

# TINJAUAN TERHADAP KONSEP AGUNAN DALAM PEMBIAYAAN AKAD *MUDHARABAH* PADA BANK SYARIAH

Rian Dwi Permana  
UIN Sunan Kalijaga  
[riandwip686@gmail.com](mailto:riandwip686@gmail.com)

## Abstract

*Collateral is one indicator of the appraisal of creditworthiness in conventional banks and financing in Islamic banks. From an Islamic point of view, collateral is a guarantee of repayment of accounts receivable debt transactions. In its operations, Islamic banks commit binding to collateral financing including mudharabah agreements in order to meet regulatory requirements and minimize risks that may arise in the future. In this article it shows that there are still mismatches between existing regulations and normative law regarding collateral concept in mudharabah contract.*

Agunan merupakan salah satu indikator penilaian kelayakan penyaluran kredit pada bank konvensional maupun pembiayaan pada bank syariah. Ditinjau dari sudut pandang Islam, agunan merupakan jaminan pelunasan atas transaksi utang piutang. Dalam operasionalnya, bank syariah melakukan pengikatan terhadap agunan pembiayaan termasuk *mudharabah* dalam rangka memenuhi tuntutan regulasi serta meminimalkan risiko yang mungkin timbul. Dalam artikel menunjukkan bahwa masih adanya ketidaksesuaian antara regulasi yang ada dengan hukum normatif mengenai konsep agunan dalam pembiayaan akad *mudharabah*.

*Key words:* POJK No.29 Tahun 2019, *Mudharabah*, Agunan, BPRS, Bank Syariah

## A. Pendahuluan

Dalam praktik kredit pada bank konvensional dan pembiayaan pada bank syariah, agunan merupakan hal yang sudah sangat familier dan erat kaitannya dengan kedua praktik tersebut. Pada bank syariah, agunan merupakan salah satu tolok ukur dalam penilaian kelayakan

penyaluran pembiayaan. Hal tersebut tertuang dalam Undang-undang perbankan syariah No. 21 tahun 2008 pada bagian kedua kelayakan penyaluran dana. Dalam pasal 23 disebutkan bahwa bank syariah harus memiliki keyakinan atas kemauan dan kemampuan calon nasabah penerima fasilitas

untuk melunasi seluruh kewajiban pada waktunya, dan keyakinan tersebut diperoleh oleh bank melalui terhadap aspek watak, kemampuan, modal, agunan dan prospek usaha dari calon nasabah penerima fasilitas tersebut.

Istilah agunan yang ada saat ini bukanlah merupakan hal baru dalam Islam, dalam Islam sendiri telah mengenal konsep agunan ini dengan istilah *al-rahn*. Istilah *al-rahn* tertuang dalam beberapa ayat al-Quran, salah satunya adalah pada surat al-Baqarah ayat 283 yang artinya “ Dan apabila kamu dalam perjalananA. sedang kamu tidak memperoleh juru tulis maka hendaklah ada barang tanggungan yang dipegang”. Hal ini menandakan bahwa Islam telah memiliki pedoman mengenai tata cara bagaimana praktik agunan diberlakukan pada transaksi utang-piutang.

Bank syariah merupakan lembaga keuangan yang menjalankan transaksi berdasarkan prinsip-prinsip syariah. Prinsip-prinsip syariah sendiri bersumber dari dua sumber hukum utama yaitu al-Quran dan

al-Hadits. Dengan kata lain, maka sudah sepatutnya regulasi-regulasi yang disusun untuk bank syariah telah sesuai dengan prinsip syariah yang ada dan etika bisnis dalam Islam.

Pada artikel ini, penulis berupaya untuk meninjau konsep agunan pada pembiayaan *mudharabah* di Bank Pembiayaan Rakyat Syariah (BPRS) dari segi regulasi yang ada. Tujuannya adalah untuk mengevaluasi kesesuaian antara regulasi terkait agunan pembiayaan *mudharabah* dengan hukum normatif yang ada.

## **A. B. Pembahasan**

### **1. Konsep Agunan dalam Pandangan Islam**

Agunan dalam Islam dikenal dengan istilah *al-rahn*. yang secara etimologi memiliki arti tetap atau kontinyu ini memiliki banyak definisi yang lainnya. *Rahn* juga memiliki arti lain yaitu tertahan, seperti terdapat dalam al-Qur'an surat Muddatstsir ayat 38 yang artinya “tiap-tap diri bertanggung jawab (tertahan) atas apa yang telah diperbuatnya”.

Menurut Sayyid As-Sabiq, *al-rahn* menurut syara' memiliki arti

menjadikan suatu barang yang mempunyai nilai harta dalam pandangan syara' sebagai jaminan hutang, yang memungkinkan untuk mengambil seluruh/ sebagian hutang dari barang tersebut<sup>1</sup>.

Para pengikut madzhab Syafi'i mendefinisikan bahwa *al-rah*n adalah menjadikan nilai jaminan sebagai ganti utang tatkala tidak bisa melunasinya. Madzhab Hambali mendefinisikan *al-rah*n sebagai barang yang dijadikan jaminan utang, dimana harga barang itu sebagai ganti utang ketika tidak sanggup melunasinya, sedangkan madzhab Maliki mendefinisikan bahwa *al-rah*n adalah sesuatu yang bisa dibendakan/diwujudkan menjadi harta yang diambil dari pemiliknya sebagai jaminan untuk utang yang harus dibayar<sup>2</sup>.

---

<sup>1</sup>Sayyid As-Sabiq, *Al-Fiqh As-Sunnah* (Beirut: Daar Al-Fikr, 1995), h.136;

<sup>2</sup>Wahbah Zuhaily, *Al-Fiqh Al-Islam Wa Adillatuhu (Fiqh Muamalah Perbankan Syariah)* (Jakarta: Tim Counterpart Bank Muamalat Indonesia, 1999), h. 2;

As'adi<sup>3</sup> mengemukakan ar-*Rahn* (gadai) adalah sebuah akad utang piutang yang disertai dengan jaminan (atau agunan), dan menurut Rahman<sup>4</sup> ar-*Rahn* itu berarti memegang sesuatu yang mempunyai nilai, bila pemberian itu dilakukan pada waktu terjadinya utang.

*Rahn* adalah akad penyerahan barang atau harta dari nasabah kepada bank sebagai jaminan sebagian atau seluruh hutang. Harta atau barang tersebut sebagai agunan atau jaminan semata-mata atas hutangnya kepada bank<sup>5</sup>.

*Rahn* sendiri memiliki beberapa syarat antara lain<sup>6</sup> (Ghazaly, Ihsan dan Shidiq 2010, 267-268):

---

<sup>3</sup>Ghufron A.M As'adi, *Fiqh Muamalah Kontekstual* (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2002), h. 157-176;

<sup>4</sup>A. Rahman I. Doi, *Muamalah Syariah III* (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 1996), h. 72;

<sup>5</sup>Dewan Syariah Nasional-MUI, *Konsep & Implementasi Bank Syariah* (Jakarta: Renaisan, 2005), h. 54;

<sup>6</sup>Abdul Rahman Ghazaly, Ihsan Ghufron, dan Shidiq Sapiudin, *Fiqh Muamalah* (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2010), h. 267-268;

- a. Syarat yang terkait dengan orang berakad (*rahin* dan *murtahin*) adalah cakap bertindak hukum. Kecakapan bertindak hukum, menurut jumhur ulama adalah orang yang telah *baligh* dan berakal. Sedangkan menurut ulama Hanafiyah kedua belah pihak yang berakad tidak disyaratkan *baligh*, tetapi cukup berakal saja. Oleh sebab itu, menurut mereka anak kecil yang *mumayyiz* boleh melakukan akad *rahn* asal mendapat persetujuan dari walinya;
- b. Syarat yang terkait dengan *shighat*, ulama Hanafiyah berpendapat dalam akad itu *rahn* tidak boleh dikaitkan oleh syarat tertentu. Syarat yang dibolehkan itu misalnya, untuk sahnya *rahn*, pihak pemberi hutang minta agar akad itu disaksikan oleh dua orang saksi;
- 1) Syarat yang terkait dengan hutang (*marhun bih*) :
  - 2) Merupakan hak yang wajib dikembalikan kepada yang memberi hutang,
  - 3) Hutang itu boleh dilunasi dengan jaminan,
  - 4) Hutang tersebut jelas dan tertentu;
- c. Syarat yang terkait dengan barang yang dijadikan jaminan (*marhun*), menurut ulama fiqh syarat-syaratnya adalah sebagai berikut:
- 1) Barang jaminan itu boleh dijual dengan nilainya seimbang dengan hutang,
  - 2) Berharga dan boleh dimanfaatkan,
  - 3) Jelas dan tertentu,
  - 4) Milik sah orang yang berhutang,
  - 5) Tidak terkait dengan hak orang lain,
  - 6) Merupakan harta utuh,
  - 7) Boleh diserahkan materinya maupun manfaatnya.
- Dari beberapa pengertian tersebut, esensi dari *al-rahn* ialah adanya suatu penahanan objek oleh pihak kreditur akibat adanya hutang piutang antara kreditur dan debitur, dan objek tersebut haruslah memiliki nilai ekonomis dan ditahan oleh

kreditur selama hutang-piutang belum selesai.

## **2. Konsep agunan dalam pembiayaan Mudharabah**

Pembiayaan merupakan bentuk aset produktif utama bank syariah, mengingat fungsinya sebagai intermediasi. Terdapat 4 konsep inti dari pembiayaan yang paling populer saat ini, yaitu jual beli, kerja sama, sewa dan utang (dalam bentuk uang). Akad *mudharabah* merupakan salah satu bentuk akad dari pembiayaan dengan konsep kerja sama.

*Mudharabah* berasal dari kata *dharb*, berarti memukul atau berjalan. Pengertian memukul atau berjalan ini lebih tepatnya adalah proses seseorang memukulkan kakinya dalam menjalankan usaha<sup>7</sup>. Dalam aplikasinya, *mudharabah* adalah akad kerja sama usaha antara dua pihak di mana pihak pertama (*shahibul maal*) menyediakan seluruh modal (100%), sedangkan pihak lainnya menyediakan tenaga dan keahliannya sebagai pengelola usaha (*mudharib*). Keuntungan

usaha yang dihasilkan dibagi berdasarkan porsi keuntungan yang disepakati pada awal perjanjian, sedangkan apabila terjadi kerugian ditanggung oleh investor<sup>8</sup> selama kerugian tersebut bukan akibat kelalaian si pengelola maksimal sebesar jumlah pembiayaan yang disalurkan<sup>9</sup>. Namun, jika kerugian itu diakibatkan karena kecurangan atau kelalaian *mudharib*, maka *mudharib* harus bertanggungjawab atas kerugian tersebut. Menurut Ayub<sup>10</sup>, lalai dalam kontrak *mudharabah* adalah lalai atau ingkar dalam penggunaan dana kontrak *mudharabah*, ia juga menambahkan bahwa *shahibul maal* dapat meminta ganti rugi atas modal yang diinvestasikan apabila *mudharib* melanggar kesepakatan yang telah disepakati dalam kontrak. Sederhananya, pembiayaan akad *mudharabah* adalah transaksi pembiayaan dalam bentuk penanaman modal

---

<sup>7</sup>Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syariah dari Teori ke Praktik* (Jakarta: Gema Insani Press, 2001), h. 95;

---

<sup>8</sup>Muhammad Ayub, *Understanding Islamic finance* (West Sussex: John Wiley & Sons Ltd, 2007) h. 321;

<sup>9</sup>Muhamad, *Audit & Pengawasan Syariah Pada Bank Syariah* (Yogyakarta: UII Press, 2018) h. 30;

<sup>10</sup>Muhammad Ayub, *Op.cit.*, h.322.

dari bank pada nasabah untuk melakukan usaha yang sesuai dengan syariah<sup>11</sup>.

Tujuan akad *mudharabah* adalah terjalinnya kerjasama kemitraan antara pemilik modal yang tidak memiliki atau kurang pengalaman dalam perniagaan/perusahaan dengan pihak yang berpengalaman di bidang tersebut tetapi tidak memiliki modal usaha. Konsep ini merupakan suatu konsep untuk mendorong produktivitas harta yang *idle* agar lebih produktif dan juga upaya distribusi harta golongan yang berkelebihan harta pada golongan yang kekurangan harta.

Dalam bank syariah akad *mudharabah* menjadi salah satu instrumen baik dalam penghimpunan dana maupun dalam penyaluran dana dalam bentuk pembiayaan. Dalam hal pembiayaan, bank berlaku sebagai *shahibul maal* yang menyediakan dana untuk mitra usahanya yang dalam hal ini nasabah (*mudharib*) untuk

melakukan usaha tertentu yang tidak bertentangan dengan prinsip syariah.

Menurut Muhamad, dalam pembiayaan dengan akad *mudharabah* diberikan dalam bentuk uang dan/ atau barang. Serta bukan dalam bentuk piutang ataupun tagihan<sup>12</sup>. Artinya akad pembiayaan *mudharabah* bukan termasuk ke dalam golongan utang-piutang antara bank dan nasabah.

Meskipun akad ini bukan termasuk ke dalam akad utang-piutang, dalam menjalankannya bank syariah diperbolehkan meminta jaminan kepada nasabah selaku *mudharib* untuk meminimalisir terjadinya *moral hazard* atau penyimpangan penggunaan pembiayaan sebagaimana dijelaskan dalam Surat Edaran (SE) OJK No. 9 Tahun 2015 Pedoman Akuntansi Perbankan Syariah (PAPSI) BPRS. Hal tersebut dilakukan karena pembiayaan akad *mudharabah* memiliki karakteristik risiko yang unik antara lain:

---

<sup>11</sup>Ikatan Bankir Indonesia, *Memahami Bisnis Bank Syariah* (Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama, 2018) h. 214

---

<sup>12</sup> Muhamad, Op.cit., h. 30

- a. *Side treaming* yaitu nasabah menggunakan dana itu bukan seperti yang disebut dalam kontrak.
- b. Lalai dan kesalahan yang disengaja.
- c. Penyembunyian keuntungan oleh nasabah bila nasabahnya tidak jujur

Di samping itu untuk memenuhi UU Perbankan syariah Pasal 23 yang menyatakan bahwa untuk memperoleh keyakinan atas kemauan dan kemampuan dalam analisis terhadap calon nasabah pembiayaan, bank wajib melakukan penilaian yang saksama terhadap watak, kemampuan, modal, agunan, dan prospek usaha. Dalam UU tersebut yang dimaksud melakukan penilaian terhadap Agunan, Bank Syariah dan/atau UUS harus menilai barang, proyek atau hak tagih yang dibiayai dengan fasilitas Pembiayaan yang bersangkutan dan barang lain, surat berharga atau garansi risiko yang ditambahkan sebagai Agunan tambahan, apakah sudah cukup memadai sehingga apabila Nasabah Penerima Fasilitas kelak

tidak dapat melunasi kewajibannya, Agunan tersebut dapat digunakan untuk menanggung pembayaran kembali Pembiayaan dari Bank Syariah dan/atau UUS yang bersangkutan. Muhammad berpendapat, bahwa agunan dalam akad *mudharabah* hanya dapat dicairkan oleh pihak bank hanya jika nasabah selaku *mudharib* terbukti melakukan pelanggaran terhadap kesepakatan pembiayaan<sup>13</sup>. Hal yang sama tertuang dalam PAPSI BRPS bagian IV.1 Huruf C 7.

Dari beberapa penjelasan di atas, garis merah yang dapat ditarik adalah bahwasanya agunan dalam akad *mudharabah* hanya jaminan agar *mudharib* menjalankan usaha yang telah disepakati dalam kontrak dengan sebaik mungkin dan untuk meminimalisir terjadinya *moral hazard* dan *side streaming*. Adapun pencairan agunan tersebut hanya dapat dilakukan oleh bank jika nasabah selaku *mudharib* terbukti melakukan pelanggaran terhadap kesepakatan kontrak

---

<sup>13</sup> Ibid., h. 120

usaha, dan bukan sebagai jaminan pengembalian atas modal yang ditanam dalam kontrak usaha.

### 3. Ketentuan Pengikatan Agunan Pembiayaan

Dalam aktivitasnya menyalurkan pembiayaan, bank diwajibkan untuk melakukan penilaian atas kualitas aset produktifnya. Pembiayaan merupakan salah satu aset produktif dan merupakan yang terbesar dari aktiva produktif lainnya yang dimiliki bank syariah. Bagi Bank Pembiayaan

Rakyat Syariah (BPRS) penilaian terhadap Kualitas Aset Produktif (KAP) mengacu pada Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No. 29 Tahun 2019 tentang Kualitas Aset Produktif dan Pembentukan Penyisihan Penghapusan Aset Produktif BPRS. Dalam POJK No. 29 tahun 2019 tersebut, BPRS diwajibkan menilai kualitas aset produktifnya dan membentuk penyisihan penghapusan aset berupa beban tersebut sesuai dengan kriteria yang ada.

**Tabel.1**  
**Kualitas Aset dan Kewajiban pembentukan PPAP-nya**

| Kualitas               | Kewajiban Pembentukan PPAP                                |
|------------------------|-----------------------------------------------------------|
| Lancar                 | 0,5% dari saldo pembiayaan                                |
| Dalam Perhatian Khusus | 3% dari saldo pembiayaan setelah dikurangi nilai agunan   |
| Kurang Lancar          | 10% dari saldo pembiayaan setelah dikurangi nilai agunan  |
| Diragukan              | 50% dari saldo pembiayaan setelah dikurangi nilai agunan  |
| Macet                  | 100% dari saldo pembiayaan setelah dikurangi nilai agunan |

Sumber: POJK No. 29 Tahun 2019, diolah

Tabel 1 merupakan acuan bagi BPRS dalam melakukan pembentukan PPAP untuk setiap

kualitas aset produktifnya. Yang menarik adalah mulai dari kualitas Dalam Perhatian Khusus (DPK)



sampai dengan Macet, PPAP dibentuk setelah baki debet / saldo pembiayaan dikurangi oleh nilai agunan yang diperhitungkan. Untuk menentukan nilai agunan sebagai pengurang PPAP dapat dilihat pada Tabel 2.

Pada tabel 2, angka 100%, 80%, 60% dan seterusnya merupakan bobot bagi agunan

$$PPAP = (Bakidebet - (Nilai Agunan \times Bobot Agunan)) \times Tarif Kualitas$$

Untuk lebih jelasnya, nilai agunan yang diperhitungkan sebagai pengurang PPAP dapat diilustrasikan sebagai berikut:

Terdapat dua jenis agunan berupa kendaraan bermotor dan tanah (SHM). Nilai agunan berupa kendaraan bermotor memiliki bobot 50% dari nilai Fidusia yang didaftarkan jika agunan tersebut diikat dengan Fidusia, dan agunan berupa SHM memiliki bobot sebesar 80% dari nilai Hak Tanggungan (HT) apabila SHM diikat dengan Hak Tanggungan. Jika nilai Fidusia adalah Rp. 100 juta, maka yang diperhitungkan sebagai pengurang 50% X Rp. 100 juta = Rp. 50 juta. Begitu

berdasarkan jenis agunan dan pengikatannya. Adapun dasar perhitungan pemenuhan PPAP adalah baki debet dikurangi nilai agunan yang diperhitungkan, kemudian dikalikan dengan tarif berdasarkan kualitas aset produktif pada tabel 1, atau dengan persamaan sebagai berikut:

juga jika nilai HT dari SHM adalah Rp. 125 juta, maka yang diperhitungkan sebagai pengurang adalah 80% x Rp. 125 juta = Rp. 100 juta.

Selanjutnya, untuk memperoleh gambaran yang lebih jelas mengenai kewajiban pemenuhan PPAP akan diilustrasikan dengan contoh berikut:

Sebagai contoh jika terdapat dua pembiayaan *mudharabah* dengan kualitas Macet dengan saldo pokok/ bakidebet masing-masing sebesar Rp.100 juta dan agunan keduanya SHM, dengan perbedaan yang 1 diikat dengan Hak Tanggungan dan yang lainnya tidak maka perhitungan PPAP keduanya sebagai berikut:

Perhitungan PPAP pembiayaan A dengan agunan SHM dengan pengikatan HT

$$\begin{aligned} PPAP &= (Rp. 100 jt \\ &- (Rp. 130 jt \times 80\%)) \times 100\% \\ PPAP &= (Rp. 100 jt \\ &- (Rp. 104 jt)) \times 100\% \\ PPAP &= Rp. 0 \end{aligned}$$

Perhitungan PPAP pembiayaan B dengan agunan SHM berdasarkan NJOP

$$\begin{aligned} PPAP &= (Rp. 100 jt \\ &- (Rp. 130 jt \times 60\%)) \times 100\% \\ PPAP &= (Rp. 100 jt \\ &- (Rp. 78 jt)) \times 100\% \\ PPAP &= Rp. 22 jt \end{aligned}$$

Dari contoh di atas diperoleh gambaran jika agunan SHM tidak diikat dengan HT, maka nilai agunan yang dapat diperhitungkan sebagai pengurang adalah sebesar 60% NJOP atau nilai pasar hasil penilaian penilai independen (pada umumnya nilai NJOP dari SPPT sangat

jauh lebih rendah dari harga pasar objek).

Bagi nasabah A bank tidak diwajibkan membentuk PPAP karena nilai agunan yang diperhitungkan (Rp.104 jt) > dari saldo pokok pembiayaan yang ada (Rp. 100 jt), berbeda dengan nasabah B karena agunan tidak dilakukan pengikatan, maka bank wajib melakukan pembentukan PPAP sebesar Rp. 22 juta. Pembentukan PPAP tersebut merupakan biaya bagi bank yang tentunya akan menurunkan perolehan laba yang dicapai. Atas dasar itu, tentunya bank akan memilih untuk melakukan pengikatan HT pada agunan SHM bagi setiap nasabah pembiayaan dengan nominal pembiayaan yang relatif tinggi untuk meminimalisir timbulnya risiko tersebut dalam semua jenis portofolio pembiayaan termasuk dalam akad *mudharabah*. Adapun untuk pembiayaan dengan jumlah kecil, pada umumnya agunan hanya diikat dengan surat kuasa menjual<sup>14</sup>. Hal ini mengingat

---

<sup>14</sup> Ikatan Bankir Indonesia, Op.cit., h. 232

bahwa risiko yang melekat pada pembiayaan dengan nominal kecil lebih rendah dibandingkan dengan pembiayaan dengan plafon besar.

#### **4. Hak Tanggungan dan Fidusia- Sebagai Legalitas Pengikatan Agunan Secara Hukum**

Hak Tanggungan diatur dalam UU RI No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah. Dalam UU HT tersebut disebutkan bahwa Hak Tanggungan merupakan hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah untuk pelunasan utang tertentu. Singkatnya bahwa pengikatan HT dilakukan untuk jaminan atas pelunasan utang-piutang antara kreditur dan debitur.

Tabel 2.

| 100%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 85%                                                 | 80%                                                                                                                                                                 | 70%                                                                                                                                                                                        |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| dari nilai agunan yang bersifat likuid berupa SBI, surat utang yang diterbitkan oleh Pemerintah Pusat Republik Indonesia, penjaminan oleh Pemerintah Pusat Republik Indonesia, uang kertas asing, <b>tabungan dan/atau deposito</b> yang <b>diblokir</b> pada BPRS yang bersangkutan disertai dengan <b>surat kuasa pencairan</b> , dan/atau logam mulia | dari nilai pasar untuk agunan berupa emas perhiasan | dari nilai <b>hak tanggungan</b> atau fidusia untuk <b>agunan tanah dan/atau bangunan</b> yang memiliki sertipikat yang dibebani dengan hak tanggungan atau fidusia | dari nilai agunan berupa resi gudang yang penilaiannya dilakukan sampai dengan 12 (dua belas) bulan terakhir dan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan mengenai resi gudang |

Perhitungan bobot nilai Agunan sebagai pengurang PPAP

| 50%                                                                                                                                                                                                                            | 50%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 30%                                                                                                                                                                                                                                          |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| dari nilai agunan berupa resi gudang yang penilaiannya dilakukan lebih dari 12 (dua belas) bulan sampai dengan 18 (delapan belas) bulan terakhir dan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan mengenai resi gudang | untuk bagian dari Pembiayaan yang dijamin oleh Badan Usaha Milik Negara (BUMN)/Badan Usaha Milik Daerah (BUMD) yang melakukan usaha sebagai penjamin Pembiayaan termasuk lembaga penjaminan syariah yang merupakan anak perusahaan dari lembaga penjaminan berstatus BUMN/BUMD dengan memenuhi kriteria sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Otoritas Jasa Keuangan mengenai kewajiban penyediaan modal minimum dan pemenuhan modal inti minimum bank pembiayaan rakyat syariah | dari nilai agunan berupa resi gudang yang penilaiannya dilakukan lebih dari 18 (delapan belas) bulan namun belum melampaui 24 (dua puluh empat) bulan terakhir dan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan mengenai resi gudang |

| 60%                                                                                                                                                                                                                                                                            | 50%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 50%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 50%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>dari <b>Nilai Jual Objek Pajak (NJOP)</b> atau <b>nilai pasar</b> berdasarkan penilaian oleh <b>penilai independen</b> untuk agunan berupa <b>tanah dan/atau bangunan</b> yang memiliki sertipikat yang <b>tidak dibebani</b> dengan <b>hak tanggungan</b> atau fidusia</p> | <p>dari <b>NJOP</b> berdasarkan Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (<b>SPPT</b>) atau surat keterangan NJOP terakhir dari instansi berwenang, atau dari <b>nilai pasar</b> berdasarkan penilaian oleh <b>penilai independen</b> atau <b>instansi berwenang</b>, untuk agunan berupa tanah dan/atau bangunan dengan <b>kepemilikan berupa surat pengakuan tanah adat</b></p> | <p>dari harga pasar, harga sewa, atau harga pengalihan, untuk agunan berupa tempat usaha yang disertai bukti kepemilikan atau surat izin pemakaian atau hak pakai atas tanah yang dikeluarkan oleh instansi berwenang dan disertai dengan surat kuasa menjual atau pengalihan hak yang dibuat atau disahkan oleh notaris atau dibuat oleh pejabat lain yang berwenang</p> | <p>dari <b>nilai</b> hipotek atau <b>fidusia</b> berupa <b>kendaraan bermotor</b>, kapal, perahu bermotor, alat berat, dan/atau mesin yang menjadi satu kesatuan dengan tanah, yang <b>disertai dengan bukti kepemilikan</b> dan telah dilakukan <b>pengikatan hipotek atau fidusia</b> sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan;</p> |

Sumber: POJK No. 29 Tahun 2019,

Selanjutnya di pasal 6 disebutkan bahwa apabila debitur cidera janji, maka pemegang HT mempunyai Hak untuk menjual obyek HT kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut. Hal ini menandakan bahwa jika agunan telah diikat dengan HT maka pemegang HT (dalam konteks ini adalah bank syariah) memiliki kuasa untuk menjual obyek HT berupa tanah melalui pelelangan umum untuk pelunasan utang debitur.

Adapun jaminan tentang Fidusia diatur dalam UU RI No. 42 tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia. Dalam UU Fidusia, disebutkan bahwa Jaminan Fidusia adalah hak jaminan atas benda bergerak baik yang berwujud maupun yang tidak berwujud dan benda tidak bergerak sebagai agunan bagi pelunasan utang tertentu. Tidak jauh berbeda dengan HT, Fidusia juga merupakan instrumen pengikatan agunan dalam kontrak utang piutang antara kreditur (bank) dan debitur (nasabah) dengan

jenis agunan berupa benda bergerak seperti kendaraan, mesin dan sebagainya.

Dari definisi Hak Tanggungan dan Fidusia, kesimpulannya adalah bahwa keduanya merupakan instrumen pengikatan agunan untuk menjamin pelunasan atas hutang piutang antara kreditur dan debitur.

## **5. Analisis**

Dalam POJK No. 29 tahun 2019, tidak terdapat pemisahan ketentuan mengenai pembentukan PPAP bagi pembiayaan akad *mudharabah* dengan pembiayaan lainnya. Hal tersebut menandakan bahwa kedudukan akad *mudharabah* dengan akad lainnya adalah sama. Yang perlu diperhatikan adalah pada nilai agunan yang diperhitungkan sebagai pengurang PPAP. Untuk menghindari besarnya kewajiban pembentukan PPAP yang mana hal ini merupakan biaya bagi bank, bank tentunya akan lebih memilih untuk mengikat agunan pembiayaannya dari pada tidak dengan tujuan jika suatu pembiayaan mengalami penurunan kualitas maka PPAP

yang wajib dibentuk tidak terlalu besar karena terdapat nilai agunan sebagai pengurang.

Sebagaimana diketahui bahwa konsep pembiayaan *mudharabah* merupakan bentuk kerja sama antara *shahibul maal* dan *mudharib* untuk melakukan suatu usaha tertentu, yang hasilnya dibagi sesuai dengan porsi yang telah disepakati dan apabila terjadi kerugian akibat risiko bisnis maka *shahibul maal* harus menanggung atas kerugian tersebut. Jelas bahwa pembiayaan dengan akad *mudharabah* bukanlah pembiayaan dengan basis utang piutang layaknya *murabahah*, *salam*, *isthisna'* dan *qardh*. Oleh karenanya jika agunan pembiayaan *mudharabah* diikat dengan HT ataupun Fidusia yang notabene kedua pengikatan tersebut digunakan sebagai jaminan pelunasan utang piutang, maka pengikatan tersebut tidaklah tepat jika dilakukan pada pembiayaan dengan basis kontrak kerja sama *mudharabah*. Lebih lanjut lagi, dalam POJK tersebut tidak terdapat pasal dan/ atau ayat

yang mengatur tentang tindak lanjut terhadap pembiayaan *mudharabah* yang Macet akibat kegagalan usaha, mestinya terdapat aturan khusus yang mengatur langkah-langkah apa saja yang harus dilakukan bank jika terjadi kondisi tersebut yang paling tidak mencakup: indikator untuk menentukan penyebab pembiayaan *mudharabah* macet (disebabkan oleh risiko bisnis atau kelalaian nasabah), tindak lanjut penanganan sesuai dengan masing-masing penyebab.

Selain penggunaan HT sebagai instrumen pengikatan agunan SHM, sebenarnya terdapat instrumen lain yang lebih cocok agar nilai agunan yang diperhitungkan bagi SHM dapat diakui lebih besar dari NJOP yang ada pada SPPT yaitu dengan menggunakan jasa penilai independen. Dengan hasil penilaian dari jasa penilai independen nilai agunan akan memiliki nilai lebih tinggi dibandingkan hanya berdasarkan NJOP yang pada umumnya lebih rendah dari nilai pasar agunan itu sendiri. Penggunaan

metode ini dirasa lebih cocok untuk agunan pembiayaan *mudharabah* dibandingkan dengan pengikatan menggunakan HT, hanya saja tidak terdapat ketegasan mengenai penggunaan instrumen tersebut khususnya untuk pembiayaan *mudharabah*

Selain itu telah diatur juga ketentuan mengenai Hapus Buku dan Hapus Tagih pembiayaan, dengan ketentuan bahwa Hapus Buku dan/ atau Hapus Tagih hanya dapat dilakukan setelah BRPS melakukan upaya untuk memperoleh kembali aset produktif yang diberikan. Akan lebih baik jika terdapat ayat khusus yang mengatur apabila pembiayaan *mudharabah* dengan kualitas Macet akibat risiko bisnis dan bukan kelalaian dari nasabah (*mudharib*) dan kondisi usaha tidak dapat diselamatkan, maka bank harus melakukan hapus buku dan/ atau hapus tagih atas pembiayaan tersebut serta mengembalikan agunan yang dikuasai oleh bank (jika ada).

### C. Kesimpulan dan Rekomendasi

Dari hasil pembahasan, dapat ditarik beberapa kesimpulan mengenai agunan dalam pembiayaan *mudharabah*, antara lain:

1. Agunan dalam akad *mudharabah* bukan berfungsi sebagai penjamin pengembalian modal yang diinvestasikan oleh bank (*shahibul maal*) melainkan untuk memastikan bahwa nasabah selaku *mudharib* melaksanakan usaha kerja sama dengan sungguh-sungguh.
2. Pengikatan agunan dengan HT (untuk tanah dan bangunan) dan Fidusia (untuk agunan bergerak) dalam akad *mudharabah* tidaklah sesuai, mengingat fungsi dari keduanya adalah sebagai penjamin pelunasan hutang.

Adapun Rekomendasi yang dapat penulis berikan antara lain:

1. Mengingat belum adanya ketegasan aturan yang mengkhususkan pembiayaan *mudharabah* dalam hal nilai agunan yang diperhitungkan sebagai pengurang pemenuhan PPAP, akan lebih jika terdapat



ketentuan yang mengatur nilai agunan yang diperhitungkan sebagai pengurang pemenuhan PPAP khusus pembiayaan akad *mudharabah*. Dengan harapan di samping tidak melanggar etika yang ada, tetapi juga tetap mendukung pertumbuhan BPRS.

2. Diperlukan ketentuan yang mengatur tindak lanjut pembiayaan

#### D. Daftar Pustaka

Antonio, Muhammad Syafi'i. *Bank Syariah dari Teori ke Praktik*. Jakarta: Gema Insani Press, 2001.

As'adi, Ghufron A.M. *Fiqh Muamalah Kontekstual*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2002.

As-Sabiq, Sayyid. *Al-Fiqh As-Sunnah*. Beirut: Daar Al-Fikr, 1995.

Ayub, Muhammad. *Understanding Islamic finance*. West Sussex: John Wiley & Sons Ltd, 2007.

Dewan Syariah Nasional-MUI. *Konsep & Implementasi Bank Syariah*. Jakarta: Renaisan, 2005.

*mudharabah* dengan kualitas macet yang dibedakan berdasarkan sebabnya, yaitu apakah karena murni risiko usaha/ bisnis atau dikarenakan kelalaian *mudharib* dalam menjalankan usaha/ bisnis, beserta kriteria penentuan masing-masing jenis penyebab macetnya pembiayaan tersebut.

Doi, A. Rahman I. *Muamalah Syariah III*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 1996.

Ghazaly, Abdul Rahman, Ghufron Ihsan, dan Sapiudin Shidiq. *Fiqh Muamalah*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2010.

Ikatan Bankir Indonesia. *Memahami Bisnis Bank Syariah*. Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama, 2018.

Muhamad. *Audit & Pengawasan Syariah Pada Bank Syariah*. Yogyakarta: UII Press, 2018.

Otoritas Jasa Keuangan. *Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No. 29 /POJK.03/2019 tentang Kualitas Aset Produktif Dan Pembentukan Penyisihan*

*Penghapusan Aset  
Produktif Bank Pembiayaan  
Rakyat Syariah. Jakarta:  
Otoritas Jasa Keuangan,  
2019.*

\_\_\_\_\_. *Surat Edaran Otoritas  
Jasa Keuangan Nomor  
9/Seojk.03/2015 Tentang  
Pedoman Akuntansi  
Perbankan Syariah  
Indonesia Bagi Bank  
Pembiayaan Rakyat  
Syariah. Jakarta: Otoritas  
Jasa Keuangan, 2015.*

Republik Indonesia. *Undang-  
Undang Republik Indonesia  
Nomor 4 Tahun 1996  
Tentang Hak Tanggungan  
Atas Tanah Beserta Benda-  
Benda Yang Berkaitan  
Dengan Tanah. Jakarta,  
1996.*

\_\_\_\_\_. *Undang-Undang Republik  
Indonesia Nomor 42 Tahun  
1999 Tentang Jaminan  
Fidusia. Jakarta, 1999.*

Zuhaily, Wahbah. *Al-Fiqh Al-Islam  
Wa Adillatuhu (Fiqh Muamalah  
Perbankan Syariah).*  
Jakarta: Tim Counterpart  
Bank Muamalat Indonesia,  
1999.