

PROBLEMATIKA HUKUM PENJUALAN KEMBALI ASET YANG BELUM LUNAS PEMBAYARANNYA DALAM PEMBIAYAAN MURABAHAH

Luthfiah Trini Hastuti
Samirah

Abstract

This study aims to describe and examine two issues. Firstly, how the murabaha financing in Bank Muamalat Surakarta is. Secondly, how the legal status of the sale of assets that haven't paid back yet in murabaha financing is. The research method used is a case study with a qualitative-descriptive approach. The scope is limited research focusing on the murabaha financing mechanisms as well as the legal status of the sale of assets that haven't paid back yet in murabaha financing at Bank Muamalat Surakarta. Types and sources of data are using primary data and secondary data. Primary data contains the result of interviews with Bank Muamalat Surakarta, while secondary data was obtained from books, the internet, financial reports, and other sources. The results of this research is the occurrence of murabaha financing which are divided into 3 parts. First of all, the process of submission financing request, financing analysis process which consist of data collection, guarantee analysis that checks the validation of the guarantee, data verification juridical analysis which is the checking validation of costumers credibility, and then performs the contract in front of the notary, and the financing process is a process for the disbursement and deposit guarantees. The inclusion of wakalah contract in murabaha in Bank Muamalat Surakarta is inappropriate with fatwa Dewan Syariah Majeleis Ulama Indonesia No.4/DSN-MUI/IV/2000 and Bank Indonesia Regulation No. 7/46/ PB / 2005 due to a wakalah contract made after murabaha contract was. Legal status of the sale of assets that haven't paid back yet in murabaha financing at Bank Muamalat Surakarta is invalid when the client does not report, and immediately pay off early because there's specific agreements has been made by the Bank Muamalat Surakarta with the client.

Keywords: Financing Agreement, Murabahah, Murabahah Assets

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Perkembangan zaman di era globalisasi menjadikan masyarakat dituntut untuk dapat memenuhi kebutuhannya secara cepat dan praktis,

sehingga masyarakat sekarang ini sudah dibiasakan dengan model pinjam-meminjam dalam memenuhi kebutuhan hidupnya. Hal inilah yang menyebabkan masyarakat modern sekarang ini tidak bisa menghindari untuk melakukan transaksi dengan Bank.

Dalam Islam praktik perbankan tidak diatur dalam al-quran sehingga dapat dikatakan bank merupakan bagian dari muamalah yang dimana dalam bermuamalah pembentukan dan pengembangannya diserahkan kepada manusia dengan syarat tidak ada larangan didalam al-quran dan hadist.

Pemikiran untuk mendirikan bank yang menggunakan prinsip bagi hasil sudah muncul dalam waktu yang cukup lama. Hal ini ditandai dengan munculnya pemikiran muslim yang menulis tentang perlunya dibangun bank Islam dengan prinsip bagi hasil antara lain Anwar Qureshi (1946), Naiem Siddiqi (1948) dan Mahmud Ahmad (1952) kemudian pada tahun 1960-an Al-maududi menulis secara terperinci tentang perlunya dibangun bank Islam untuk mengimbangi praktik-praktik bank konvensional yang tidak sesuai dengan prinsip-prinsip Islam pemikiran beliau ini ditindak lanjuti oleh Muhammad hamidullah dengan menulis beberapa buku berturut-turut pada 1944, 1955, 1957 dan 1962 yang kesemuanya itu dapat dikategorikan sebagai penggagas tentang perbankan Islam.

Upaya awal penerapan sistem *profit* dan *less sharing* dalam bentuk bank syariah moderen tercatat di Pakistan dan Malaysia sekitar tahun 1940, yaitu adanya pengelolaan dana dalam haji secara non-konvensional.

Rintisan bank syariah lainya adalah dengan berdirinya *mit ghamr local saving bank* pada 1963 di mesir yang dibangun oleh dr. Ahmad el-najr.¹

Di Indonesia gagasan pendirian bank syariah sudah muncul sejak tahun 1970-an, tetapi terhambat karena tidak adanya payung hukum yang mengatur tentang bank yang operasionalnya memakai prinsip bagi hasil selain itu hambatan lahirnya bank syariah dianggap oleh sementara pihak ada keterkaitan dengan faktor ideologi yang dianggap bagian dari konsep negara Islam. Pada Mei tahun 1992 barulah terlealisasi pembentukan bank syariah di Indonesia yaitu Bank Muamalat yang dimana dalam operasinya tidak mengenakan bunga kepada nasabahnya (*interest free banking system*), serta berprinsip syariah seperti yang telah dirumuskan dalam Pasal 1 Undang-undang Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah bahwa yang dimaksud dengan prinsip syariah adalah prinsip hukum Islam dalam kegiatan perbankan berdasarkan fatwa yang dikeluarkan oleh lembaga yang memiliki kewenangan dalam penetapan fatwa dibidang syariah.² Perbankan syariah dalam melakukan kegiatan usahanya juga berasaskan prinsip kehati-hatian. Perbankan syariah bertujuan menunjang pelaksanaan pembangunan nasional dalam rangka meningkatkan keadilan, kebersamaan dan pemerataan kesejahteraan rakyat.³

¹ Abdul Manan, S.H., M.Hum. 2012. *Hukum Ekonomi Syariah Dalam Perspektif Kewenangan Peradilan Agama*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group.hlm.206

² Rachmadi Usman, S.H., M.H. 2012. *Aspek Hukum Perbankan Syarih di Indonesia*. Jakarta: Sinar Grafika.hlm.56

³ Muhammad.2011. *Audit dan Pengawasan Syariah Pada Bank Syariah*. Yogyakarta: UII Press.hlm.9

Perbankan syariah dalam sistem transaksinya tidak menyediakan bentuk pinjam-meminjam uang, dimana hanya menyediakan bentuk transaksi kerjasama dan jual beli. Salah satu jenis transaksi jual beli yang lazim digunakan oleh bank syariah adalah *murabahah* yaitu akad perjanjian penyediaan barang berdasarkan jual beli dimana bank membiayai atau membelikan kebutuhan barang atau investasi nasabah dan menjual kembali kepada nasabah ditambah dengan keuntungan yang disepakati. Pembayaran nasabah dilakukan secara mencicil/ angsur dalam jangka waktu yang ditentukan.⁴ Padahal kebutuhan manusia bukan saja barang, tetapi uang sehingga dalam perkembangannya sering terjadi penjualan kembali atas obyek pembiayaan *murabahah* yang belum lunas pembayarannya.

B. Perumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah dipaparkan diatas, rumusan masalah yang akan dikaji dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:
Bagaimana status hukum penjualan kembali aset yang belum lunas pembayarannya dalam pembiayaan *murabahah* di Bank Muamalat Surakarta?

METODE PENELITIAN

Jenis penelitian dalam penulisan hukum ini adalah penelitian hukum nondoktrinal atau penelitian hukum empiris. Penelitian hukum empiris

⁴ Abdul Manan, S.H., M.Hum. 2012. *Hukum Ekonomi Syariah Dalam Perspektif Kewenangan Peradilan Agama*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group.hlm.223

penelitian yang bermula pada data sekunder untuk kemudian dilanjutkan dengan penelitian terhadap data primer di lapangan atau terhadap masyarakat.⁵

Penulis memilih jenis penelitian nondoktrinal atau empiris berdasarkan permasalahan yang diteliti yaitu menyangkut status hukum penjualan kembali aset yang belum lunas pembayarannya dalam Pembiayaan *Murabahah* di Bank Muamalat Surakarta.

Dalam penelitian ini penulis melakukan penelitian data primer, yaitu Bank Muamalat, karena Bank Muamalat sebagai pelopor berdirinya bank-bank syariah di Indonesia dimana memiliki kekhususan dalam mengimplementasikan pembiayaan sesuai dengan syariat-syariah Islam selain itu dengan melakukan penelitian secara nondoktrinal atau empiris jauh lebih khusus membahas permasalahan pembiayaan disuatu bank.

Pada penelitian ini, penulis menggunakan penelitian hukum yang bersifat deskriptif, yaitu penelitian yang mengarah pada pendeskripsian secara rinci dan mendalam baik kondisi maupun proses, dan juga hubungan atau saling keterkaitannya mengenai hal-hal pokok yang ditemukan pada sasaran penelitiannya.⁶ Dalam penelitian kualitatif deskriptif selalu menyajikan temuannya dalam bentuk deskripsi kalimat yang rinci, lengkap, dan mendalam mengenai proses bagaimana sesuatu terjadi.⁷

Penelitian hukum ini menggunakan pendekatan kualitatif. Dalam pendekatan kualitatif terdapat bentuk penelitian terpancang yaitu penelitian

⁵ Soerjono Soekanto.2008. *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta : UI Press.hlm.52

⁶ H.B. Sutopo.2006. *Metodologi Penelitian Kualitatif*. Surakarta: Universitas Sebelas Maret Press.hlm.139

⁷ ibid

kualitatif yang sudah menentukan fokus penelitiannya berupa variable utamanya yang akan dikaji berdasarkan pada tujuan dan minat penelitian sebelum peneliti masuk ke lapangan studinya.

Untuk melengkapi data penelitian penulis mengambil lokasi penelitian di Bank Muamalat Surakarta. Dengan melakukan wawancara secara langsung kepada bagian HRD (*Human Resource Development*) Bank Muamalat di Surakarta yang lokasinya yang ada di pusat kota Solo yaitu jalan Slamet Riyadi Nomor 314.

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Pembiayaan *murabahah* merupakan model pembiayaan alternatif dalam pengadaan barang-barang kebutuhan. Melalui pembiayaan *murabahah*, nasabah akan mendapat kemudahan mengangsur pembayaran dengan jumlah yang sesuai berdasarkan kesepakatan dengan pihak bank. Sedangkan bagi bank syariah, pembiayaan *murabahah* merupakan akad penyaluran dana yang cepat dan mudah. Melalui *murabahah* bank syariah mendapatkan profit berupa margin dari selisih pembelian dan penjualan, serta mendapatkan *fee based income* (administrasi, komisi asuransi dan komisi notaris).

Dalam akhir tahapan proses pembiayaan yaitu penyerahan barang setelah dilakukan dan dipenuhinya segala prosedur dan mekanisme pembiayaan *murabahah* maka barang tersebut menjadi hak milik nasabah yang disini sebagai pembeli.

Mengenai utang dalam *murabahah*, ketentuan bagian keempat fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *murabahah* mengatur sebagai berikut:

1. Secara prinsip, penyelesaian utang nasabah dalam transaksi *murabahah* tidak ada kaitannya dengan transaksi lain yang dilakukan nasabah dengan pihak ketiga atas barang tersebut. Jika nasabah menjual kembali barang tersebut dengan keuntungan atau kerugian, ia tetap berkewajiban untuk menyelesaikan utangnya kepada bank.
2. Jika nasabah menjual barang tersebut sebelum masa angsuran berakhir, ia tidak wajib segera melunasi seluruh angsurannya.
3. Jika penjualan barang tersebut menyebabkan kerugian, nasabah tetap harus menyelesaikan utangnya sesuai kesepakatan awal. Ia tidak boleh memperlambat pembayaran angsuran atau meminta kerugian itu diperhitungkan.

Selain itu sebagai salah satu rukun akad, objek dalam *murabahah* yaitu barang yang dijual harus secara prinsip sudah beralih kepemilikannya ke tangan pembeli (<http://irmadevita.com/2007/murabahah-menuju-pembiayaan-yang-murni-syariah/>, diakses pada tanggal 16 April 2014, Pukul 9.20 WIB).

Sehingga dapat disimpulkan bahwa dalam *murabahah* barang yang dijual harus secara prinsip sudah beralih kepemilikannya ke tangan pembeli. Karena itu, nasabah dapat secara bebas menjual barang (objek) perjanjian *murabahah*, walaupun belum dilunasi pembayarannya.

Aset atau barang pembiayaan *murabahah* setelah terjadinya akad memang sudah beralih kepemilikannya kepada nasabah, tetapi menurut pandangan Islam, kepemilikan bukan berarti memberikan hak mutlak secara bebas bagi pemiliknya, melainkan harus sesuai dengan aturan syariat serta karena barang atau aset tersebut masih dalam masa cicilan serta untuk mencegah pengalihan barang ke pihak ke tiga yang di khawatirkan dapat menyebabkan kredit macet maka jika nasabah ingin menjual kembali aset tersebut ke pihak ketiga maka nasabah tetap diwajibkan melapor kepada pihak bank Muamalat Surakarta, dan selain itu pihak nasabah harus segera melunasi cicilan atas aset atau barang tersebut. Selain itu seperti yang telah disebutkan pada sub bab sebelumnya yaitu telah ditentukan terlebih dahulu dalam perjanjian antara pihak Bank Muamalat Surakarta dengan nasabah tentang klausul kewajiban nasabah melapor pada pihak Bank Muamalat Surakarta. Sebagaimana yang telah dijelaskan dalam bukunya Gemala Dewi mengenai hukum perikatan Islam di Indonesia, dijelaskan bahwa, menurut Abdoerraoef terjadinya suatu perikatan (*al'aqdu*) melalui tiga tahap yaitu:⁸

- a. *Al' ahdu* (perjanjian), yaitu pernyataan dari seseorang untuk melakukan atau tidak melakukan sesuatu dan tidak berkaitan dengan kemauan orang lain. Janji ini mengikat orang yang menyatakannya untuk melaksanakan janjinya tersebut, seperti yang firman Allah SWT dalam QS. Ali Imran (3):76 “Sebenarnya siapa yang menepati janji (yang dibuatnya) dan

⁸ Gemala Dewi.2005. Hukum Perikatan Islam Di Indonesia. Jakarta: Kencana.hlm.46

bertaqwa, maka sesungguhnya Allah menyukai orang-orang yang bertaqwa”.

- b. Persetujuan, yaitu pernyataan setuju dari pihak kedua untuk melakukan atau tidak melakukan sesuatu sebagai reaksi terhadap janji yang dinyatakan oleh pihak pertama. Apabila dua macam janji ini dilaksanakan oleh para pihak, maka terjadilah apa yang dinamakan ‘aqdu dan yang mengikat masing-masing pihak.
- c. Sesudah pelaksanaan perjanjian tersebut bukan lagi perjanjian (al‘ahdu), melainkan perikatan (al‘aqdu) Pada dasarnya proses perikatan menurut Hukum Islam ini tidak berbeda dengan proses perikatan menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata atau selanjutnya disebut KUH Perdata. Dalam KUH Perdata pengertian perikatan adalah “suatu perhubungan hukum antara dua orang atau pihak, berdasarkan mana pihak yang satu berhak menuntut sesuatu hal dari pihak yang lain, dan pihak yang lain berkewajiban untuk memenuhi tuntutan itu”. Sedangkan pengertian perjanjian sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1313 KUH Perdata adalah “Suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.” Sehingga dengan kata lain perjanjian tersebut mengikat kedua belah pihak yaitu Bank Muamalat Surakarta dan nasabah yang dimana para pihak harus memenuhi setiap klausul dalam perjanjian tersebut

Berdasarkan hasil wawancara penulis yang telah disebutkan pada sub bab sebelumnya, Bank Muamalat Surakarta membenarkan adanya

pengaturan fatwa Dewan Syariah Majelis Ulama Indonesia nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *murabahah*. Berdasarkan hasil wawancara juga disampaikan bahwa fatwa Dewan Syariah Majelis Ulama Indonesia itu lebih kepada substansi dari sifat syariah yang dimana harus diolah lagi dan tidak bisa langsung diterapkan itu dikarenakan beberapa hal yaitu:

- a. Antara teori dan dan aplikasi berbeda, maksudnya bahwa terkadang antara pengaturan di fatwa MUI dan penerapan kondisi dilapangan itu berbeda.
- b. Perlunya penyesuaian antara teori dan pengaplikasiannya tersebut secara bertahap.

Selain itu juga di terangkan bahwa fatwa Dewan Syariah Majelis Ulama Indonesia hanya digunakan batasan atau saran karena isinya yang lebih kepada substansi dari aspek syariah sedangkan bank- bank khususnya Bank Mumalat Surakarta berkiblat pada pengaturan Bank Indonesia dimana Pengaturan Bank Indonesia merupakan petunjuk teknis pelaksanaan operasional sehari-hari yang bila mana dilanggar maka akan terkena sanksi. Dijelaskan pula oleh Muhammad Syafi'I Antonio dan Adiwarmar Karim berpendapat bahwa Fatwa Majelis Ulama Indonesia bukan merupakan hukum positif sehingga penerapannya tergantung akseptabilitas dari fatwa itu sendiri. Untuk menjadi hukum positif harus

diterjemahkan dahulu oleh Komite Perbankan Syariah (KPS) menjadi Peraturan Bank Indonesia (PBI).⁹

Dalam hal adanya perjanjian khusus yaitu mengenai jika nasabah menjual kembali atau aset atas pembiayaan *murabahah* tersebut dimana nasabah wajib memberitahukan kepada pihak Bank Muamalat Surakarta serta nasabah wajib melunasi dahulu hutangnya tersebut baru boleh nasabah menjual kembali barang tersebut kepada pihak ketiga. Sebenarnya dapat dikatakan Bank Muamalat Surakarta tidak meyimpang dari fatwa Dewan Syariah Majelis Ulama Indonesia nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 karena didalam fatwa tersebut disalah satu pengaturan mengenai ketentuan umum pembiayaan *murabahah* di bank syariah yaitu untuk mencegah terjadinya penyalahgunaan atau kerusakan akad tersebut, pihak bank dapat mengadakan perjanjian khusus dengan nasabah. Dengan kata lain pihak bank syariah yaitu dalam hal ini pihak Bank Muamalat Surakarta memiliki hak untuk membuat perjanjian khusus dengan nasabah. Hal inipun sesuai dengan salah satu asas perjanjian syariah yaitu *al-hurriyah* (kebebasan) yang merupakan prinsip dasar dalam perjanjian Islam artinya pihak yang melakukan akad mempunyai kebebasan untuk membuat perjanjian (*freedom of making contract*).¹⁰ Bank Muamalat Surakarta melakukan hal tersebut dikarekan khawatir barang tersebut

⁹ Khotibul Umam. 2012. "Legislasi Fikih Ekonomi Perbankan: Singkronisasi Peran Dewan Syariah Nasional dan Komite Perbankan Syariah. Vol 24, No 21, Juni 2012. Jurnal Mimbar Hukum.

¹⁰ Lina Maulidiana "Penerapan Prinsip-Prinsip *Murabahah* Dalam Perjanjian Islam (Kajian Operasional Bank Syariah Dalam Modernisasi Hukum)". Jurnal Sains dan Inovasi 71-79. 2011

akan dialihkan lagi ke pihak lain oleh pihak ketiga, misalnya untuk jaminan di bank lain, sehingga dapat memicu resiko pembiayaan (*credit risk*) serta disini Bank Muamalat Surakarta menerapkan prinsip kehati-hatian yang memang harus dijalankan oleh bank syariah seperti yang tercantum dalam pasal 2 jo pasal 35 (1) Undang-Undang No.21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah. Yang perwujudannya diatur dalam rambu-rambu kesehatan salah satunya diatur dalam pasal 23 (1) Undang-Undang No.21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah diatur bahwa “bank syariah dan atau unit usaha syariah harus mempunyai keyakinan atas kemauan dan kemampuan calon nasabah penerima fasilitas untuk melunasi seluruh kewajiban pada waktunya sebelum bank syariah dan atau unit usaha syariah menyalurkan dana kepada nasabah penerima fasilitas”. Demikian juga yang diatur pada pasal 29 ayat (3) Undang-Undang No.21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah bahwa “dalam memberikan kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah dan melakukan kegiatan usaha lainnya, bank wajib menempuh cara-cara yang tidak merugikan bank dan kepentingan nasabah yang mempercayakan dananya kepada bank”.¹¹ Selain itu memang Pada dasarnya pihak-pihak yang berakad mempunyai kebebasan untuk menentukan syarat-syarat tersendiri didalam suatu akad, selama tidak ada larangan dalam al-quran dan sunnah. (ali Hasan, 2003:

¹¹ Moch Isnaeni, S.H, M.H. 2013. Perkembangan Hukum Perdata Di Indonesia. Yogyakarta: Laksabang Grafika.hlm.242

107).¹² Selain itu pengertian akad pun diatur dalam Undang Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah, yaitu kesepakatan tertulis antara bank syariah atau unit usaha syariah dan pihak lain yang memuat adanya hak dan kewajiban bagi masing-masing pihak sesuai dengan prinsip syariah.

Sehingga dari sini terlihat bahwa adanya kebolehan untuk pihak bank syariah membuat perjanjian khusus dengan nasabah. Hal Ini juga berdasarkan aturan syariah bahwa tidak ada yang dirugikan pada satu pihak akibat perjanjian yang berdasarkan syariah.¹³ Perjanjian khusus tersebut pun telah diperjanjikan diawal dan telah disepakati oleh kedua belah pihak yaitu antara nasabah dan pihak Bank Muamalat Surakarta.

Sebenarnya ada hal penting lainnya yang harus diperhatikan dalam permasalahan status hukum penjualan kembali aset pembiayaan *murabahah* yang belum lunas pembayarannya, yaitu adalah jaminan. Dalam pemberian pembiayaan *murabahah* disertai jaminan dari nasabah memang diperbolehkan hal ini berdasarkan Pasal 3 ayat (1) fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *murabahah*, menyebutkan bahwa jaminan dalam *murabahah* dibolehkan agar nasabah serius dalam pemesanannya, selain itu didalam peraturan Bank Indonesia Nomor 7/46/PBI/2005 menyebutkan bahwa bank dapat meminta nasabah untuk menyediakan agunan tambahan

¹² M. Ali Hasan.2003. Berbagai Macam Transaksi Dalam Islam (Fiqh Muamalat). Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.hlm.107

¹³ Abdullah Saeed. 2004. *Bank Islam Dan Bunga Studi Kritis Larangan Riba dan Interpretasi Kontemporer*. Yogyakarta: Pustaka Belajar.hlm.160

selain barang yang dibiayai bank. Dari dua uraian diatas dapat disimpulkan oleh penulis bahwa jaminan itu dapat terdiri dari :

- a. Jaminan utama yang berupa barang yang dibiayai
- b. Jaminan tambahan
- c. Jaminan barang lain selain barang yang dibiayai

Implementasi dari aturan tersebut, jaminan yang digunakan Bank Muamalat Surakarta terdiri dari :

- a. Jaminan utama yang berupa barang yang dibiayai yaitu maksudnya adalah jaminan yang nasabah berikan kepada pihak Bank Muamalat Surakarta berupa barang yang telah dibiayai,
- b. Jaminan barang lain selain barang yang dibiayai maksudnya disini adalah jaminan yang diberikan nasabah kepada pihak bank berupa barang lain, seperti contohnya sertifikat tanah, BPKB mobil atau motor. Hal ini sebagaimana yang telah disebutkan dalam sub bab hasil penelitian dikarenakan barang yang dibiayai bukan hanya berupa tanah atau rumah atau mobil dan motor bisa saja berupa barang-barang atau alat-alat perlengkapan usaha seperti mesin fotocopi dan batubata,semen, keramik dan lain-lain yang tidak bisa dijadikan jaminan.
- c. Jaminan Tambahan maksudnya disini adalah bila jaminan utama berupa barang yang dibiayai ataupun barang selain barang yang dibiayai tidak mencukupi dari kebutuhan pembiayaan, maka bank boleh meminta jaminan lain selain jaminan diatas sehingga nilai

jaminan tersebut dapat memenuhi dari kebutuhan pembiayaan yang diajukan nasabah.

Dari penjelasan diatas penulis bermaksud menjelaskan apabila Bank Muamalat Surakarta memiliki jaminan nasabah berupa jaminan barang yang dibiayai maka hal yang diperbolehkan jika Bank Muamalat Surakarta mengadakan perjanjian khusus dengan nasabah tentang kondisi bila nasabah akan menjual kembali barang pembiayaan *murabahah* sebelum lunas pembayarannya harus melaporkan terlebih dahulu pada pihak bank Muamalat Surakarta dan segera untuk melunasinya dikarenakan ini menyangkut jaminan yang diberikan nasabah kepada Pihak Bank Muamalat Surakarta dan seperti yang dijelaskan diatas bahwa untuk menerapkan prinsip kehati-hatian sehingga saling menjaga agar tidak ada yang dirugikan yaitu baik pihak nasabah, pihak bank serta pihak ketiga yang akan membeli barang milik nasabah. Dimana dalam hal ini menurut penulis pihak Bank Muamalat menghindari terjadinya resiko yang timbul apabila nasabah menjual barang atas pembiayaan *murabahah* yang belum lunas pembayarannya yang dimana dijadikan pula sebagai jaminan, contohnya apabila barang tersebut adalah sebuah mobil yang karena masih dalam masa cicilan BPKB masih ada dipihak bank, apabila dijual kepihak ketiga mobil tersebut, bisa saja nasabah tidak mau memberi BPKB tersebut kepada pihak ketiga setelah lunas pembayarannya dimana bisa terjadi sengketa antara pihak ketiga dan nasabah karena ulah nasabah tersebut.

Lain halnya apabila pihak Bank Muamalat Surakarta memiliki jaminan nasabah berupa jaminan barang selain barang yang dibiayai ataupun jaminan tambahan, dimana seharusnya pihak Bank Muamalat tidak perlu membuat perjanjian khusus tersebut, dikarenakan pihak Bank Muamalat telah memegang atau dapat disebut menguasai jaminan barang tersebut sehingga dapat dikatakan pula hak Bank Muamalat Surakarta terlindungi dengan baik. Semua jaminan tersebut dapat digunakan untuk memenuhi kewajiban yang timbul dari perjanjian *murabahah*, yang dimana apabila barang tersebut dijual kepada pihak ketiga tidak akan menimbulkan kendala atau resiko bagi pihak bank maupun pihak ketiga yang membeli barang tersebut.

PENUTUP

A. Kesimpulan

Status hukum atas penjualan aset pembiayaan *murabahah* yang dimana aset tersebut secara prinsip telah menjadi hak milik nasabah walaupun belum lunas pembayarannya. Tetapi dikarenakan ada perjanjian khusus mengenai kewajiban nasabah melapor dan segera melunasi hutangnya jika akan menjual kembali barang yang dibiayai tersebut yang dibuat oleh Bank Muamalat Surakarta dengan nasabah maka dapat dikatakan status hukum penjualan aset yang belum lunas pembayarannya dalam pembiayaan *murabahah* di Bank Muamalat Surakarta adalah tidak sah jika nasabah tidak melapor kepada bank dan tidak segera melunasinya. Walaupun ada kontradiktif pengaturan dalam Fatwa Dewan Syariah

Majelis Ulama Indonesia mengenai hal ini yaitu dimana adanya kebolehan dalam fatwa Dewan Syariah Majelis Ulama Indonesia no. 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *murabahah* didalam ketentuan umum *murabahah* bank dapat membuat perjanjian khusus untuk mencegah terjadinya kerusakan akad. Tetapi dalam fatwa Dewan Syariah Majelis Ulama Indonesia no. 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *murabahah* mengenai utang jika nasabah menjual kembali barang tersebut sebelum masa angsuran maka tidak diwajibkan untuk segera melunasi angsurannya.

B. Saran

1. Dalam segala aktivitasnya baik bank maupun nasabah diharapkan tetap menjaga prinsip- prinsip syariah, terutama pihak Bank Muamalat Surakarta dapat segera menyesuaikan kegiataanya sesuai dengan aturan-aturan yang berlaku yaitu mengenai penyertaan akad *wakalah* dalam pembiayaan *murabahah*, jaminan dalam pembiayaan *murabahah* serta status hukum atas aset pembiayaan *murabahah*
2. Dibenahinya Pengaturan-Pengaturan mengenai Perbankan Syariah khususnya fatwa Dewan Syariah Majelis Ulama Indonesia dan Pengaturan Bank Indonesia sehingga tidak terjadi tumpang tindih dalam pengaturannya yang dapat mengakibatkan kebingungan dalam pengaplikasian peraturan oleh bank-bank syariah, sehingga setiap bank syariah dalam pengaplikasian peraturan berbeda-beda.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Abdullah Saeed. 2004. *Bank Islam Dan Bunga Studi Kritis Larangan Riba dan Interpretasi Kontemporer*. Yogyakarta: Pustaka Belajar
- Adiwarman Azwar Karim. 2008. *Bank Islam Analisis Fiqih dan Keuangan*. Jakarta: Raja Grafindo Persada
- Ahmad Mujahidin. 2010. *Prosedur Penyelesaian Sengketa Ekonomi Syariah Di Indonesia*. Bogor: Ghalia Indonesia
- Amiruddin dan Zainal Asikin. 2013. *Pengantar Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: Raja Grafindo Persada
- Bagya Agung Prabowo. 2012. *Aspek Hukum Pembiayaan Murabahah Pada Perbankan Syariah*. Yogyakarta: UII Press
- Gemala Dewi. 2006. *Aspek-aspek Hukum Dalam Perbankan & Peraturan Syariah Di Indonesia*. Jakarta: Kencana
- Gemala Dewi. 2005. *Hukum Perikatan Islam Di Indonesia*. Jakarta: Kencana
- H.B. Sutopo. 2006. *Metodologi Penelitian Kualitatif*. Surakarta: Universitas Sebelas Maret Press
- M. Ali Hasan. 2003. *Berbagai Macam Transaksi Dalam Islam (Fiqh Muamalat)*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.
- Muhammad. 2011. *Audit dan Pengawasan Syariah Pada Bank Syariah*. Yogyakarta: UII Press
- Abdullah Al-Muslih dan Prof. Dr. Shalah Ash-Shawl. 2011. *Fikih Ekonomi Keuangan Islam*. Jakarta: Darul Haq

- Abdul Manan, S.H., M.Hum. 2012. *Hukum Ekonomi Syariah Dalam Perspektif Kewenangan Peradilan Agama*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group
- Moch Isnaeni, S.H, M.H. 2013. *Perkembangan Hukum Perdata Di Indonesia*. Yogyakarta: Laksabang Grafika.
- Zainuddin Ali, M.A. 2008. *Perbankan Syariah*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Rachmadi Usman, S.H., M.H. 2012. *Aspek Hukum Perbankan Syariah di Indonesia*. Jakarta: Sinar Grafika
- Soerjono Soekanto.2008. *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta : UI Press
- Suhrawardi K. Lubis. 2000. *Hukum Ekonomi Islam*. Jakarta: Sinar Grafika

Jurnal

- Bagya Agung. 2009. “*Konsep Akad Murabahah Pada Perbankan Syariah (Analisa Kritis Terhadap Aplikasi Konsep Murabahah Di Indonesia dan Malaysia)*” Vol. 16. No. 7. Yogyakarta: Fakultas Hukum UII
- Ben Arab ElMelki Anas.2008. ”*Managing Risk And Liquidity In An Interest Free Banking Framework*” Vol. 3, No. 9: International Journal Of Business and Management
- Lina Maulidiana “*Penerapan Prinsip-Prinsip Murabahah Dalam Perjanjian Islam (Kajian Operasional Bank Syariah Dalam Modernisasi Hukum)*”. Jurnal Sains dan Inovasi 71-79. 2011
- Khotibul Umam. 2012. “*Legislasi Fikih Ekonomi Perbankan: Singkronisasi Peran Dewan Syariah Nasional dan Komite Perbankan Syariah*. Vol 24, No 21, Juni 2012. Jurnal Mimbar Hukum.

Internet

<http://www.muamalatbank.com/home/about/profile> diakses tanggal 4 Juni 2014.

[www.muamalatbank.com/index.php/home/produk/jualbeli *murabahah*](http://www.muamalatbank.com/index.php/home/produk/jualbeli_murabahah) diakses pada tanggal 25 april 2014.

<http://irmadevita.com/2007/murabahah-menuju-pembiayaan-yang-murni-syariah/>, diakses pada tanggal 16 April 2014.