

### **BAB III**

#### **PELAKSANAAN PEMBERIAN AGUNAN DALAM PEMBIAYAAN**

#### **MUDHARABAH DI PT. BANK SYARIAH MUAMALAT TBK**

#### **CABANG CIMAHI**

##### **A. Gambaran Umum PT. Bank Syariah Muamalat Tbk Cabang Cimahi**

##### **1. Sekilas Tentang PT. Bank Syariah Muamalat Tbk Cabang Cimahi**

P.T. Bank Syariah Muammalat Indonesia Tbk didirikan pada tahun 1991, diprakarsai oleh Majelis Ulama Indonesia (MUI) dan Pemerintah Indonesia, dan memulai kegiatan operasinya pada bulan Mei 1992. Dengan dukungan nyata dari eksponen Ikatan Cendekiawan Muslim se-Indonesia (ICMI) dan beberapa pengusaha muslim, pendirian PT. Bank Syariah Muammalat Tbk Cabang Cimahi juga menerima dukungan masyarakat, terbukti dari komitmen pembelian saham Perseroan senilai Rp. 84 miliar pada saat penandatanganan akta pendirian Perseroan. Selanjutnya, pada acara silaturahmi peringatan pendirian tersebut di Istana Bogor, diperoleh tambahan komitmen dari masyarakat Jawa Barat yang turut menanam modal senilai Rp. 106 miliar.

P.T. Bank Syariah Muammalat Tbk (Bank) didirikan di Republik Indonesia pada tanggal 1 November 1991 berdasarkan akta Notaris Yudo Paripurno, S.H., No. 1. Akta pendirian ini telah disahkan oleh Menteri Kehakiman Indonesia dalam Surat Keputusan No. C2-2413.HT.01.01.Th.92 tanggal 21 Maret 1992 dan diumumkan dalam berita Negara no. 34 tanggal 28 April 1992, Tambahan No. 1919A.

Anggaran dasar bank telah mengalami perubahan dari waktu ke waktu, terakhir dengan akta Notaris Yudo Paripurno, S.H., tanggal 18 September 2003, khususnya mengenai perubahan modal dasar bank. Perubahan tersebut telah disahkan oleh Menteri Kehakiman dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan Surat Keputusan No. C-03065 HT.01.04.TH.2004 tanggal 10 Februari 2004. Sesuai dengan Pasal 3 anggaran dasar bank yang terakhir, ruang lingkup kegiatan bank adalah menyelenggarakan usaha perbankan dengan prinsip syariah. Berdasarkan Surat Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia No. 430/KMK.013/1992 tanggal 24 April 1992, Perseroan telah memperoleh izin untuk beroperasi sebagai bank umum. Bank memulai aktivitas operasinya sebagai bank pada tanggal 1 Mei 1992.

Berdasarkan surat Keputusan Menteri Keuangan no. 131/KMK.017/1995 tanggal 30 Maret 1995, Perseroan dinyatakan sebagai bank yang beroperasi dengan bagi hasil. Perseroan secara resmi mulai beroperasi sebagai Bank Devisa sejak tanggal 27 Oktober 1994 berdasarkan Surat Keputusan Direksi bank Indonesia No. 27/76/KEP/DIR. Kantor pusat bank berlokasi di Gedung Arthaloka, Jalan Jendral Sudirman No.2, Jakarta 10220. sampai dengan tanggal 31 Desember 2006, bank memiliki 51 cabang, 8 cabang pembantu, 91 kantor kas dan 43 gerai.

Pada tanggal 16 Juni 2000, bank mendirikan yayasan *Baitul Maal* Muamalat yang kemudian disahkan berdasarkan akta Notaris Atrino Leswara, S.H., no. 76 tanggal 22 Desember 2000. Salah satu unit usaha yayasan tersebut adalah Lembaga Amil Zakat (LAZ) yang telah disahkan sebagai Badan Amil

Zakat Nasional (BAZNAS) pada tanggal 7 November 2001 oleh Departemen Agama dengan nomor Surat 481/2001, dengan tujuan untuk mendorong terwujudnya manajemen zakat infaq dan *shadaqah* yang lebih efektif sebagai cerminan kepedulian. Bank menyalurkan penerimaan zakat kepada Lembaga Amil Zakat tersebut, sehingga bank tidak secara langsung menjalankan fungsi pengelolaan dana zakat, infaq dan *shadaqah* dan dana *qardul hasan*.

PT. Bank Syariah Muamalat Tbk Cabang Cimahi merupakan salah satu cabang dari 51 cabang PT. Bank Syariah Muamalat Tbk yang beralamat di. Jl Raya Timur Cimahi 182, Cibabat, Cimahi Utara, Kota Cimahi.

PT. Bank Syariah Muamalat Tbk Cabang Cimahi hadir sebagai bank yang mengkombinasikan idealisme usaha dengan nilai-nilai rohani yang melandasi operasinya. Harmoni antara idealisme usaha dan nilai-nilai rohani inilah yang menjadi salah satu keunggulan PT. Bank Syariah Muamalat Tbk Cabang Cimahi sebagai alternatif jasa perbankan di Indonesia.

## **2. Visi dan Misi PT. Bank Syariah Muamalat Tbk Cabang Cimahi**

### **a. Visi**

Menjadi bank syariah utama di Indonesia, di pasar spiritual, dikagumi di pasar rasional.

### **b. Misi**

Menjadi ROLE MODEL Lembaga Keuangan Syariah dunia dengan penekanan pada semangat kewirausahaan, keunggulan manajemen dan orientasi investasi yang inovatif untuk memaksimalkan *stakeholder*.

### 3. *Job Description* PT. Bank Syariah Muamalat Tbk Cabang Cimahi

#### a. Pimpinan Cabang

Memiliki tugas dan tanggung jawab memimpin dan mengkoordinir seluruh kegiatan perbankan serta mengawasi dan memonitoring bagian-bagian atau urusan yang ada.

#### b. *Operational Office*

*Operational Officer* membawahi *customer service*, *teller*, *back office* dan support pembiayaan. Adapun tugas *operational officer* yaitu:<sup>112)</sup>

- 1) Memeriksa setoran tunai atau non tunai nasabah yang diterima dari *teller*.
- 2) Memeriksa transaksi harian (Setoran, penarikan kliring, transfer, tolakan kliring, deposito dll).
- 3) Melakukan proses permintaan atau penyetoran dana dari atau ke kantor pusat.

#### c. *Customer Service*

- 1) Memperkenalkan dan menawarkan produk-produk PT. Bank Syariah Muamalat Tbk mengenai cara, keuntungan dan keistimewaan serta persyaratan produk tersebut.
- 2) Input data nasabah dan juga daftar hitam Bank Indonesia baik untuk giro maupun pembiayaan.
- 3) Memelihara *Filing system* untuk giro, tabungan, deposito dan lainnya

---

<sup>112)</sup> Hasil Wawancara dengan Bapak Sabar Arifin selaku staff PT. Bank Syariah Muamalat Tbk Cabang Cimahi Bagian Marketing, Senin Tanggal 17 Maret 2014.

- 4) Mencetak pin kartu ATM dan mendistribusikannya.

d. *Teller*

- 1) Mendukung jalannya operasional serta melaksanakan kelanjutan proses dari *Front Office* serta melayani semua transaksi yang berkaitan dengan uang tunai dan pemindahbukuan antara lin setoran, penarikan, transfer serta memeriksa hasil validasinya.
- 2) Membukukan seluruh transaksi yang belum terintegrasi atau manual
- 3) Meneliti penyebab selisih dan menyelesaikan sesuai dengan ketentuan.

e. *Back Office*

- 1) Mendukung jalannya kegiatan operasional harian transaksi bank dan melaksanakan kelanjutan proses dari *front Office* serta melakukan seluruh kegiatan operasional, yaitu:<sup>113)</sup>
  - a) Melayani aktivitas transaksi nasabah yang berhubungan dengan tabungan, deposito, cek-bilyet giro, serta aktivitas kliring yang berkaitan dengan cara saling mempertukarkan warkat kliring di lembaga kliring yang dibentuk dan dikoordinir bank Indonesia.
  - b) Mendukung kegiatan operasional pembiayaan *mudharabah*, *musyarakah* dan lainnya.
- 2) Melaksanakan kegiatan rutin harian bank yang tidak terkait dengan transaksi nasabah (kegiatan intern bank). Dari *job description* ini

---

<sup>113)</sup> *Ibid.*

*Back office* dibagi menjadi dua yaitu bagian Umum dan bagian Personalia.

a) Bagian Umum bertugas mengarsip seluruh dokumen atau laporan, menyelesaikan pemberitahuan pada papan informasi atau *Monitor Display* sesuai dengan ketentuan yang berlaku, bertugas untuk melakukan pembayaran utilitas kantor serta menangani pengadaan alat-alat kantor.

b) Bagian Personalia bertugas membuat laporan karyawan yang tidak masuk, memonitor pakaian seragam atau *ID Card* setiap karyawan, memeriksa laporan yang masuk dan apabila ada yang sesuai kriteria lakukan *filling* tersendiri dan melakukan pembayaran tunjangan karyawan.

f. *Support* Pembiayaan

Tugas dari *support* pembiayaan yaitu melaksanakan aktivitas yang menyangkut administrasi pembiayaan, hukum pembiayaan serta sebagai pihak penilai jaminan pembiayaan. Secara detail *job description* dari *support* pembiayaan adalah sebagai berikut :

- 1) Melakukan analisis yuridis terhadap calon nasabsah pembiayaan
- 2) Melakukan penilaian terhadap barang jaminan yang akan dan telah diserahkan oleh nasabah sekaligus membuat laporan hasil penelitian tersebut dalam bentuk laporan transaksi atau retaksasi.
- 3) Memeriksa keaslian atau kebenaran barang-barang jaminan yang menjadi objek penilaian jaminan tersebut.

- 4) Melakukan *Trade Checking* dan *BI Checking*, mencari dan mengumpulkan informasi mengenai kegiatan debitur apabila benar-benar diperlukan.
- 5) Melakukan pembuatan laporan yang berkaitan dengan fasilitas pembiayaan.

Laporan intern maupun ekstern berupa laporan pembiayaan bank kepada bank Indonesia, penarikan atau pengambilan dana informasi Bank *Checking* melalui *Online system* BI dengan memperhatikan ketentuan yang berlaku.

g. *Account Manager (A/M)*

Tugas dari *Account Manager* yaitu melaksanakan aktivitas marketing pada umumnya sesuai dengan tingkat kebutuhan calon nasabah baru dalam memasarkan produk pembiayaan (*Lending* maupun *funding*) dan jasa perbankan berikut pengawasan dan pelayanan nasabah (*Account Maintenance*)

h. *Funding (A/M)*

Melaksanakan aktivitas pengumpulan dana dari masyarakat dalam bentuk giro, tabungan maupun deposito.

i. *Lending (A/M)*

Melaksanakan aktivitas penyaluran dana pada jenis usaha yang dapat dibiayai antara lain perdagangan industri, usaha atas dasar kontrak dan lainnya berdasarkan analisa ekonomi dan melakukan *monitoring account* pembiayaan.

j. Data Control

- 1) Verifikasi transaksi harian yang meliputi keabsahan tiket, kelengkapan paraf atau tanda tangan maker, *checker* dan *approval* bukti pendukung transaksi serta dibukukan pada rekening yang sesuai.
- 2) Membuat atau mencetak cek dan atau bilyet giro nasabah.
- 3) Memeriksa input dan dokumen pembukaan rekening.
- 4) Memeriksa transaksi dan saldo perkiraan atau rekening selisih dan tolakan komputer.
- 5) Memeriksa laporan keuangan harian untuk meyakinkan kelayakan.

**4. Produk-Produk PT. Bank Syariah Muammalat Tbk Cabang Cimahi**

**a. Produk Penghimpunan Dana, yaitu:<sup>114)</sup>**

1) Shar-E

Shar-E adalah tabungan instan investasi syariah yang memadukan kemudahan akses ATM, Debit dan *Phone banking* dalam satu kartu dan dapat dibeli di kantor pos seluruh Indonesia. Hanya dengan Rp. 125.000, langsung dapat diperoleh satu paket kartu Share-E dengan saldo awal tabungan Rp. 100.000, sebagai sarana menabung dan berinvestasi di Bank Muammalat. Share-E dapat dibeli melalui kantor pos. Diinvestasikan hanya untuk usaha halal dengan bagi hasil yang positif.

---

<sup>114)</sup> Hasil Wawancara dengan Bapak Alan Abdullah selaku Staff PT. Bank Syariah Muammalat Tbk Cabang Cimahi Bagian Customer Service, Kamis, 20 Maret 2014.



## 2) Tabungan Ummat

Merupakan investasi tabungan dengan aqad *Mudharabah* di *Counter* Bank Muammalat di seluruh Indonesia maupun di Gerai Muammalat yang penarikannya dapat dilakukan diseluruh *counter* Bank Muammalat, ATM Muammalat, jaringan ATM BCA atau Prima dan jaringan ATM Bersama. Tabungan Ummat dengan Kartu Muammalat juga berfungsi sebagai akses debit di seluruh *merchant* Debit BCA atau Prima di seluruh Indonesia. Nasabah memperoleh bagi hasil yang berasal dari pendapatan bank atas dana tersebut.

## 3) Tabungan Ummat Unior

Tabungan Ummat Unior adalah tabungan khusus untuk pelajar.

## 4) Tabungan Arafah

Merupakan tabungan yang dimaksudkan untuk mewujudkan niat nasabah untuk menunaikan ibadah haji. Produk ini akan membantu nasabah merencanakan ibadah haji sesuai dengan kemampuan keuangan dan waktu pelaksanaan yang diinginkan.

## 5) Deposito *Mudharabah*

Merupakan jenis investasi bagi nasabah perorangan dan badan hukum dengan bagi hasil yang menarik. Simpanan dana masyarakat akan dikelola melalui pembiayaan kepada sektor riil yang halal dan baik saja, sehingga memberikan bagi hasil yang halal. Tersedia dalam jangka waktu 1,3,6 dan 12 bulan.

6) Deposito Fulinves

Merupakan jenis investasi yang dikhususkan bagi nasabah perorangan, dengan jangka waktu 6 dan 12 bulan dengan nilai nominal Rp. 2.000.000,- atau senilai USD 500 dengan fasilitas asuransi jiwa yang dapat diperpanjang secara otomatis (*Automatic Roll Over*) dan dapat dipergunakan sebagai jaminan pembiayaan atau untuk referensi PT. Bank Syariah Muammalat Tbk Cabang Cimahi. Nasabah memperoleh bagi hasil yang sangat menarik tiap bulan.

7) Giro Wadiah

Merupakan titipan dana pihak ketiga berupa simpanan giro yang penarikannya dapat dilakukan setiap saat dengan menggunakan cek, bilyet, giro dan pemindahbukuan. Diperuntukkan bagi nasabah pribadi maupun perusahaan untuk mendukung aktivitas usaha. Dengan fasilitas kartu ATM dan Debit, tarik tunai bebas biaya di lebih dari 8.888 jaringan ATM BCA atau Prima dan fasilitas Salamuammalat. (*Phone Banking* 24 jam untuk layanan otomatis cek saldo, informasi *history* transaksi, transfer antar rekening sampai dengan Rp. 50 juta dan berbagi pembayaran).

8) Dana Pensiun Muammalat

Dana Pensiun Muammalat dapat diikuti oleh mereka yang berusia minimal 18 tahun, atau sudah menikah, dan pilihan usia pensiun 45-65 tahun dengan iuran sangat terjangkau, yaitu minimal Rp. 20.000 per bulan dan pembayarannya dapat didebet secara otomatis dari rekening

Bank Muamalat atau dapat ditransfer dari bank lain. Peserta juga dapat mengikuti program WASSIAT UMMAT, dimana selama masa kepesertaan, peserta dilindungi asuransi jiwa sebesar nilai tertentu dengan premi tertentu. Dengan asuransi ini, keluarga peserta akan memperoleh dana pensiun sebesar yang diproyeksikan sejak awal jika peserta meninggal dunia sebelum memasuki masa pensiun.

**b. Produk Penanaman Dana PT. Bank Syariah Muamalat Tbk Cabang Cimahi Tbk, yaitu:<sup>115)</sup>**

1) Konsep Jual Beli

a) Murabahah

Adalah jual beli barang pada harga asal dengan tambahan keuntungan yang disepakati. Harga jual tidak boleh berubah selama masa perjanjian berdasarkan pada QS. Annisa' (4):29.

b) Salam

Adalah pembelian barang yang diserahkan di kemudian hari dimana pembiayaan dilakukan dimuka, tunai, berdasarkan pada QS. Al Baqarah (2):282

c) Istishna'

Adalah jual beli barang dimana *shaani'* (produsen) ditugaskan untuk membuat suatu barang (pesanan) dari *Mustashni'* (pemesan). *Istishna'* sama dengan *Salam* yaitu dari segi obyek pesannya yang

---

<sup>115)</sup> *Ibid.*

harus dibuat atau dipesan terlebih dahulu dengan ciri-ciri khusus. Perbedaannya hanya pada sistem pembayarannya yaitu *Istishna'* pembayaran dapat dilakukan diawal, ditengah atau diakhir pesanan

2) Konsep Bagi hasil

a) Musyarakah

Adalah kerjasama antar dua bank pihak atau lebih untuk suatu usaha tertentu, dimana masing-masing pihak memberikan kontribusi dana atau amal/*expertise* dengan kesepakatan bahwa keuntungan dan resiko akan ditanggung sesuai kesepakatan, berdasarkan QS. Shad (38): 2

b) Mudharabah

Adalah kerjasama antar bank bank *Mudharib* (nasabah) yang mempunyai keahlian atau ketrampilan untuk mengelola usaha. Dalam hal ini pemilik modal (*Shahibul Maal*) menyerahkan modalnya kepada pekerja atau pedagang (*mudharib*) untuk dikelola.

3) Konsep sewa

a) Ijarah

Adalah perjanjian antara bank (*Muajjir*) dengan nasabah (*mustajir*) sebagai penyewa suatu barang milik bank dan bank mendapatkan imbalan jasa atas barang yang akan disewakannya.

b) Ijarah Muntahia Bittamlik

Adalah perjanjian antara Bank (*Muajjir*) dengan nasabah sebagai penyewa. *Mustajir* atau penyewa setuju akan membayar uang sewa

selam masa sewa yang diperjanjikan dan bila sewa berakhir penyewa mempunyai hak opsi untuk memindahkan kepemilikan obyek tersebut.

**c. Produk Jasa, yaitu:<sup>116)</sup>**

1) Wakalah

Berarti penyerahan, pendelegasian atau pemberian mandat. Secara teknis erbankan, *wakalah* adalah akad pemberian wewenang atau kuasa dari lembaga atau seseorang (sebagai pemberi mandat) kepada pihak lain (sebagai wakil) untuk melaksanakan urusan dengan batas kewenangan dan waktu tertentu. Segala hak dan kewajiban yang diemban wakil harus mengatasnamakan yang memberikan kuasa.

2) Kafalah

Merupakan jaminan yang diberikan oleh penanggung (*kafil*) kepada pihak ketiga untuk memenuhi kewajiban pihak kedua atau yang ditanggung. Dalam pengertian lain, *kafalah* juga berarti mengalihkan tanggungjawab seseorang yang dijamin dengan berpegang pada tanggung jawab orang lain sebagai penjamin, berdasarkan pada QS. Yusuf (12): 72.

3) Hawalah

Adalah pengalihan hutang dari orang yang berhutang kepada orang lain yang wajib menanggungnya. Dalam pengertian lain, merupakan

---

<sup>116)</sup> *Ibid.*

pemindahan beban hutang dari *muhil* (orang yang berhutang) menjadi tanggungan *muhal'alah* atau orang yang berkewajiban membayar hutang.

4) Rahn

Adalah menahan salah satu harta milik si peminjam sebagai jaminan atas pinjaman yang diterimanya. Barang yang ditahan tersebut memiliki nilai ekonomis, sehingga pihak yang menahan memperoleh jaminan untuk dapat mengambil seluruh atau sebagian piutangnya. Secara sederhana *rahn* adalah jaminan hutang atau gadai.

5) Qard

Adalah pemberian harta kepada orang lain yang dapat ditagih atau diminta kembali. Menurut teknis perbankan, *qard* adalah pemberian pinjaman dari bank kepada nasabah yang dipergunakan untuk kebutuhan mendesak, seperti dana talangan dengan kriteria tertentu dan bukan untuk pinjaman yang bersifat konsumtif. Pengembalian pinjaman ditentukan dalam jangka waktu tertentu (sesuai kesepakatan bersama) sebesar pinjaman tanpa ada tambahan keuntungan dan pembayarannya dilakukan dengan angsuran atau sekaligus, berdasarkan QS.Al Hadiid (57): 11.

**d. Jasa layanan, yaitu :**

1) ATM

Layanan ATM 24 jam yang memudahkan nasabah melakukan penarikan dana tunai, pemindahbukuan antar rekening, pemeriksaan saldo,

pembayaran Zakat- Infaq-Sedekah (hanya pada ATM Muammalat), dan tagihan telepon. Untuk penarikan tunai, kartu Muammalat dapat diakses di lebih dari 8.888 ATM di seluruh Indonesia, terdiri dari mesin ATM Muammalat, ATM BCA atau Prima dan ATM Bersama, yang bebas biaya penarikan tunai. Kartu Muammalat juga dapat dipakai untuk bertransaksi di 18.000 lebih *merchant* Debit BCA atau Prima. Untuk ATM Bersama dan BCA atau Prima, saat ini sudah dapat dilakukan transfer antar bank.<sup>117)</sup>

2) Sala Muammalat

Merupakan layanan *phone banking* 24 jam dan *call center* yang memberikan kemudahan kepada nasabah, setiap saat ada dimanapun nasabah berada untuk memperoleh informasi mengenai produk, saldo dan informasi mengenai produk, saldo dan informasi transaksi, transfer antar rekening, serta mengubah PIN.

3) Pembayaran Zakat, Infaq dan Sedekah (ZIS)

Jasa yang memudahkan nasabah dalam membyar ZIS, baik ke lembaga pengelola ZIS Bank Muammalat maupun ke lembaga-lembaga ZIS lainnya yang bekerjasama dengan PT. Bank Syariah Muammalat Tbk Cabang Cimahi, melalui *Phone Banking* dan ATM Muammalat di seluruh cabang PT. Bank Syariah Muammalat Tbk Cabang Cimahi.

---

<sup>117)</sup> *Ibid.*

**e. Jasa-jasa lain**

PT. Bank Syariah Muammalat Tbk Cabang Cimahi juga menyediakan jasa-jasa perbankan lainnya kepada masyarakat luas, seperti *transfer*, *collection*, *standing instruction*, *bank draft*, *referensi bank*.

**B. Prosedur dan Syarat Pembiayaan Mudharabah di PT. Bank Syariah Muammalat Tbk Cabang Cimahi**

Syarat-syarat administratif pembiayaan *mudharabah* pada PT. Bank Syariah Muammalat Tbk Cabang Cimahi yang harus dipenuhi oleh nasabah, yaitu sebagai berikut:

**1. Persyaratan Umum**

- a. Mengisi formulir pendaftaran
- b. Menyerahkan fotocopy KTP (Kartu Tanda Penduduk) dan fotocopy Kartu Keluarga yang masih berlaku
- c. Menyerahkan fotocopy akta nikah atau surat cerai
- d. Menyerahkan surat keterangan gaji dari instansi setempat
- e. Menyerahkan fotocopy surat bukti jaminan
- f. Melampirkan proposal yang memuat gambaran umum usaha, rencana atau prospek usaha, rincian dan rencana penggunaan dana, jumlah kebutuhan dana dan jangka waktu penggunaan dana.
- g. Legalitas Usaha, meliputi akta pendirian usaha, surat izin perusahaan dan tanda daftar perusahaan



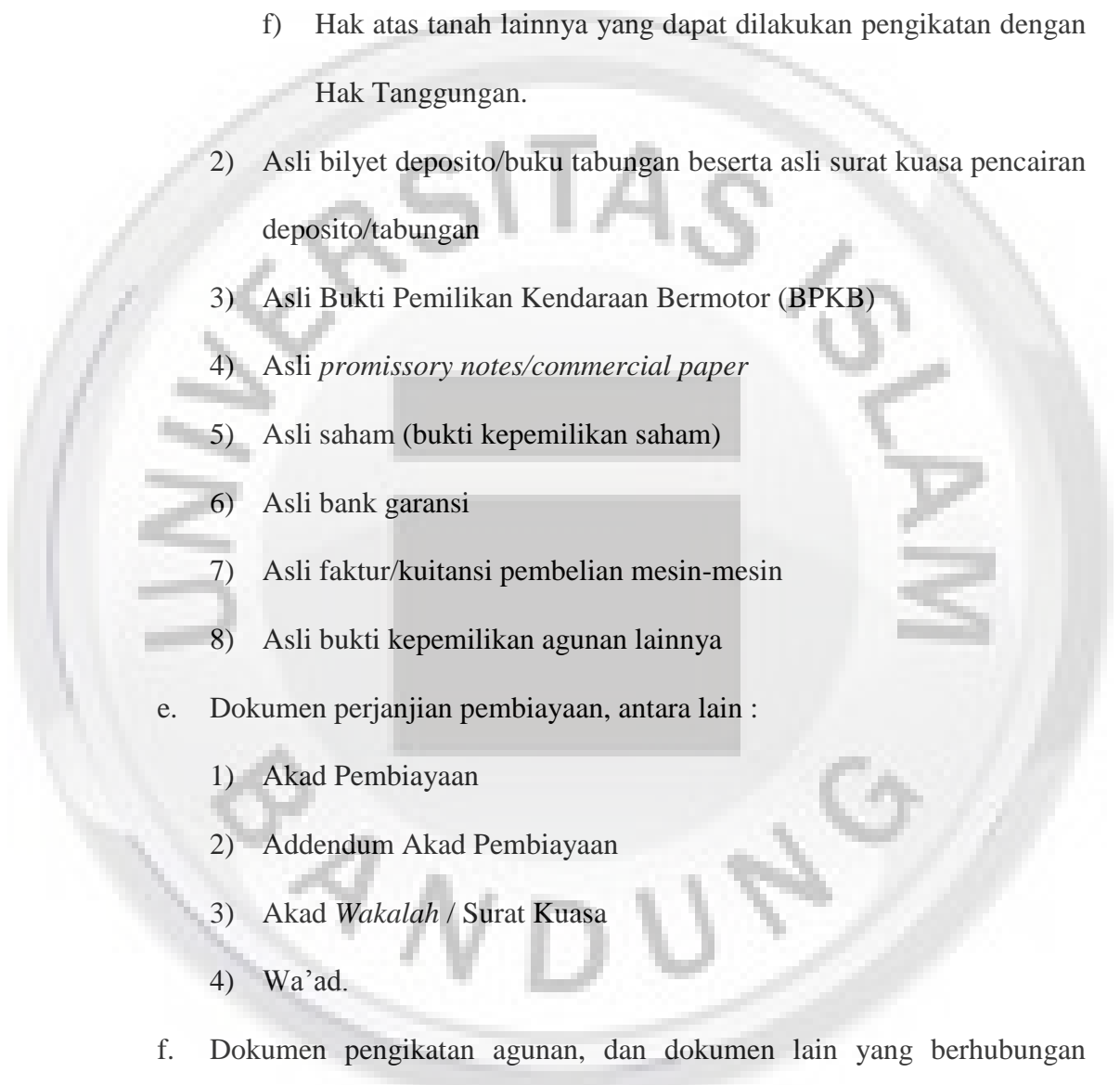
- h. Laporan keuangan, seperti neraca dan laporan untung rugi, data persediaan terakhir, data penjualan dan foto copy rekening bank.<sup>118)</sup>

## 2. Dokumen-Dokumen

- a. Surat Permohonan Pembiayaan yang ditandatangani oleh nasabah.
- b. Identitas nasabah antara lain:
- 1) Copy bukti diri (KTP/SIM)
  - 2) Copy Kartu keluarga
  - 3) Copy surat kewarganegaraan/surat keterangan ganti nama
  - 4) Pas foto nasabah
  - 5) Identitas nasabah lainnya
- c. Identitas usaha nasabah antara lain:
- 1) Copy akte pendirian perusahaan beserta seluruh akte perubahannya
  - 2) Copy bukti perijinan usaha antara lain: SIUP, SITU, SIUJK, TDP, NPWP. Untuk pembiayaan sampai dengan Rp. 100 juta, TDP dan SIUP dimungkinkan untuk diganti dengan Surat Keterangan Usaha dari Lurah atau Kepala Desa.
- d. Bukti kepemilikan agunan antara lain:
- 1) Asli hak atas tanah
    - a) Sertifikat Hak Milik (SHM)
    - b) Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB)
    - c) Sertifikat Hak Guna Usaha (SHGU)

---

<sup>118)</sup> Hasil Wawancara Dengan Ibu Sri Kholifah, selaku Staff PT. Bank Syariah Muammalat Tbk Cabang Cimahi Bagian Legal Support, Jumat, 21 Maret 2014.

- 
- d) Sertifikat Hak Pakai (SHP)
  - e) Sertifikat Hak lainnya yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN)
  - f) Hak atas tanah lainnya yang dapat dilakukan pengikatan dengan Hak Tanggungan.
    - 2) Asli bilyet deposito/buku tabungan beserta asli surat kuasa pencairan deposito/tabungan
    - 3) Asli Bukti Pemilikan Kendaraan Bermotor (BPKB)
    - 4) Asli *promissory notes/commercial paper*
    - 5) Asli saham (bukti kepemilikan saham)
    - 6) Asli bank garansi
    - 7) Asli faktur/kuitansi pembelian mesin-mesin
    - 8) Asli bukti kepemilikan agunan lainnya
  - e. Dokumen perjanjian pembiayaan, antara lain :
    - 1) Akad Pembiayaan
    - 2) Addendum Akad Pembiayaan
    - 3) Akad *Wakalah* / Surat Kuasa
    - 4) Wa'ad.
  - f. Dokumen pengikatan agunan, dan dokumen lain yang berhubungan dengan pengikatan agunan, antara lain :
    - 1) Sertifikat Hak Tanggungan
    - 2) Surat Kuasa Memasang Hak Tanggungan (SKMHT)
    - 3) Hipotik

- 4) Sertifikat Jaminan Fiducia
  - 5) Gadai dan Penyerahan Hak secara Cessie
  - 6) *Personal/Corporate Guarantee*
  - 7) Surat pengikatan agunan lainnya
- g. Dokumen realisasi pembiayaan:
- 1) Instruksi Realisasi Pembiayaan
  - 2) Bukti realisasi pembiayaan
- i. Dokumen seperti surat pengajuan klaim asuransi, surat permohonan pengadaan barang, surat pemesanan barang, surat penawaran kepada kontraktor dan dokumen lainnya yang akan diatur kemudian.

### **3. Tahapan-tahapan Prosedur Pembiayaan Mudharabah**

- a. Memenuhi persyaratan dan melengkapi dokumen-dokumen
- b. Survey pada lokasi tempat usaha atau jaminan
- c. Analisa Usaha
- d. Pengajuan usulan pembiayaan kepada komite pembiayaan
- e. Proses akad pembiayaan
- f. Pencairan pembiayaan
- g. Monitoring dan pembinaan nasabah

### C. Ketentuan Agunan di PT. Bank Syariah Muamalat Tbk Cabang Cimahi

Pada dasarnya PT. Bank Syariah Muamalat Tbk Cabang Cimahi dalam pemberian fasilitas pembiayaan menjunjung tinggi asas *prudential banking*, sehingga selalu bersikap hati-hati dalam menyalurkan pembiayaan kepada *mudharibnya* namun sebelumnya harus dilakukan penilaian atas permohonan pembiayaan itu, pertama yaitu untuk meletakkan kepercayaan dan kedua untuk menghindari hal-hal yang tidak diinginkan di kemudian hari bila pembiayaan itu ternyata disetujui untuk diberikan. Dengan penilaian pembiayaan ini diharapkan pemberian pembiayaan ini tidak berdampak bagi kegagalan usaha *mudharib* atau kemacetan pembiayaannya.

Prinsip-prinsip yang dipergunakan dalam penilaian pembiayaan sama halnya dengan kredit pada bank konvensional yaitu terdiri atas 5 C yaitu watak (*character*), modal (*capital*), kemampuan (*capacity*), kondisi ekonomi (*condition of economic*) dan jaminan (*collateral*). Prinsip-prinsip diatas adalah merupakan suatu hal yang mutlak dipegang oleh PT. Bank Syariah Muamalat Tbk Cabang Cimahi namun dari kelima prinsip-prinsip yang dipergunakan dalam penilaian pembiayaan, prinsip yang paling utama yang dijadikan kriteria adalah kemampuan (*capacity*) dan modal (*capital*), sebab PT. Bank Syariah Muamalat Tbk Cabang Cimahi harus mengetahui secara pasti atas kemampuan calon *mudharib* dengan melakukan analisis usahanya dari waktu ke waktu.<sup>119)</sup>

Pendapatan yang selalu meningkat diharapkan kelak mampu melakukan pembayaran kembali atas pembiayaannya. Sedangkan bila diperkirakan tidak

---

<sup>119)</sup> Hasil Wawancara dengan Bapak Sabar Arifin selaku staff PT. Bank Syariah Muamalat Tbk Cabang Cimahi Bagian Marketing, Senin Tanggal 24 Maret 2014.

mampu, PT. Bank Syariah Muammalat Tbk Cabang Cimahi dapat menolak permohonan dari calon *mudharib*. Sedangkan mengenai modal dari calon *mudharib*, PT. Bank Syariah Muammalat Tbk Cabang Cimahi juga harus meneliti modalnya selain itu juga mengenai besarnya struktur. Hal ini diperlukan berkaitan dengan pemberian pembiayaan untuk jangka pendek atau jangka panjang.

Berdasarkan penjelasan Pasal 8 ayat (1) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan disebutkan:

Kredit atau pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah yang diberikan oleh bank mengandung risiko, sehingga dalam pelaksanaannya bank harus memperhatikan asas-asas perkreditan atau pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah yang sehat. Untuk mengurangi risiko tersebut, jaminan pemberian kredit atau pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah dalam arti keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan nasabah untuk melunasi kewajibannya sesuai dengan yang diperjanjikan merupakan faktor penting yang harus diperhatikan oleh bank.

Untuk memperoleh keyakinan tersebut, sebelum memberikan pembiayaan, bank harus melakukan penilaian yang seksama salah satunya terhadap agunan.

Agunan di PT. Bank Syariah Muammalat Tbk Cabang Cimahi merupakan jaminan tambahan yang diserahkan nasabah debitur kepada bank dalam rangka pemberian fasilitas kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syari'ah.

Agunan (*collateral*) di PT. Bank Syariah Muammalat Tbk Cabang Cimahi dapat juga diartikan sebagai jaminan yang harus diserahkan oleh pihak peminjam kepada pemilik modal baik berupa kekayaan atau berupa surat tanda bukti atau sejumlah harta yang kelak diambil setelah melunasi hutangnya pada jatuh tempo. Selain itu, agunan juga berarti suatu aset yang harus disediakan oleh peminjam untuk disimpan atau dijanjikan kepada pemberi pinjaman untuk mendapatkan pinjaman dan dapat dijual jika peminjam tidak membayar.

Mengingat bahwa jaminan sebagai salah satu unsur pemberian pembiayaan, maka apabila berdasarkan unsur-unsur lain dapat diperoleh keyakinan atas kemampuan nasabah debitur mengembalikan utangnya, jaminan dapat hanya berupa barang, proyek atau hak tagih yang dibiayai dengan pembiayaan yang bersangkutan. Tanah yang kepemilikannya didasarkan pada hukum adat, yaitu tanah yang bukti kepemilikannya berupa girik, petok dan lain-lain yang sejenis dapat digunakan sebagai agunan.

Bank tidak wajib meminta jaminan berupa barang yang tidak berkaitan langsung dengan obyek yang dibiayai, yang lazim dikenal dengan jaminan tambahan. Disamping itu, bank dalam memberikan kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah harus pula memperhatikan hasil Analisis Mengenai Dampak Lingkungan (Amdal) bagi perusahaan yang berskala besar dan atau berisiko tinggi agar proyek yang dibiayai tetap menjaga kelestarian lingkungan.

Beberapa hal yang perlu diperhatikan dalam analisa jaminan pembiayaan adalah fungsi jaminan adalah jaminan (*collateral*), yaitu sebagai unsur pengaman lapis kedua (*the second way out*) bagi PT. Bank Syariah Muammalat Tbk Cabang Cimahi dalam setiap pemberian pembiayaan.<sup>120)</sup> Hal ini perlu diingat karena bagaimanapun baiknya analisa terhadap watak, kemampuan, permodalan, kondisi serta prospek usaha pemohon, apabila pembiayaan menjadi bermasalah maka sumber pembayaran terakhir yang diharapkan oleh PT. Bank Syariah Muammalat Tbk Cabang Cimahi adalah dari penjualan jaminan, oleh karena itu penilaian terhadap jaminan wajib dilakukan sesuai penilaian prinsip kehati-hatian dan

---

<sup>120)</sup> *Ibid.*

menggambarkan obyektifitas penilaian yang wajar atas jaminan pembiayaan yang dimaksud.

## 1. Jaminan Pokok

Sesuai dengan penjelasan Pasal 8 Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan dan perubahannya pada Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998, tersurat bahwa jaminan pokok adalah jaminan yang pengadaannya bersumber dari dana pembiayaan bank.

Jaminan ini dapat berupa barang, proyek atau hak tagih. Pengertian proyek atau hak tagih harus diartikan sebagai seluruh usaha yang dibiayai dengan pembiayaan sebagai satu kesatuan yang meliputi aset perusahaan (baik aktiva lancar maupun sebagai aktiva tetap). Aset tersebut di atas termasuk yang langsung dibiayai dengan pembiayaan maupun yang tidak langsung dibiayai dengan pembiayaan.

Jaminan bank dapat hanya berupa jaminan pokok tersebut apabila berdasarkan aspek-aspek lain dari 5'C pembiayaan telah diperoleh keyakinan atas kemampuan pemohon untuk melunasi pembiayaannya. Untuk jenis-jenis pembiayaan tertentu, dimungkinkan dilakukan penggantian jaminan pokok dengan jaminan lain yang mempunyai nilai likuidasi lebih tinggi.

## 2. Jaminan Tambahan

Jaminan tambahan adalah jaminan yang tidak termasuk dalam jaminan pokok di atas. Sebagai contoh jaminan tambahan adalah aktiva tetap diluar proyek

yang dibiayai, surat berharga, garansi risiko, jaminan pemerintah, lembaga penjamin dan lain-lain.

Jaminan tambahan menjadi wajib dipenuhi apabila pejabat pemrakarsa dan atau pemutus berdasarkan analisis atas watak, kemampuan modal, kondisi dan prospek usaha pemohon ditambah dengan agunan pokok yang ada, belum merasa yakin bahwa pemohon akan mampu membayar pembiayaan sesuai yang diperjanjikan.

### 3. Jaminan Pembiayaan Konsumsi

Mengingat pengembalian pembiayaan konsumsi pada umumnya sulit diharapkan dari hasil penggunaan pembiayaan, maka jaminannya diutamakan bersumber dari gaji, gaji pensiun, penghasilan lain, maupun aktiva tetap lainnya. Sebagian besar penyaluran pembiayaan *mudharabah* di PT. Bank Syariah Muammalat Tbk Cabang Cimahi adalah diperuntukkan kepada *mudharib* dengan pembiayaan berdasarkan Kredit Usaha Kecil dan Non Kredit Usaha Kecil.

#### **D. Mekanisme Penyertaan Agunan di Bank PT. Bank Syariah Muammalat Tbk Cabang Cimahi**

Klausula jaminan yang termuat dalam akad pembiayaan di PT. Bank Syariah Muammalat Tbk Cabang Cimahi merupakan upaya untuk melindungi pihak *shahibul maal* dalam pemberian fasilitas pembiayaan. Klausula jaminan merupakan serangkaian persyaratan yang diformulasikan dalam upaya pemberian fasilitas pembiayaan ditinjau dari aspek finansial dan hukum.



Jika ditinjau dari aspek finansial, klausula jaminan ini dimaksudkan untuk melindungi *shahibul maal* agar dapat menuntut atau menarik kembali fasilitas pembiayaan yang telah diberikan kepada *mudharib* tidak sesuai dengan yang diperjanjikan. Sedangkan jika dilihat dari aspek hukum, klausula jaminan merupakan sarana untuk melakukan penegakan hukum agar *mudharib* dapat mematuhi substansi yang telah disepakati di dalam akad pembiayaan *mudharabah* di PT. Bank Syariah Muammalat Tbk Cabang Cimahi.

Pencantuman klausula jaminan maupun klausula-klausula yang berhubungan dengan jaminan di PT. Bank Syariah Muammalat Tbk Cabang Cimahi menandakan bahwa jaminan adalah satu hal yang tidak kalah pentingnya dalam mewujudkan kesepakatan bersama yaitu adanya aturan tentang jaminan. Jaminan menjadi penting ketika *shahib al-mal* khawatir akan munculnya penyelewengan dari *mudharib*. Selanjutnya, berhubungan dengan judul tulisan ini, penulis akan melakukan analisa secara khusus mengenai klausula jaminan dan beberapa klausula lainnya yang berhubungan dengan jaminan, yang terdapat dalam akad Perjanjian Pembiayaan *Al-Mudharabah* di PT. Bank Syariah Muammalat Tbk Cabang Cimahi.

1. Klausula tentang maksimum kredit (*amount clause*), yang terdapat dalam Pasal 2 ayat (1) sebagai berikut:<sup>121)</sup>

Jumlah Fasilitas Pembiayaan :

”SHOHIBUL MAAL dengan ini sepakat dan setuju untuk memberikan fasilitas pembiayaan sampai sejumlah Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah,) yang akan dan atau telah diterima secara tunai oleh MUDHARIB”.

---

<sup>121)</sup> Hasil Wawancara Dengan Ibu Sri Kholifah, selaku Staff PT. Bank Syariah Muammalat Tbk Cabang Cimahi Bagian Legal Support, Senin, 24 Maret 2014.

Besarnya maksimum pagu fasilitas pembiayaan merupakan batas maksimum pemberian pembiayaan yang ditentukan oleh bank dan dirumuskan dengan kata-kata "sampai sejumlah-maksimal". Termasuk dalam pengertian pagu pembiayaan adalah segala bentuk pendebitan nisbah bagi hasil, margin keuntungan dan biaya-biaya.

Maksimum pagu fasilitas pembiayaan tersebut harus ditentukan dan tercantum secara jelas dalam akad pembiayaan. Pencantuman tersebut tidak hanya untuk memenuhi salah satu syarat dalam isi suatu perjanjian kredit/pembiayaan juga berpengaruh terhadap nilai jaminan yang akan diikat. Karena sebagaimana diatur dalam pedoman umum yang berkaitan dengan mekanisme pembiayaan *mudharabah*, bahwa untuk pembiayaan yang berskala besar ditetapkan adanya jaminan yang besarnya 125% dari besarnya jumlah dana yang dipinjamkan.

2. Klausula tentang biaya-biaya yang tercantum dalam Pasal 4 ayat (2) sebagai berikut:<sup>122)</sup>

"MUDHARIB dalam keadaan apapun diwajibkan membayar biaya oleh SHOHIBUL MAAL yang berkenaan dengan penyiapan, pembuatan dan pelaksanaan, tetapi tidak terbatas pada biaya penandatanganan akta ini, biaya notaris, dan biaya-biaya lain yang ada kemudian hari".

Ketentuan pasal diatas juga berhubungan dengan ketentuan Pasal 8 ayat (8) yang berbunyi :

"Membayar seluruh biaya yang timbul sehubungan dengan pemberian fasilitas pembiayaan berdasarkan perjanjian ini serta pelaksanaan dari ketentuan yang terdapat dari dokumen lain yang berhubungan dengan perjanjian ini."

---

<sup>122)</sup> *Ibid.*

Menurut hasil wawancara, tercakup juga dalam semua biaya tersebut di atas adalah biaya untuk pengikatan jaminan. Misalnya apabila objek jaminannya berupa tanah dan bangunan, maka biaya-biaya pengikatan jaminan meliputi biaya pengikatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang, maupun biaya pendaftaran Hak Tanggungan di Kantor Pertanahan Setempat.

3. Klausula tentang rekening-rekening yang termuat dalam Pasal 5 ayat (2) akad pembiayaan mudharabah pada PT. Bank Syariah Muammalat Tbk Cabang Cimahi sebagai berikut:

”MUDHARIB dengan ini berjanji dan menyanggupi bahwa dari waktu ke waktu, segera setelah diminta, akan menyerahkan kepada SHOHIBUL MAAL setiap pernyataan dokumen, contoh tanda tangan dan kelengkapan lainnya yang diminta oleh SHOHIBUL MAAL sesuai dengan ketentuan perjanjian ini”.

Klausula di atas merupakan klausula *conditions precedent*, yang memberikan pengertian bahwa pembiayaan tidak akan diberikan apabila setiap pernyataan dokumen, contoh tanda tangan dan kelengkapan lainnya yang diminta oleh SHOHIBUL MAAL sesuai dengan ketentuan perjanjian yang berkaitan dengan jaminan belum diserahkan kepada *shahibul maal*.

Menurut hasil wawancara, dokumen yang dimaksudkan salah satunya adalah dokumen mengenai bukti kepemilikan atas suatu benda yang akan dijadikan objek jaminan. Misalnya apabila objek jaminan berupa tanah dan bangunan, maka *mudharib* selaku pemberi Hak Tanggungan harus menyerahkan sertifikat tanah untuk disimpan oleh *shohibul maal* selaku penerima Hak Tanggungan.

4. Klausula tentang jaminan pada Pasal 7 akad pembiayaan mudharabah PT.

Bank Muammalat Tbk Cabang Cimahi sebagai berikut :<sup>123)</sup>

”Sebagaimana jaminan atas pemenuhan kewajiban MUDHARIB kepada SHOHIBUL MAAL dan bagian pendapatan bagi hasil milik SHOHIBUL MAAL yang timbul berdasarkan Perjanjian ini, maka MUDHARIB memberikan jaminan kepada SHOHIBUL MAAL berupa :

Sebidang tanah Hak Milik nomor: 649, terletak di Propinsi Jawa Timur; Kotamadya Malang, kecamatan Lowokwaru, Desa Merjosari, berukuran luas dua ratus lima puluh dua (252) meter persegi, yang diuraikan dalam Gambar Situasi tertanggal 16-10-1996 (enam belas Oktober seribu sembilan ratus sembilan puluh enam), nomor : 6175 tertulis atas nama Doktoranda Hajjah Mudrikah sedemikian ternyata dalam sertipikat (Tanda Bukti Hak) yang dikeluarkan oleh Pejabat yang berwenang di Malang, pada tanggal 29-09-1997 (duapuluh sembilan September seribu sembilan ratus sembilan puluh tujuh), beserta semua dan segala sesuatu yang berdiri serta tertanam diatas tanah tersebut, baik yang sekarang telah ada dan kelak di kemudian hari akan ada/akan diadakan antara lain bangunan batu”.

Akad tersebut menjelaskan tentang kesediaan *mudharib* untuk memberikan jaminan atas pemenuhan kewajibannya kepada PT. Bank Syariah Muammalat Tbk Cabang Cimahi selaku *shahibul maal*. Objek jaminan yang diikat sebagai jaminan dalam akad pembiayaan *mudharabah* di PT. Bank Syariah Muammalat Tbk Cabang Cimahi, sebagian besar adalah berupa tanah dan bangunan yang diikat dengan lembaga jaminan Hak Tanggungan.

Pemberian Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan pembiayaan tersebut didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan dalam dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan perjanjian pembiayaan *mudharabah*, sebagaimana telah termuat dalam Pasal 7 perjanjian pembiayaan *mudharabah*. Hal ini telah memenuhi ketentuan Pasal 10 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan sebagai berikut :

---

<sup>123)</sup> *Ibid.*

”Pemberian Hak Tanggungan di dahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang di tuangkan di dalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut”.

Berdasarkan penjelasan dari pasal diatas, maka sesuai dengan sifat *accessoir* dari Hak Tanggungan, pemberiannya haruslah merupakan ikutan dari perjanjian pokok, yaitu akad yang menimbulkan hubungan hukum utang-piutang yang dijamin pelunasannya.

Pengikatan jaminan pada pembiayaan *mudharabah* adalah dengan penyerahan sertifikat tanah yang akan dijamin kepada *shahibul maal*, kemudian akan di buat Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang, kemudian didaftarkan ke Kantor Pertanahan yang berwenang untuk dicatat di dalam buku tanah Hak Tanggungan. Salinan dari buku tanah Hak Tanggungan itu dikeluarkan dalam bentuk Sertifikat Hak Tanggungan (SHT). Selama pembiayaan yang tercantum dalam perjanjian pokok belum dilunasi oleh *mudharib* selaku pemberi Hak Tanggungan, maka sertipikat tanahnya, Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) dan Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) nya dipegang oleh *shahibul maal* selaku penerima Hak Tanggungan.

5. Klausula tentang pembatasan-pembatasan pada pasal 10 ayat (1), (3) dan (5) akad pembiayaan *mudharabah* PT. Bank Syariah Muammalat Tbk Cabang Cimahi sebagai berikut:

ayat (1) :

”Penjualan atau Pengalihan aset :

Mengalihkan dan membebaskan sebagian atau seluruh asset dari MUDHARIB kepada pihak manapun kecuali pengalihan atau penjualan sebagai akibat dari pelaksanaan eksekusi jaminan yang dilakukan oleh Perseroan Terbatas PT. Bank Syariah Muammalat Tbk. Berdasarkan perjanjian-perjanjian ini harus ada pemberitahuan terlebih dahulu kepada Perseroan Terbatas PT. Bank Syariah Muammalat Indonesia Tbk”

Ayat (3) :

”Memperoleh Fasilitas Pembiayaan Lain :

Memperoleh fasilitas pembiayaan lain, memperoleh atau mendapatkan fasilitas pembiayaan baru dari pihak lain tanpa sepengetahuan *shohibul maal*.”

Ayat (5)

”Menjadi Penjamin :

Bertindak atau mengikat diri baik langsung atau tidak langsung sebagai penjamin atas suatu kewajiban pembayaran untuk kepentingan pihak lain.”

Klausula-klausula diatas merupakan klausula *negative covenant*, yaitu klausula yang mempunyai akibat yuridis dan ekonomis bagi kepentingan pengamanan bank selaku pemilik modal.

Beberapa hal yang merupakan tindakan yang tidak diperkenankan untuk dilakukan *mudharib* yang berkaitan dengan jaminan :

- a. Dalam hal *mudharib* melakukan pengalihan dan membebaskan sebagian atau seluruh asset dari *mudharib* kepada pihak lain, kecuali pengalihan atau penjualan tersebut sebagai akibat dari pelaksanaan eksekusi jaminan yang dilakukan oleh Perseroan Terbatas PT. Bank Syariah Muammalat Tbk Cabang Cimahi. Hal ini tentu tidak diinginkan oleh PT. Bank Syariah Muammalat Tbk selaku *shahibul maal*, karena tentunya akan mempersulit

PT. Bank Syariah Muammalat Tbk Cabang Cimahi ketika akan mengeksekusi sebagian atau seluruh asset *mudharib* yang dijadikan jaminan, demikian apabila ternyata *mudharib* melakukan wanprestasi. Mengenai hal ini memang tepat apabila PT. Bank Syariah Muammalat Tbk Cabang Cimahi melakukan pembatasan, karena pengalihan tersebut biasanya dilakukan oleh *mudharib* yang tidak bertanggung jawab dengan menggunakan perjanjian di bawah tangan, hal ini tentu saja yang merupakan suatu tindakan yang *illegal*. Selain pengalihan hak atas tanah dan bangunan, dalam praktek juga banyak terjadi jaminan dikuasai oleh pihak ketiga, dapat disewakan atau dihuni oleh keluarga lainnya tanpa persetujuan dari bank.

- b. Hal yang lain yang dapat terjadi misalnya karena adanya keinginan *diversifikasi* usaha lain yang tidak disetujui ketika diusulkan kepada *shahibul maal*, maka *mudharib* kemudian meminjam dari bank lain untuk usaha yang sama atau usaha lainnya. Hal ini berkaitan dengan ketentuan sebelumnya yaitu pada Pasal 10 ayat (1), dimana PT. Bank Syariah Muammalat Tbk Cabang Cimahi selaku *shahibul maal* disini bermaksud agar jangan sampai jaminan yang telah dijaminkan oleh *mudharib* kepada PT. Bank Syariah Muammalat Tbk Cabang Cimahi, juga dijaminkan oleh *mudharib* kepada bank lain.
- c. Dalam hal yang berkaitan dengan kapasitas *mudharib* adalah *Mudharib* bertindak sebagai penanggung atau *borg*. Untuk tindakan ini akan berdampak secara langsung terhadap keuangan *mudharib*, jika pihak ketiga yang dijamin *mudharib* tidak dapat melaksanakan kewajibannya. Maka bisa saja terjadi

jaminan yang telah dijaminkan oleh *mudharib* kepada PT. Bank Syariah Muammalat Tbk Cabang Cimahi selaku *shahibul maal* justru dieksekusi oleh pihak lain, dalam rangka pemenuhan tanggung jawab *mudharib* selaku penanggung atau *borg*.

- d. Klausula tentang Pernyataan Kebenaran Keberadaan Jaminan pada Pasal 12 ayat (17) akad pembiayaan *mudharabah* PT. Bank Syariah Muammalat Tbk Cabang Cimahi sebagai berikut :

”Barang jaminan yang diberikan oleh *mudharib* kepada *shohibul maal* sebagaimana mana yang dimaksud dalam Pasal 7 perjanjian ini adalah tidak benar, palsu dan atau dipalsukan”.

Jika kita teliti bersama, klausula akad tersebut di atas menandakan bahwa pernyataan kebenaran mengenai keberadaan jaminan dalam pembiayaan *mudharabah* ini sangat diperlukan oleh PT. Bank Syariah Muammalat Tbk Cabang Cimahi untuk memastikan jaminan tersebut benar-benar ada dan benar-benar dimiliki oleh *mudharib*.

Dari analisis terhadap klausula jaminan dan klausula-klausula yang berhubungan dengan jaminan tersebut di atas, penulis menyimpulkan bahwa implementasi pencantuman klausula jaminan pada akad pembiayaan *mudharabah* telah menyimpang dari prinsip dasar *mudharabah* sebagai perjanjian kerjasama yang memperjanjikan untuk berbagi hasil atau keuntungan.

Kerjasama disini adalah kepercayaan yang dapat diartikan bahwa bank sebagai pemberi modal memberikan kepercayaan sepenuhnya kepada *mudharib* untuk mengelola dananya, berarti pembiayaan *mudharabah* sebagai suatu



kerjasama yang menyatukan ” *Skill an entrepreneurship*” yang menjunjung tinggi kepercayaan sebagai modal utama dalam pembiayaan ini.

Namun, berkaitan dengan jaminan Undang-Undang No 10 tahun 1998 tentang Perbankan Pasal 8 ayat (1) telah mengatur bahwasanya dalam memberikan kredit atau pembiayaan dalam prinsip syariah, bank umum wajib mempunyai keyakinan berdasarkan analisis yang mendalam atas itikad dan kemampuan serta kesanggupan nasabah debitur untuk melunasi hutangnya atau mengembalikan pembiayaan di maksud sesuai yang diperjanjikan. Keyakinan disini adalah sesuatu yang sulit diukur, keyakinan yang diperoleh berdasarkan analisis bila hanya dapat dipastikan bila ada *collateral* atau jaminan.

Sehubungan dengan diterimanya fasilitas Pembiayaan *mudharabah* dari PT. Bank Syariah Muammalat Tbk Cabang Cimahi, maka akad tersebut secara sah mengikat dan wajib ditaati oleh para pihak untuk melaksanakan sebuah prestasi. Dengan demikian mulai berlaku dan mengikatnya akad pembiayaan *mudharabah* bagi para pihak adalah setelah ditandatangani akad tersebut, yang kemudian diikuti dengan :

- a. Penyerahan fasilitas pembiayaan *mudharabah* dari bank kepada nasabah dimana modal sepenuhnya dari bank dan pengelolaan usaha sepenuhnya ditandatangani oleh pengelola tanpa campur tangan dari bank. Oleh karena itu sebagai seorang pengelola yang telah mengeluarkan tenaga, pikiran dan waktunya bank menetapkan bagi hasil yang lebih besar dari dirinya.
- b. Untuk pembiayaan yang berskala besar ditetapkan adanya jaminan yang besarnya 125% dari besarnya jumlah dana yang dipinjamkan.

- c. Pinjaman yang diberikan bank bukan merupakan uang tunai, tetapi merupakan dana untuk pengadaan barang atau jasa yang diikat dengan perjanjian kredit. Karena dalam sistem mudharabah biaya dibebankan dalam bentuk bagi hasil yang diperhitungkan melalui prinsip kemanfaatan barang atau modal yang dibiayai bank.
- d. Jangka waktu ditetapkan dalam tenggang waktu yang pendek. Ini ditetapkan khusus bagi nasabah yang belum terakreditasi kejujurannya. Ketetapan batas pendek masa peminjaman ini adalah dalam rangka mencoba *prospektifitas* usaha nasabah disamping untuk mengukur sifat kejujurannya.
- e. Perjanjian bagi hasil mulai diberlakukan secara efektif setelah proyek investasinya selesai sesuai dengan jangka waktu yang telah disepakati. Saat itu bank dan nasabah bersama-sama menghitung porsi bagian laba masing-masing. Bila terjadi kerugian maka bank akan menanggung kerugian tersebut.
- f. Nasabah diharuskan membayar angsuran setiap bulan sepanjang waktu yang telah disepakati.
- g. Setiap penyaluran dana kepada nasabah, bank menindaklanjuti dengan pembinaan nasabah yang bersangkutan, sehingga padanya nanti dapat melunasi pembiayaannya kepada bank.
- h. Nasabah sebagai pengelola dana hendaknya merencanakan terlebih dahulu secara matang tentang usaha, tempat, lokasi, pasar dan jumlah biaya yang dibutuhkan. Dari pihak bank perlu mengadakan observasi terhadap semua rencana usaha yang akan dilakukan nasabah.

- i. Pengelola dana sebagai peminjam perlu mempelajari administrasi praktis tentang pengelolaan usaha yang ditekuninya sehingga unsur keterbukaan dan kejujuran dapat terbaca oleh pihak bank.

Sebagaimana yang tertulis pada akad pembiayaan *mudharabah* apabila akad tersebut ditandatangani oleh *mudharib* atau wakilnya yang sah maka akan menimbulkan hak dan kewajiban dari para pihak yaitu PT. Bank Syariah Muammalat Tbk Cabang Cimahi selaku pemilik dana dan *mudharib* sebagai pihak pengelola dana. Adapun untuk hak dan kewajiban bagi nasabah dan PT. Bank Syariah Muammalat Tbk Cabang Cimahi yaitu :

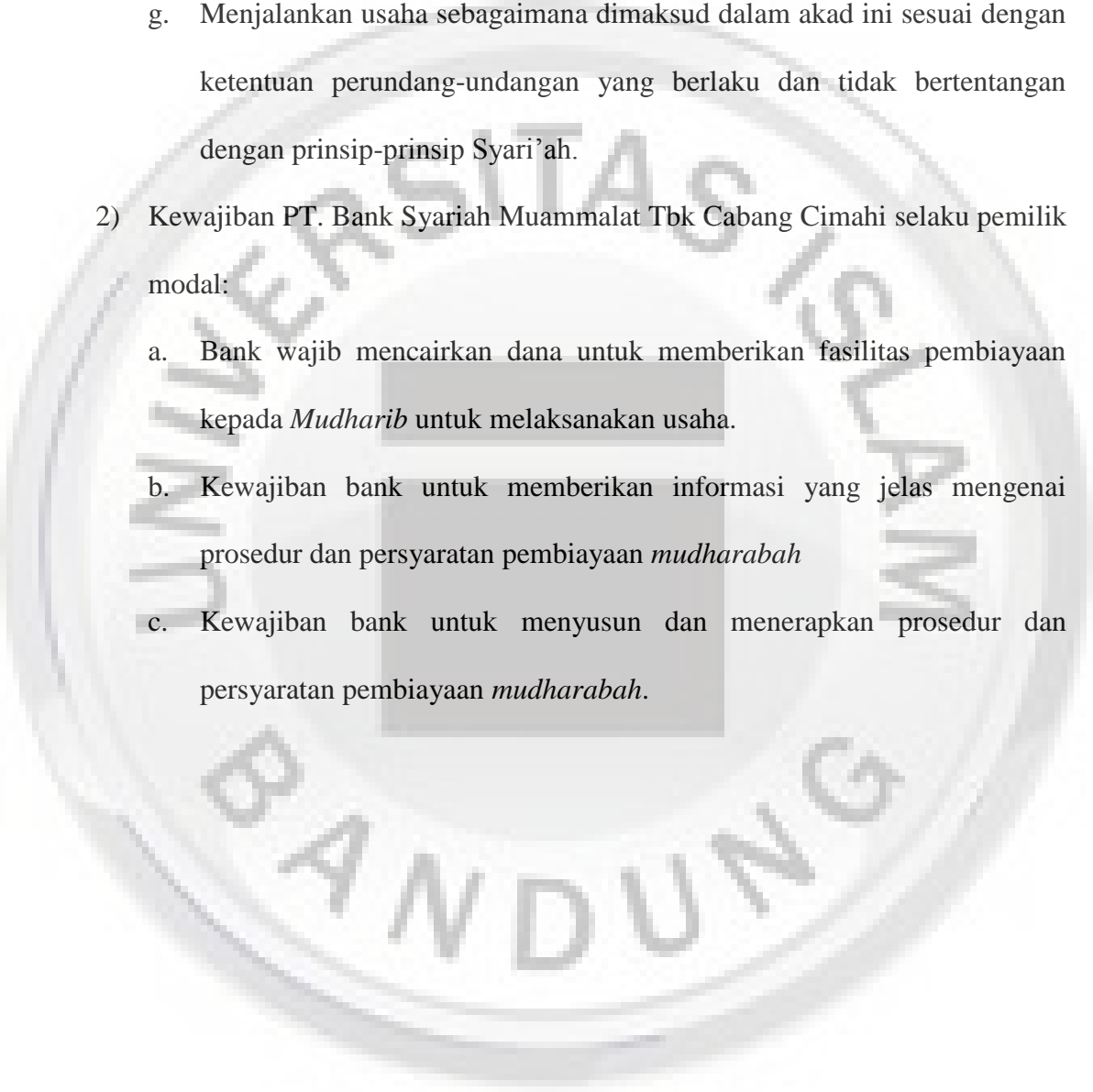
Hak-hak para pihak dalam perjanjian pembiayaan *mudharabah* yaitu :

- 1) Bagi *Mudharib* atau nasabah PT. Bank Syariah Muammalat Tbk Cabang Cimahi:
  - a. *Mudharib* berhak untuk menggunakan fasilitas pembiayaan *mudharabah* yang diberikan oleh bank.
  - b. *Mudharib* berhak untuk mendapatkan bagian tertentu dari keuntungan atas (pengembangan usahanya tersebut/pelaksanaan Usaha) menurut nisbah pembagiannya yang akan diatur berdasarkan akad
- 2) Bagi *Shahibul maal* yaitu PT. Bank Syariah Muammalat Tbk Cabang Cimahi:
  - a. Bank tetap berhak mendapatkan bagi hasil dalam akad pembiayaan *mudharabah* meskipun apabila nasabah membayar kembali atau melunasi pembiayaan *al Mudharabah* lebih awal dari waktu yang disepakati.

b. Bank berhak untuk menuntut atau menagih pembayaran dari nasabah dan/atau siapa pun juga yang memperoleh hak darinya, atas sebagian atau seluruh jumlah kewajiban nasabah kepada bank berdasarkan Perjanjian ini, untuk dibayar dengan seketika dan sekaligus, tanpa diperlukan adanya surat pemberitahuan, surat teguran, atau surat lainnya, apabila terjadi salah satu hal atau peristiwa pada akad pembiayaan *mudharabah* sebagaimana yang telah disepakati para pihak.

Sedangkan kewajiban para pihak dalam perjanjian pembiayaan *mudharabah* yaitu :

- 1) Kewajiban nasabah atau *mudharib* PT. Bank Syariah Muammalat Tbk Cabang Cimahi:
  - a. Memberitahukan secara tertulis kepada PT. Bank Syariah Muammalat Tbk Cabang Cimahi dalam hal terjadinya segala perubahan yang menyangkut nasabah maupun usahanya.
  - b. Menyalurkan setiap penerimaan tagihan usaha *mudharabah* dari pihak ketiga melalui rekening nasabah di bank.
  - c. Membebaskan barang jaminan pada akad ini dari beban penjaminan terhadap pihak lain.
  - d. Mengelola dan menyelenggarakan pembukuan atas kegiatan usaha *Mudharabah* secara jujur dan benar dengan itikad baik.
  - e. Menyerahkan kepada PT. Bank Syariah Muammalat Tbk Cabang Cimahi perhitungan usaha pembiayaan *Mudharabah*

- 
- f. Menyerahkan kepada PT. Bank Syariah Muammalat Tbk Cabang Cimahi setiap dokumen, bahan-bahan dan/atau keterangan-keterangan baik yang diminta bank maupun Bank Indonesia.
- g. Menjalankan usaha sebagaimana dimaksud dalam akad ini sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku dan tidak bertentangan dengan prinsip-prinsip Syari'ah.
- 2) Kewajiban PT. Bank Syariah Muammalat Tbk Cabang Cimahi selaku pemilik modal:
- Bank wajib mencairkan dana untuk memberikan fasilitas pembiayaan kepada *Mudharib* untuk melaksanakan usaha.
  - Kewajiban bank untuk memberikan informasi yang jelas mengenai prosedur dan persyaratan pembiayaan *mudharabah*
  - Kewajiban bank untuk menyusun dan menerapkan prosedur dan persyaratan pembiayaan *mudharabah*.