah dilaksanakan atau karena telah habis jangka waktunya
- Jangka waktu berlakunya:
 - 1) Untuk tanah yang sudah terdaftar: 1 bulan
 - 2) Untuk tanah yang belum terdaftar: 3 bulan;

SKMHT untuk menjamin pelunasan Kredit Usaha Kecil, berlaku sampai saat berakhirnya masa perjanjian pokok.

4) Gadai: Gadai adalah suatu hak yang diperoleh seorang kreditur atas suatu barang bergerak, yang diserahkan kepadanya oleh seorang debitur atau oleh seseorang lain atas namanya, dan yang memberikan kekuasaan kepada kreditur itu untuk mengambil pelunasan dari barang tersebut secara didahulukan daripada kreditur lainnya.

a) Dasar Hukum:

Pasal 1150 sampai dengan pasal 1160 KUH Perdata.

b) Syarat Gadai: barang yang digadaikan harus berada dalam penguasaan fisik Penerima gadai atau orang lain yang ditunjuk oleh pemegang/

penerima gadai, namun tidak boleh meliputi hak untuk memakai barang tersebut dengan ancaman batal demi hukum.

c) Obyek Gadai

Barang bergerak seperti: kendaraan, mesin, logam mulia, surat saham, surat berharga lainnya dan lain lain.

d) Bentuk Pengikatan Gadai: dapat dilakukan secara akta otentik atau notarial atau dibawah tangan.

e) Sifat Gadai: mempunyai hak *preferent, accessoir*.

5) Fidusia: jaminan fidusia diatur dalam Undang-undang No.42 tahun 1999 tertanggal 30 September 1999 tentang Jaminan Fidusia (“UU Fidusia”). Fidusia dahulu dikenal dengan istilah *Fiduciair Eigendoms Overdracht* (FEO). Fidusia adalah pengalihan hak milik atas benda sebagai jaminan atas dasar kepercayaan, sedangkan bendanya sendiri tetap berada dalam tangan debitur, dengan kesepakatan bahwa kreditur akan mengalihkan kembali kepemilikan tersebut kepada debitur jika hutangnya telah dibayar lunas.

a) Obyek Fidusia terdiri dari:

- Benda-benda bergerak yang berwujud maupun tidak berwujud
- Benda tidak bergerak, khususnya bangunan yang tidak dapat dibebani dengan Hak Tanggungan berdasarkan UUHT.

b) Yang dapat Memberi Fidusia:

- Harus Pemilik Benda
- Jika Benda tersebut milik Pihak Ketiga, maka pengikatan Jaminan Fidusia tidak boleh dengan kuasa substitusi, tetapi harus langsung oleh pemilik Benda/Pihak Ketiga yang bersangkutan.

c) Bentuk Pengikatan Fidusia:

- Harus dilakukan secara akta otentik/ notaris sebagaimana diatur dalam pasal 5 UU Fidusia.

d) Jaminan fidusia dapat diberikan kepada lebih dari satu penerima atau kepada kuasa atau wakil penerima fidusia. Ketentuan ini dimaksudkan dalam rangka pembiayaan kredit konsorsium.

e) Larangan melakukan fidusia ulang terhadap benda obyek jaminan fidusia yang sudah terdaftar:

- Apabila benda obyek jaminan fidusia sudah terdaftar, berarti menurut hukum obyek jaminan fidusia telah beralih kepada penerima fidusia;
- Sehingga pemberian fidusia ulang merugikan kepentingan penerima fidusia.

f) Sifat Fidusia:

- Asas *Droit De Suite*: Jaminan Fidusia tetap mengikuti benda yang menjadi obyek jaminan fidusia dalam tangan siapapun benda itu berada.
- Asas Hak *Preferent*:
 - 1) Dengan didaftarkannya Jaminan Fidusia pada Kantor Pendaftaran Fidusia, memberikan kedudukan Hak Yang Didahulukan kepada penerima fidusia (kreditur) terhadap kreditur lainnya.
 - 2) Kualitas Hak Didahulukan penerima fidusia tidak hapus karena adanya kepailitan dan atau likuidasi.