

**SISTEM PENJAMINAN PEMBIAYAAN *REFINANCING*
BERDASARKAN AKAD *BAI'WA AL-ISTI'JAR*
(Studi Tentang *Refinancing* Sepeda Motor Pada PT Adira
Finance Syariah Cabang Banda Aceh)**

SKRIPSI



Diajukan Oleh :

**DANIAL IRSAL
NIM. 170102048**

**Mahasiswa Fakultas Syari'ah dan Hukum
Program Studi Hukum Ekonomi Syariah**

**PROGRAM STUDI HUKUM EKONOMI SYARIAH
FAKULTAS SYARI'AH DAN HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI AR-RANIRY BANDA ACEH
2023 M /1445 H**

**SISTEM PENJAMINAN PEMBIAYAAN *REFINANCING*
BERDASARKAN AKAD *BAI'WA AL-ISTI'JAR*
(Studi Tentang *Refinancing* Sepeda Motor Pada PT Adira
Finance Syariah Cabang Banda Aceh)**

SKRIPSI

Diajukan Kepada Fakultas Syariah dan Hukum
Universitas Islam Negeri Ar-Raniry Banda Aceh Sebagai
Salah Satu Beban Studi Program Sarjana (S1) Dalam
Ilmu Hukum Ekonomi Syariah

Oleh:

DANIAL IRSAL

NIM 170102048

Mahasiswa Fakultas Syariah dan Hukum
Prodi Hukum Ekonomi Syariah

Disetujui untuk Dimunaqasyahkan Oleh:

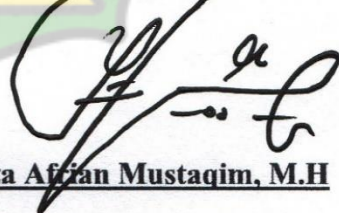
Pembimbing I



Prof. Dr. Muhammad Maulana, M.Ag

NIP. 197204261997031002

Pembimbing II



Riza Afrian Mustaqim, M.H

NIP. 199310142019031013

**SISTEM PENJAMINAN PEMBIAYAAN REFINANCING
BERDASARKAN AKAD BAI'WA AL-ISTI'JAR
(Studi Tentang Refinancing Sepeda Motor Pada PT Adira
Finance Syariah Cabang Banda Aceh)**

SKRIPSI

Telah Diuji Oleh Panitia Ujian Munaqasyah Skripsi
Fakultas syariah dan Hukum UIN Ar-Raniry
Dan Dinyatakan Lulus Serta Diterima
Sebagai Salah Satu Beban Studi
Program Sarjana (S-1)
Dalam Ilmu Hukum
Ekonomi Syariah
Pada Hari/Tanggal: Selasa, 19 Desember 2023
di Darussalam, Banda Aceh
Panitia Ujian Munaqasah Skripsi:

Ketua,

Prof. Dr. Muhammad Maulana, M.Ag

NIP. 197204261997031002

Sekretaris,

Riza Afran Mustaqim, M.H

NIP. 199310142019031013

Penguji I,

Dr. fur. Chairul Fahmi, M.A

NIP. 198106012009121007

Penguji II,

Shabarullah, M.H

NIP. 199312222020121011

Mengetahui,

Dekan Fakultas Syariah dan Hukum
UIN Ar-Raniry Banda Aceh

Prof. Dr. Kamaruzzaman, M.Sh

NIP. 197809172009121006



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI AR-RANIRY BANDA ACEH
FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM

Jl. Syeikh Abdur Rauf Kopelma Darussalam Bandaaceh
Telp./ Fax. 0651-7557442 Email: fsh@ar.raniry.ac.id

LEMBAR PERNYATAAN KEASLIAN KARYA ILMIAH

Yang bertanda tangan dibawah ini

Nama : Danial Irsal
NIM : 170102048
Jurusan : Hukum Ekonomi Syariah
Fakultas : Syariah dan Hukum

Dengan ini menyatakan bahwa dalam penulisan skripsi ini, saya:

1. *Tidak menggunakan ide orang lain tanpa mampu mengembangkan dan mempertanggung jawabkan.*
2. *Tidak melakukan plagiasi terhadap naskah karya orang lain.*
3. *Tidak menggunakan karya orang lain tanpa menyebutkan sumber asli atau tanpa izin pemilik karya.*
4. *Tidak melakukan manipulasi dan pemalsuan data.*
5. *Mengerjakan sendiri karya ini dan mampu bertanggung jawab atas karya ini.*

Bila di kemudian hari ada tuntutan dari pihak lain atas karya saya, dan telah melalui pembuktian yang dapat dipertanggung jawabkan dan ternyata memang ditemukan bukti bahwa saya telah melanggar pernyataan ini, maka saya siap untuk di cabut gelar akademik saya atau diberikan sanksi lain berdasarkan aturan yang berlaku di Fakultas Syariah dan Hukum UIN Ar- Raniry.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya.

Banda Aceh, 04 Desember 2023

Yang menyatakan,


Danial Irsal

SEKULUH RIBU RUPIAH
1000
TOL. 20
METERAI
TEMPEL
B60AKX688918843

ABSTRAK

Nama : Danial Irsal
NIM : 170102048
Fakultas/Prodi : Syariah dan Hukum/Hukum Ekonomi Syariah
Judul : Sistem Penjaminan Pembiayaan *Refinancing*
Berdasarkan Akad *Bai' wa Al-Isti'jar* (Studi Tentang
Refinancing Sepeda Motor Pada PT. Adira Cabang
Banda Aceh)
Tanggal Sidang : 19 Desember 2023
Pembimbing I : Prof. Dr. Muhammad Maulana, M.Ag
Pembimbing II : Riza Afrian Mustaqim, M.H
Kata Kunci : Pembiayaan ulang (*refinancing*), Jaminan, Akad *Bai' Wa*
Isti'jar

Refinancing atau pembiayaan ulang adalah praktek memindahkan suatu pinjaman ke pinjamna lain. *Refinancing* sering digunakan untuk mendapatkan tambahan modal dan melunasi pinjaman yang sebelumnya. Dalam *Refinancing* dengan menggunakan akad *bai' wa isti'jar* aset yang menjadi objek pembiayaan sebelumnya akan dijadikan sebagai objek jaminan. Aset yang dijadikan jaminan pada *refinancing* dapat menimbulkan permasalahan jika pada saat pemberian *refinancing* tidak dilakukan analisis aset dan analisis risiko terlebih dahulu. Adapun fokus penelitian ini adalah pertama, bagaimana sistem penilaian kondisi aset jaminan pada *refinancing* pada PT Adira Finance Cabang Banda Aceh. Kedua, bagaimana sistem PT Adira Finance memproteksi kepentingannya dari risiko-risiko yang mungkin terjadi saat pemberian *refinancing*. Ketiga, bagaimana tinjauan konsep *bai' wa al-isti'jar* terhadap sistem jaminan yang dilakukan oleh PT Adira Finance pada pembiayaan *refinancing*. Dalam penelitian ini penulis menggunakan metode penelitian kualitatif dengan pendekatan studi kasus untuk mengetahui masalah dengan lebih mendalam. Hasil penelitian menunjukkan bahwa pertama, dalam penilaian aset jaminan pembiayaan ulang, Adira Finance akan melakukan pemeriksaan langsung terhadap kelayakan objek yang dijadikan jaminan. Kedua, Adira Finance akan melakukan analisis risiko secara menyeluruh untuk untuk mengetahui dan memahami risiko apa saja yang mungkin terjadi saat pembiayaan ulang disetujui. Ketiga, Jaminan yang dapat digunakan pada *refinancing* dengan akad *bai' wa isti'jar* adalah barang atau aset yang menjadi objek dari pembiayaan sebelumnya. Dalam konteks sistem jaminan, konsep akad *bai' wa isti'jar* ini dapat digunakan untuk transaksi yang melibatkan jaminan.

KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Dengan mengucapkan Alhamdulillah puji beserta syukur penulis panjatkan kepada Allah Swt. Tuhan yang Maha Esa yang telah melimpahkan rahmat, nikmat, karunia, kesehatan, serta keberkahan umur. Selawat dan Salam juga tidak lupa penulis hantarkan ke pangkuan Nabi Muhammad Saw. beserta kepada keluarga dan para sahabatnya yang memberikan suri tauladan terbaik bagi setiap manusia dan alam semestanya.

Syukur Alhamdulillah atas segala kesempatan yang telah Allah Swt. berikan kepada penulis sehingga dapat menyelesaikan suatu karya ilmiah dalam bentuk skripsi yang berjudul: **“Sistem Penjaminan Pembiayaan *Refinancing* Berdasarkan Akad *Bai’ wa Al isti’jar* (Studi Tentang *Refinancing* Sepeda Motor Pada PT Adira Finance Syariah Cabang Banda Aceh)”**. Skripsi ini disusun untuk melengkapi dan memenuhi salah satu syarat untuk menyelesaikan studi penulis guna memperoleh gelar sarjana (S-1) pada Fakultas Syari’ah dan Hukum UIN Ar-Raniry Banda Aceh.

Dalam penulisan skripsi ini telah banyak bimbingan yang penulis dapatkan dari berbagai pihak sehingga skripsi dapat terselesaikan dengan baik. Pada kesempatan ini, penulis ingin mengucapkan rasa terima kasih yang sedalamnya kepada

1. Bapak Prof. Dr. Kamaruzzaman, M.Sh selaku Dekan Fakultas Syari’ah dan Hukum Universitas Islam Negeri Ar-Raniry Banda Aceh.
2. Bapak Dr. Iur. Chairul Fahmi, M.A selaku Ketua Prodi Hukum Ekonomi Syari’ah Universitas Islam Negeri Ar-Raniry Banda Aceh beserta dosen dan stafnya.
3. Bapak Prof. Dr. Muhammad Maulana, M.Ag selaku pembimbing I dan Bapak Riza Afrian Mustaqim, M.H selaku pembimbing II yang telah

banyak membantu dan memberikan bimbingan yang terbaik, sehingga skripsi ini bisa diselesaikan tepat pada waktunya.

4. Terima kasih kepada Bapak/Ibu Dosen dan seluruh Civitas Akademika Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Ar-Raniry Banda Aceh.
5. Ucapan cinta dan terima kasih kepada kedua orangtua yang senantiasa mendo'akan untuk kebaikan dunia dan akhirat, dan telah memberikan semangat kepada penulis dalam menyelesaikan skripsi ini.
6. Ucapan terima kasih kepada semua teman-teman yang telah membantu dan memberi dukungan kepada penulis dalam proses pembuatan skripsi ini.

Dalam penulisan skripsi ini penulis menyadari akan keterbatasan pengetahuan yang dimiliki sehingga membuat skripsi ini masih jauh dari kesempurnaan. Oleh karena itu, kritik dan saran yang bersifat membangun sangat diharapkan. Semoga amal kebaikan yang telah diberikan oleh semua pihak mendapat balasan dari Allah Swt. Semoga skripsi yang ditulis ini dapat bermanfaat bagi penulis dan bagi para pembaca.

Banda Aceh, 30 November 2023

Penulis,

Danial Irsal

TRANSLITERASI

Keputusan Bersama Menteri Agama RI dan Menteri P dan K
Nomor: 158 Tahun 1978-Nomor: 0543 b/U/1987

1. Konsonan

Fonem konsonan bahasa Arab dalam sistem tulisan Arab dilambangkan dengan huruf, dalam transliterasi ini sebagian dilambangkan dengan huruf, sebagian dilambangkan dengan tanda, dan sebagian lagi dengan huruf dan tanda sekaligus. Berikut ini adalah daftar huruf Arab dan transliterasinya dalam huruf Latin.

Arab	Nama	Latin	Ket.	Arab	Nama	Latin	Ket.
ا	Alīf	tidak dilambangkan	tidak dilambangkan	ط	ṭā'	ṭ	te (dengan titik di bawah)
ب	Bā'	B	Be	ظ	ẓa	ẓ	zet (dengan titik di bawah)
ت	Tā'	T	Te	ع	'ain	'	koma terbalik di atas)
ث	Śa'	ś	es (dengan titik di atas)	غ	Gain	G	Ge
ج	Jīm	J	Je	ف	Fā'	F	Ef

ح	Hā'	ḥ	ha (dengan titik di bawah)	ق	Qāf	Q	Ki
خ	Khā'	Kh	ka dan ha	ك	Kāf	K	Ka
د	Dāl	D	De	ل	Lām	L	El
ذ	Ẓal	Ẓ	zet (dengan titik di atas)	م	Mīm	M	Em
ر	Rā'	R	Er	ن	Nūn	N	En
ز	Zai	Z	Zet	و	Wau	W	We
س	Sīn	S	Es	هـ	Hā'	H	Ha
ش	Syīn	Sy	es dan ye	ء	Hamzah	'	Apostrof
ص	Ṣād	ṣ	es (dengan titik di bawah)	ي	Yā	Y	Ye
ض	Dād	ḍ	de (dengan titik di bawah)				

2. Vokal

Vokal bahasa Arab, seperti vokal bahasa Indonesia, terdiri dari vokal tunggal dan vokal rangkap.

a. Vokal Tunggal

Vokal tunggal bahasa Arab yang lambangnya berupa tanda atau harkat, transliterasinya sebagai berikut:

Tanda	Nama	Huruf Latin	Nama
َ	<i>fathah</i>	A	A
ِ	<i>Kasrah</i>	I	I
ُ	<i>ḍammah</i>	U	U

b. Vokal Rangkap

Vokal rangkap bahasa Arab yang lambangnya berupa gabungan antara harkat dan huruf, transliterasinya gabungan huruf, yaitu:

Tanda	Nama Huruf	Gabungan Huruf	Nama
َ...ي	<i>fathah</i> dan <i>yā'</i>	Ai	a dan i
َ...و	<i>fathah</i> dan <i>wāu</i>	Au	a dan u

Contoh:

كَتَبَ : kataba

فَعَلَ : fa'ala

ذُكِرَ : zukira

يَذْهَبُ : yazhabu

سُئِلَ : su'ila

كَيْفَ : kaifa

هَوَّلَ : haula

3. Maddah

Maddah atau vokal panjang yang lambangnya dengan harkat dan huruf. Transliterasinya berupa huruf dan tanda, vocal panjang ditulis, masing-masing dengan tanda hubung (-) di atasnya.

Harkat dan Huruf	Nama	Huruf dan Tanda	Keterangan
اَ... اِي	<i>fathah</i> dan alif /ya	ā	a dengan garis di atas
يَ... يِي	<i>kasrah</i> dan ya	ī	i dengan garis di atas
وُ... وِي	<i>dammah</i> dan waw	ū	u dengan garis di atas

Contoh:

قَالَ : qāla

رَمَى : ramā

قِيلَ : qīla

يَقُولُ : yaqūlu

4. *Tā' Marbūṭah* (ة)

Transliterasi untuk *tā' marbūṭah* ada dua, yaitu:

- a. *Tā' marbūṭah* hidup

Ta marbutah hidup atau mendapat harkat fathah, kasrah dan dammah, transliterasinya adalah (t).

- b. *Tā' marbūṭah* mati

Ta marbutah yang mati atau mendapat harkat sukun, transliterasinya adalah (h).

Kalau pada suatu kata yang lain akhir katanya *tā' marbūṭah* diikuti oleh kata yang menggunakan kata sandang al- serta bacaan kedua kata itu terpisah, maka ta marbutah itu ditransliterasikan dengan (h).

Contoh:

رَوْضَةُ الْأَطْفَالِ : rauḍah al-aṭfāl / rauḍatul aṭfāl

الْمَدِينَةُ الْمُنَوَّرَةُ : al- Madīnah al-Munawwarah

طَلْحَةُ : ṭalḥah

5. *Syaddah (Tasydīd)*

Syaddah atau *tasydīd* yang dalam tulisan Arab dilambangkan dengan sebuah tanda, tanda *Syaddah* atau *tasydīd*, dalam transliterasi ini tanda *syaddah* tersebut dilambangkan dengan huruf, yaitu huruf yang sama dengan huruf yang diberi tanda *syaddah* itu.

Contoh:

رَبَّنَا : rabbanā

نَزَّلَ : nazzala

الْبِرِّ : al-birr

الْحَجِّ : al-hajj

نُعِمَ : nu' 'ima

6. Kata sandang

Kata sandang dalam sistem tulisan Arab dilambangkan dengan huruf, yaitu (ال). Namun dalam transliterasi kata sandang dibedakan atas kata sandang

yang diikuti oleh huruf *syamsiyyah* dan kata sandang yang diikuti huruf *qamariyyah*.

a. Kata sandang yang diikuti oleh huruf *syamsiyyah*

Kata sandang yang diikuti oleh huruf *syamsiyyah* ditransliterasikan sesuai dengan bunyinya, yaitu huruf /I/ diganti dengan huruf yang sama dengan huruf yang langsung mengikuti kata sandang itu.

b. Kata sandang yang diikuti oleh huruf *qamariyyah*

Kata sandang yang diikuti oleh huruf *qamariyyah* ditransliterasikan sesuai aturan yang digariskan di depan dan sesuai dengan bunyinya. Baik diikuti huruf *syamsiyyah* maupun huruf *qamariyyah*, kata sandang ditulis terpisah dari kata yang mengikuti dan dihubungkan dengan tanda sempang.

Contoh:



الرَّجُلُ	: ar-rajulu
السَّيِّدَةُ	: as-sayyidatu
الشَّمْسُ	: asy-syamsyu
القَلَمُ	: al-qalamu
البَدِيعُ	: al-badī'u
الجَلَالُ	: al-jalāmu

7. Hamzah

Dinyatakan di depan bahwa hamzah ditransliterasikan dengan apostrof. Namun, itu hanya berlaku bagi hamzah yang terletak di tengah dan di akhir kata. Bila hamzah itu terletak di awal kata tidak dilambangkan, karena dalam tulisan Arab berupa *alif*.

Contoh:

تَأْخُذُونَ : ta' khuzūna

النَّوْءِ : an-nau'

إِنَّ : inna

أُمِرْتُ : umirtu

أَكَلَ : akala

8. Penulisan kata

Pada dasarnya setiap kata, baik fail, isim maupun harf ditulis terpisah. Hanya kata-kata tertentu yang penulisannya dengan huruf Arab sudah lazim dirangkaikan dengan kata lain karena ada huruf atau harkat yang dihilangkan maka transliterasi ini, penulisan kata tersebut dirangkaikan juga dengan kata lain yang mengikutinya.

Contoh:

وَإِنَّ اللَّهَ لَهُوَ خَيْرُ الرَّازِقِينَ : Wainnallāha lahuwa khairurrāziqīn

فَأَوْفُوا الْكَيْلَ وَالْمِيزَانَ : Fa aful-kaila wal- mīzān

إِبْرَاهِيمَ الْخَلِيلَ : Ibrāhīm al-Khalīl /Ibrāhīmul-Khalīl

بِسْمِ اللَّهِ مَجْرَاهَا وَمُرْسَاهَا : Bismillāhi majrahā wa mursāh

وَلِلَّهِ عَلَى النَّاسِ حِجُّ الْبَيْتِ : Wa lillāhi 'ala an-nāsi ḥijju al-baiti

مَنْ اسْتَطَاعَ إِلَيْهِ سَبِيلًا : manistaṭā'a ilaihi sabīlā

9. Huruf Kapital

Meskipun pada sistem tulisan Arab huruf kapital tidak dikenal, namun dalam transliterasi ini huruf tersebut juga digunakan. Penggunaan huruf kapital seperti apa yang berlaku dalam EYD, di antaranya: Huruf kapital digunakan untuk menuliskan huruf awal nama diri dan permulaan kalimat. Bilamana nama diri itu didahului oleh kata sandang, maka yang ditulis dengan huruf kapital tetap huruf awal nama diri tersebut, bukan huruf awal kata sandangnya.

Contoh:



وَمَا مُحَمَّدٌ إِلَّا رَسُولٌ	: <i>Wa mā Muhammadun illā rasul</i>
لِلَّذِي بِبِكَاةٍ مُّبَارَكَةٍ	: <i>lallaẓī bibakkata mubārakkan</i>
شَهْرٍ رَمَضَانَ الَّذِي أُنزِلَ فِيهِ الْقُرْآنُ	: <i>Syahru Ramaḍ ānal-laẓī unzila fīhi</i>
قُرْآنًا	: <i>qur'ānu</i>
وَلَقَدْ رَأَاهُ بِالْأُفُقِ الْمُبِينِ	: <i>Wa laqad ra'āhu bil-ufuqil-mubīni</i>
الْحَمْدُ لِلَّهِ رَبِّ الْعَالَمِينَ	: <i>Alhamdu lillāhi rabbil 'ālamīn</i>

Penggunaan huruf awal kapital untuk Allah hanya berlaku bila dalam tulisan Arabnya memang lengkap demikian dan kalau penulisan itu disatukan dengan kata lain sehingga ada huruf atau harkat yang dihilangkan, huruf kapital tidak dipergunakan.

Contoh:

نَصْرٌ مِنَ اللَّهِ وَفَتْحٌ قَرِيبٌ : *Nasrun minallāhi wa fathun qarīb*

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1: Surat Keputusan Pembimbing Skripsi	73
Lampiran 2: Surat Permohonan Melakukan Penelitian.....	74
Lampiran 3: Protokol Wawancara.....	75
Lampiran 4: Daftar Riwayat Hidup.....	76
Lampiran 5: Dokumentasi Hasil Penelitian.....	77



DAFTAR ISI

PENGESAHAN PEMBIMBING	ii
PENGESAHAN SIDANG.....	iii
PERNYATAAN KEASLIAN KARYA TULIS	iv
ABSTRAK.....	v
KATA PENGANTAR	vi
PEDOMAN TRANSLITERASI	viii
DAFTAR LAMPIRAN	xvii
DAFTAR ISI.....	xviii
BAB SATU: PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah	7
C. Tujuan Penelitian.....	8
D. Penjelasan Istilah.....	8
E. Kajian Pustaka.....	11
F. Metodologi Penelitian	15
G. Sistematika Pembahasan	19
BAB DUA: KONSEP AKAD <i>BAI' WAL ISTI'JAR</i> DAN JAMINAN DALAM FIQH MUAMALAH.....	21
A. Konsep Akad <i>Bai' Wal Istijar</i> dalam Fiqh Muamalah.....	21
1. Pengertian Akad <i>Bai' Wal Istijar</i> dan Dasar Hukumnya	21
2. Karakteristik Akad <i>Bai' Wal Istijar</i> sebagai Akad Hibrid.....	30
3. Mekanisme Pembiayaan dengan Akad <i>Bai' Wal Istijar</i>	33
B. Konsep Jaminan Pembiayaan dalam Fiqh Muamalah....	36
1. Pengertian Jaminan dan Dasar Hukumnya.....	36
2. Fungsi jaminan pada Pembiayaan	40
3. Jenis-jenis jaminan dan Legalitas	42
4. Pendapat Ulama Fiqh tentang Jaminan	45
5. Sistem Jaminan pada Akad <i>Bai' Wal Istijar</i> dan Urgensinya.....	48
BAB TIGA: URGENSI JAMINAN PADA PEMBIAYAAN <i>REFINANCING</i> DI PT. ADIRA CABANG BANDA ACEH MENURUT AKAD <i>BAI' WAL ISTI'JAR</i>.....	51
A. Gambaran Umum PT Adira Finance Cabang Banda Aceh.....	51

B. Penilaian Aset Jaminan pada Produk Pembiayaan dengan <i>Refinancing</i> Pada PT Adira Finance	54
C. Sistem PT Adira Finance Memproteksi Kepentingannya Dari Risiko-Risiko Yang Mungkin Terjadi Saat Pemberian Pembiayaan Ulang (<i>Refinancing</i>).....	58
D. Tinjauan Konsep <i>Bai' Wa Isti'jar</i> terhadap sistem jaminan	62
BAB EMPAT: PENUTUP	66
A. Kesimpulan.....	66
B. Saran.....	67
DAFTAR PUSTAKA	68
LAMPIRAN.....	73



BAB SATU

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Banyaknya masyarakat yang menjadikan lembaga keuangan bank dan non bank sebagai pilihan untuk mendapatkan pembiayaan disebabkan karena adanya kebutuhan akan pelayanan yang cepat, prosedur yang tidak rumit dan syarat yang mudah dipenuhi. Berbagai kemudahan itu menyebabkan masyarakat memilih institusi ini sebagai pilihan untuk mendapatkan pembiayaan dalam memenuhi kebutuhannya.

Lembaga pembiayaan dapat dikatakan sebagai sumber pembiayaan alternatif yang potensial untuk menunjang perekonomian masyarakat. Disamping berperan sebagai sumber dana alternatif, lembaga pembiayaan juga mempunyai peranan penting dalam hal pembangunan, yaitu menampung dan menyalurkan aspirasi dan minat masyarakat untuk berperan aktif dalam pembangunan. Daripada itu, lembaga pembiayaan dalam menjalankan kegiatannya dilaksanakan oleh perusahaan pembiayaan.

Setiap lembaga keuangan maupun lembaga pembiayaan pasti memiliki tujuan dan manfaat dalam menjalankan kegiatan usahanya masing-masing. Tujuan dan manfaat perusahaan pembiayaan diantaranya sebagai berikut: Tujuan yang pertama yaitu: *profitability*, yang merupakan tujuan untuk memperoleh hasil dari bagi hasil yang diperoleh dari usaha yang dikelola bersama konsumen. Kedua, *safety* yaitu keamanan dari prestasi yang diberikan dalam bentuk modal atau jasa harus benar-benar terjamin pengembaliannya, sehingga keuntungan yang diharapkan benar-benar tercapai.¹

¹ Danna Sanni, "Tinjauan Yuridis Terhadap Penerapan Refinancing Syariah Di PT. Bussan Auto Finance (BAF) Syariah Kantor Cabang Jakarta Barat". BS thesis. (Jakarta: Fakultas Syariah dan Hukum UIN Syarif Hidayatullah Jakarta).

Tujuan yang paling utama dari perusahaan pembiayaan adalah maksimalisasi penyaluran pembiayaan untuk memenuhi permintaan masyarakat yang membutuhkan dana pembiayaan, baik kebutuhan yang bersifat konsumtif maupun produktif dan memperluas penyediaan pembiayaan alternatif bagi dunia usaha, serta memperkuat sistem keuangan nasional sehingga dapat memberikan alternatif yang lebih banyak lagi bagi pengembang sektor keuangan non bank.

Untuk menyalurkan pembiayaan tersebut lembaga pembiayaan harus melakukan pengujian terhadap kemampuan nasabah baik dari sisi kemampuan finansial maupun jaminan, yang penting diketahui oleh lembaga tersebut untuk terhindar dari pembiayaan bermasalah yang dapat merugikan perusahaan, apalagi jika terjadi wanprestasi yang pasti saja akan mempengaruhi kinerja perusahaan pembiayaan.²

Dalam praktik pembiayaan, penjaminan merupakan suatu hal yang diperoleh. Dalam Pasal 1 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2016 Tentang Penjaminan ditetapkan bahwa penjaminan adalah kegiatan pemberian jaminan oleh penjamin atas pemenuhan finansial terjamin kepada penerima penjamin.³

Dengan kata lain penjaminan adalah proses pemberian jaminan dimana sebelumnya barang jaminan telah ditentukan oleh pihak pemberi pembiayaan dan disetujui oleh pihak yang mendapatkan pembiayaan.

Kegiatan penjaminan dapat melindungi dari risiko-risiko kerugian yang mungkin terjadi. Risiko tersebut harus dapat diukur secara finansial dan disesuaikan dengan jaminan yang telah diberikan agar nantinya tidak merugikan salah satu pihak saat terjadi sesuatu yang tidak diinginkan.

Jaminan adalah harta benda milik debitur yang harus diserahkan kepada pihak kreditur sebagai pegangan bagi pihak kreditur untuk memastikan debitur melakukan semua kewajibannya dan pihak kreditur dapat melakukan pinyitaan

² Sunaryo, *Hukum Lembaga Pembiayaan*, (Jakarta : Sinar Grafika, 2008, Ed. Pertama, Cet. Pertama), hlm.4.

³ Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2016 Tentang Penjaminan.

terhadap jaminan tersebut jika pihak debitur melakukan wanprestasi atau tidak dapat membayar pinjaman (kredit macet).⁴ Dengan adanya jaminan debitur akan lebih berkomitmen untuk melakukan semua kewajibannya kepada kreditur.

Setiap permohonan pembiayaan harus disertai dengan jaminan, karena jaminan tersebut sangat penting dan berguna untuk memperkecil risiko-risiko yang dapat merugikan serta untuk melihat kemampuan dari penerima pembiayaan dalam menanggung pembayaran kembali atas pembiayaan yang diterima.⁵

Jaminan secara umum berfungsi sebagai jaminan pelunasan pembiayaan. Jaminan pembiayaan berupa watak, kemampuan, modal dan prospek usaha yang dimiliki debitur merupakan jaminan immateril yang berfungsi sebagai *first way out*. Dengan jaminan immateril tersebut diharapkan debitur dapat mengelola perusahaannya dengan baik sehingga memperoleh pendapatan (*revenue*) bisnis guna melunasi pembiayaan sesuai yang diperjanjikan. Jaminan pembiayaan berupa agunan bersifat materil atau kebendaan berfungsi sebagai *second way out*.⁶

Dalam suatu pembiayaan jaminan diperbolehkan agar kreditur serius dengan pesannya dan memenuhi semua kewajibannya dalam pembiayaan. Dalam skema sederhana yang menjadi jaminan pembayaran oleh debitur kepada kreditur biasanya dapat berupa barang yang dijual tersebut atau berbagai macam jaminan yang lain yang dibolehkan oleh hukum positif. Sehingga tidak hanya objek yang diperjanjikan yang dapat dijadikan sebagai jaminan melainkan banyak hal selama itu tidak melanggar aturan yang ada.

Seiring perkembangan zaman, ekonomi juga ikut berkembang termasuk dalam hal pembiayaan. *Refinancing* atau pembiayaan ulang mulai berkembang di

⁴ Hamzah Zainuri, *Sistem Penaksiran Nilai Jaminan dan Pengaruhnya Terhadap Pertanggungjawaban Pembiayaan Bermasalah Pada Bank Aceh Syariah Cabang Banda Aceh*. Skripsi (Banda Aceh: Fakultas Syariah IAIN Ar-Raniry, 2012).

⁵ Septiani Dewi Pratiwi, 'Evaluasi Sistem Penilaian Jaminan Pada Pembiayaan Murabahah: Studi Kasus Pada Bank Muamalat Indonesia Malang'. Diss. (Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim, 2015).

⁶ H. Faturrahman Djamil, *Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah di Bank Syariah* (Jakarta: Sinar Grafika, 2012), h. 43.

masyarakat karna dianggap dapat mempermudah dan sangat membantu dalam hal pembiayaan.

Refinancing adalah praktek menukar pinjaman atau memindahkan pinjaman ke pinjaman lain. Dengan kata lain pembiayaan ulang (*refinancing*) adalah pembayaran pinjaman yang ada dengan pinjaman yang baru. *Refinancing* sering dilakukan untuk memperpanjang jangka waktu pinjaman awal, mengurangi biaya atau suku bunga, berpindah bank atau mengubah pinjaman dengan suku bunga tetap menjadi variabel.⁷

Maksud dari pengertian di atas yaitu, *refinancing* merupakan pendanaan ulang utang dengan menutupi pinjaman yang dimiliki nasabah dengan pembiayaan baru yang diajukan oleh nasabah kepada lembaga pembiayaan. Pembiayaan ulang ini dapat dilakukan dengan lembaga pembiayaan yang saat ini sedang berjalan atau dengan lembaga pembiayaan yang lain.⁸

Secara sederhana *refinancing* merupakan suatu langkah dalam hal pembiayaan yang dapat digunakan untuk mendapatkan pembiayaan baru dengan tujuan mendapatkan tambahan modal dan melunasi pembiayaan sebelumnya. Pembiayaan baru ini memberikan kemudahan dengan ketentuan yang lebih meringankan dibandingkan dengan pembiayaan yang sebelumnya.⁹

Sejak *refinancing* diperbolehkan banyak masyarakat maupun perusahaan yang mengajukan *refinancing* kepada perusahaan pembiayaan karena dianggap dapat dijadikan pilihan untuk meningkatkan penyaluran pembiayaan.

Seiring berkembangnya pembiayaan ulang (*refinancing*), MUI mengeluarkan peraturan mengenai pembiayaan ulang agar sesuai dengan prinsip-prinsip syariah. Aturan tersebut tertuang dalam Fatwa DSN No: 89/DSN-

⁷ Dannia Sanni, "Tinjauan Yuridis Terhadap Penerapan *Refinancing* Syariah Di PT. Bussan Auto Finance (BAF) Syariah Kantor Cabang Jakarta Barat". BS thesis. (Jakarta: Fakultas Syariah dan Hukum UIN Syarif Hidayatullah Jakarta).

⁸ *Ibid*

⁹ Sofyan Syathir, "Analisis Penerapan Manajemen Risiko Pembiayaan pada Lembaga Pembiayaan Syariah." *Bilancia: Jurnal Studi Ilmu Syariah dan Hukum* 11.2 (2017): 359-390.

MUI/XII/2013 tentang Pembiayaan ulang (*refinancing*) Syariah adalah pemberian fasilitas pembiayaan baru bagi nasabah baru atau nasabah yang belum melunasi pembiayaan sebelumnya yang berdasarkan dengan prinsip syariah.

Dalam mengajukan *refinancing*, seorang debitur akan memberikan suatu agunan. Agunan tersebut sebagai jaminan sebelum tagihan pinjaman dilunasi. Jadi, setelah debitur sudah melunasi tagihan *refinancing*, agunan itu akan dikembalikan lagi dengan utuh. Dengan kata lain, agunan itu walaupun hanya dititipkan, tetapi tetap dijaga dengan baik oleh lembaga pembiayaan. Adapun barang-barang yang bisa dijadikan sebagai agunan adalah barang atau aset yang menjadi objek dari pembiayaan sebelumnya.¹⁰

Analisis terhadap aset jaminan perlu dilakukan oleh lembaga pembiayaan untuk dijadikan pertimbangan dalam pemberian *refinancing*. Analisis ini digunakan untuk mengukur taksiran harga aset jaminan agar bisa ditentukan berapa besarnya pembiayaan yang bisa diajukan oleh debitur.¹¹

Aset jaminan pada *refinancing* merupakan aset jaminan pada objek pembiayaan sebelumnya. Dengan kata lain aset pada jaminan pembiayaan sebelumnya juga dijadikan sebagai jaminan pada pembiayaan ulang. Hal inilah perlu dilakukan penilaian oleh lembaga pembiayaan untuk mengetahui bagaimana kondisi aset jaminan tersebut mengingat masih ada pembiayaan sebelumnya yang belum diselesaikan oleh debitur. Sehingga hasil penilaian dari kondisi aset pada jaminan sebelumnya akan menentukan layak atau tidaknya aset tersebut dijadikan jaminan dalam *refinancing*.

Pembiayaan sebelumnya yang dilakukan debitur juga harus diperhatikan oleh lembaga pembiayaan untuk mengetahui kemampuan dan kesanggupan

¹⁰ Rio Christiawan, *Hukum Pembiayaan Usaha*, (Depok: PT. RajaGrafindo Persada, 2021).

¹¹ Putri Melitha Dwi, A. Jajang W. Mahri dan Suci Aprilliani Utami. "Analisis Pembiayaan Refinancing Dan Resiko Pada Akad Musyarakah Mutanaqisah Produk Kepemilikan Rumah (KPR) Di Perbankan Syariah Kota Bandung." *Jurnal Iqtishaduna*, (Vol 10, No. 2. 2019), hlm. 173.

debitur dalam memenuhi kewajibannya di masa depan. Analisis ini digunakan untuk mendapatkan gambaran atau mendapat perkiraan atas kemampuan debitur dalam memenuhi kewajibannya sesuai kondisi ekonomi atau kondisi tertentu yang kemungkinan dapat mempengaruhi kemampuannya dalam membayar kewajiban.

Dalam penelitian ini penulis menjadikan PT Adira Cabang Banda Aceh sebagai tempat penelitian. Adanya pembiayaan ulang (*refinancing*) pada PT Adira membuat masyarakat tertarik untuk mengajukan pembiayaan ulang karena dapat memberikan keuntungan bagi masyarakat yang ingin mendapatka tambahan dana dalam pembiayaan.

Adanya sistem penjaminan dalam *refinancing* yang diterapkan oleh PT. Adira merupakan suatu cara untuk mengantisipasi jika terjadi masalah dalam *refinancing* pihak Adira tidak mengalami kerugian. Hal ini menarik untuk diteliti mengingat jaminan tersebut berupa aset jaminan pada objek pembiayaan sebelumnya. Aset jaminan tersebut dapat menimbulkan permasalahan jika pada saat pemberian *refinancing* tidak dilakukan analisis aset terlebih dahulu.

Refinancing yang dilakukan oleh PT Adira pada kenyataannya memiliki risiko dalam pelaksanaannya. Sewaktu-waktu bisa saja terjadi hal-hal yang tidak diinginkan yang dapat merugikan pihak PT Adira. Karena itu untuk mengamankan pembiayaan, jaminan merupakan suatu kemestian. Jaminan dalam bentuk aset merupakan sistem jaminan yang lazim dilakukan. Dalam pembiayaan *refinancing* pihak manajemen PT Adira meminta jaminan dalam bentuk objek yang pernah dibiayai. Misalnya pada pembiayaan sebelumnya pihak manajemen PT Adira telah membiayai seseorang dalam pembelian motor NMax sebesar Rp.35.000.000.- selama 18 bulan. Pada jangka waktu tersebut pihak debitur memiliki performa yang baik tanpa melakukan wanprestasi dan berbagai bentuk moral *hazard* lainnya hingga masa pembiayaan selesai. Sehingga nasabah tersebut menjadi target ideal manajemen PT Adira untuk menyalurkan pembiayaan *refinancing*. Untuk pembiayaan *refinancing* ini, maka selain aset

yang telah diberikan sebagai jaminan, maka motor NMax tersebut juga turut menjadi jaminan.¹²

Dengan demikian pada pembiayaan *refinancing* ini pihak debitur cenderung bebas dalam menentukan objek pembiayaan karena pengikatan jaminan sudah lebih kuat, yaitu dengan bertambahnya objek transaksi sebelumnya sebagai objek jaminan.

Dalam pembiayaan ulang yang dilakukan oleh PT Adira menggunakan akad *bai'wa al-isti'jar*, dimana objek pembiayaan sebelumnya telah terlebih dahulu dijual kepada pihak Adira lalu disewakan kemali kepada nasabah sebagai syarat untuk memperoleh dana pembiayaan.¹³ Dengan demikian objek pada *refinancing* telah menjadi milik Adira sepenuhnya. Namun objek pembiayaan ulang yang dimiliki oleh Adira hanya bersifat sebagai jaminan atas modal yang telah dikucurkan kepada nasabah atas permohonan pembiayaan ulang. Hal ini juga dapat menimbulkan kemungkinan terjadinya wanprestasi oleh nasabah karena nasabah tidak memiliki hak kepemilikan atas asset.

Oleh karena itu dalam penelitian ini penulis ingin meneliti hal tersebut dengan judul “**Sistem Penjaminan Pembiayaan *Refinancing* Berdasarkan Akad *Bai'wa Al-Isti'jar* (Studi Tentang *Refinancing* Sepeda Motor Pada PT Adira Finance Syariah Cabang Banda Aceh)**”.

B. Rumusan masalah

Sesuai latar belakang yang telah diuraikan di atas maka dapat dirumuskan permasalahan sebagai berikut:

1. Bagaimana sistem penilaian kondisi aset jaminan pada *refinancing* pada PT Adira Cabang Banda Aceh?

¹² Wawancara dengan Busairi, Surveyor Adira Finance Cabang Banda Aceh, pada tanggal 29 Oktober 2022.

¹³ *Ibid.*

2. Bagaimana Sistem PT Adira Finance Memproteksi Kepentingannya Dari Risiko-Risiko Yang Mungkin Terjadi Saat Pemberian Pembiayaan Ulang (*Refinancing*)?
3. Bagaimana tinjauan konsep *bai'wa al-isti'jar* terhadap sistem jaminan yang dilakukan oleh PT Adira pada pembiayaan *refinancing*?

C. Tujuan penelitian

1. Untuk mengetahui sistem penilaian kondisi aset jaminan dalam *refinancing* pada PT Adira Cabang Banda Aceh.
2. Untuk mengetahui Sistem PT Adira Finance Memproteksi Kepentingannya Dari Risiko-Risiko Yang Mungkin Terjadi Saat Pemberian Pembiayaan Ulang (*Refinancing*).
3. Untuk mengetahui tinjauan konsep *bai'wa al-isti'jar* terhadap sistem jaminan yang dilakukan oleh PT Adira pada pembiayaan *refinancing*.

D. Penjelasan Istilah

Penjelasan istilah yang penulis paparkan dalam penelitian ini bertujuan untuk lebih memudahkan dalam memahami penelitian ini sehingga terhindar dari kesalahpahaman dan penafsiran yang salah mengenai judul dari penelitian ini. Adapun penjelasannya berupa kata dan frase yang terdiri dari:

1. Sistem Penjaminan

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), sistem adalah perangkat unsur yang secara teratur saling berkaitan sehingga membentuk suatu totalitas. Sistem juga diartikan sebagai susunan yang teratur dari pandangan, teori, asas, dan sebagainya. KBBI juga mendefinisikan pengertian sistem sebagai sebuah metode.¹⁴

¹⁴ Kamus Besar Bahasa Indonesia, <https://kbbi.kemdikbud.go.id/entri/sistem> diakses pada 12 Agustus 2022.

Penjaminan adalah kegiatan pemberian jaminan oleh penjamin atas pemenuhan kewajiban finansial terjamin kepada penerima jaminan.¹⁵ Sedangkan jaminan adalah suatu perikatan antara kreditur dengan debitur, dimana debitur memperjanjikan sejumlah hartanya untuk pelunasan utang menurut ketentuan perundang-undangan yang berlaku apabila dalam waktu yang ditentukan terjadi kemacetan dalam pembayaran utang.¹⁶

Sistem penjaminan yang penulis maksud dalam judul skripsi ini yaitu suatu metode yang digunakan oleh PT Adira dalam melakukan analisis terhadap aset jaminan sehingga nantinya pihak PT Adira dapat menentukan debitur bisa diberikan *refinancing* atau tidak.

2. Pembiayaan

Kata pembiayaan sendiri berasal dari kata “biaya” yang berarti mengeluarkan dana untuk keperluan sesuatu. Sedangkan pembiayaan adalah kepercayaan (*trust*), maksudnya bank atau lembaga keuangan non bank menaruh kepercayaan kepada seseorang atau perusahaan untuk melaksanakan amanah yang diberikan berupa pemberian dana dan mengelolanya dengan benar, adil, dan disertai ikatan dan syarat-syarat yang jelas dan saling menguntungkan kedua belah pihak.¹⁷ Pembiayaan adalah segala sesuatu yang berhubungan dengan biaya. Pembiayaan juga dapat diartikan sebagai penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai untuk mengembalikan uang

¹⁵ Pasal 1 UU No. 1 tahun 2016 Tentang Penjaminan.

¹⁶ Yana Mayda, *Sistem Penilaian Jaminan Pembiayaan Dalam Murabahah Di Bank Syariah Mandiri KCP Padang Bulan*. Diss. (Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Universitas Islam Negeri Sumatera Utara, 2018).

¹⁷ Nurnasrina, dan P. Adiyes Putra, *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah*, (Pekanbaru: Cahaya Firdaus, 2019), hlm. 1.

atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil.¹⁸

3. *Refinancing*

Pembiayaan ulang atau *refinancing* adalah pemberian fasilitas pembiayaan baru bagi nasabah yang belum melunasi pembiayaan sebelumnya untuk mendapatkan tambahan dana atau modal. Dengan kata lain pembiayaan ulang merupakan pemindahan utang atau pinjaman sebelumnya kepada pinjaman baru.¹⁹ Sedarhananya *refinancing* adalah langkah untuk melunasi pinjaman dari pembiayaan sebelumnya dan menambah masa pembiayaan dengan pembiayaan yang baru yang bertujuan untuk mendapatkan tambahan dana/modal dengan ketentuan yang lebih ringan dari pembiayaan sebelumnya.

4. Akad *Bai'wa al-Isti'jar*

Akad *Bai'wa al-Isti'jar* adalah akad yang sering digunakan dalam suatu pembiayaan. Secara bahasa *bai'wa al-Isti'jar* terdiri dari dua kata yaitu *al-bai'* yang mempunyai arti menjual dan *al-isti'jar* yang merupakan istilah lain dari *al-ijarah* yang berarti sewa. Menurut fatwa DSN-MUI *ijarah* merupakan akad pemindahan hak guna suatu barang dalam jangka waktu tertentu dengan pembayaran upah atau sewa tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan barang tersebut. Dengan kata lain *bai'wa al-Isti'jar* adalah jual beli suatu barang atau aset yang kemudian barang atau aset tersebut disewakan kembali oleh pembeli kepada penjual.²⁰ Dalam akad *bai'wa al-Isti'jar* pengalihan kepemilikan objek sewa setelah pembiayaan

¹⁸ Kasmir, *Manajemen Perbankan* (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2001), hlm. 92.

¹⁹ Ikatan Bankir Indonesia, *Manajemen Resiko Tingkat 2*, (Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 2014), hlm. 34.

²⁰ Fatwa Dewan Syariah Nasional Indonesia-Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI) Nomor 71/DSN-MUI/VI/2008 *Tentang Sale and Lease Back*.

selesai harus menggunakan akad hibah dan tidak boleh menggunakan akad bai' atau akad lainnya.²¹

E. Kajian Pustaka

Dalam sebuah penelitian karya ilmiah, kajian pustaka sangat diperlukan untuk memperkuat teori-teori dan hasil dari penelitian tersebut. Kajian pustaka juga bertujuan untuk membantu dan mempermudah penulis dalam melakukan penelitian. Kajian pustaka tidak hanya berupa buku, namun juga berupa skripsi atau jurnal-jurnal karya ilmiah. Dalam penelitian ini penulis memasukan beberapa hasil penelitian terdahulu untuk mengetahui persamaan dan perbedan penelitian terdahulu dengan penelitian sekarang.

Pertama, “Pelaksanaan *Refinancing* Syariah Pada Perbankan Syariah (Studi Kasus Pada Bank CIMB Niaga Syariah dan bank DKI syariah” yang ditulis oleh Yori Ferianto pada tahun 2019. Skripsi ini ditulis dengan rumusan masalah bagaimana penerapan *refinancing* syariah pada bank CIMB niaga dan bank DKI syariah mengacu kepada fatwa DSN MUI dan bagaimana perbedaan *refinancing* syariah antara bank CIMB Niaga Syariah dan ank DKI Syariah. Dari hasil penelitian ini diketahui bahwa pada perbankan syariah dengan beragam akad yang diterapkan terkadang memiliki keterbatasan. Misalnya pembiayaan yang tidak bisa dilakukan *refinancing* dengan akad yang sama padahal nasabah masih membutuhkan pembiayaan modal. Sehingga DSN-MUI mengeluarkan Fatwa No. 98/DSN-MUI/XII/2013 tentang pembiayaan ulang yang menjadi pedoman dalam pelaksanaan produk *refinancing* syariah. Dari hasil penelitian juga diketahui bahwa Bank CIMB Niaga syariah menerapkan metode ketiga yaitu *albai'* dalam rangka *musyarakah mutanaqisah* yang diatur dalam Fatwa No.98/DSN-MUI/XII/2013 tentang *refinancing* syariah. Mekanisme ini diterapkan dalam

²¹ Fatwa Dewan Syariah Nasional Indonesia-Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI) Nomor 89/DSN-MUI/VI/2013 Tentang Pembiayaan Ulang (*Refinancing*) Syariah.

produk iB multiguna. Sedangkan Bank DKI Syariah menerapkan mekanisme kedua berupa akad *ijarah muntahiyah bi tamlik* yang diatur dalam ketentuan fatwa Nomor 98/DSN-MUI/XII/2013 tentang pembiayaan KPR iB dan pembiayaan KMG iB.²²

Dari skripsi di atas yang menjadi perbedaan dengan penelitian penulis adalah skripsi di atas fokus penelitiannya lebih kepada sistem pelaksanaan *refinancing* yang pada bank CIMB Niaga Syariah dan Bank DKI Syariah pada produk pembiayaan KPR. Sedangkan penelitian yang penulis lakukan lebih kepada *refinancing* pada produk sepeda motor.

Kedua, “Tinjauan Yuridis Terhadap Penerapan *Refinancing* Syariah di PT Bussan Autor Finance (BAF) Syariah Kantor Cabang Jakarta Barat.” Yang ditulis oleh Danna Sanni pada tahun 2019. Skripsi ini ditulis dengan rumusan masalah bagaimana penerapan *refinancing* syariah di PT Busson Auto Finance (BAF) Syariah Kantor Cabang Jakarta Barat dan apakah *refinancing* di PT Busson Auto Finance (BAF) Syariah Kantor Cabang Jakarta Barat sudah sesuai dengan peraturan perundang-undangan. Dari penelitian ini diketahui bahwa implementasi *refinancing* syariah di PT BAF dengan model akad *Al-Bai' Wal Isti'jar* dapat dikatakan tidak sesuai atau masih terdapat kekurangan sehingga bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang mengatur. Ketidaksihinggaan tersebut menimbulkan rasa dilema atas kepemilikan objek pembiayaan, yang disebabkan karena kurangnya sumber daya manusia yang memahami *refinancing* syariah.²³

Adapun perbedaan penelitian yang dilakukan Danna Sanni dengan penelitian yang penulis teliti adalah penelitian Danna lebih fokus kepada dasar

²² Yori Febrianto, *Pelaksanaan Refinancing Syariah Pada Perbankan Syariah (Studi Kasus Bank CIMB Niaga Syariah dan Bank DKI Syariah)*. BS thesis. (Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri Syarif Hidayatullah Jakarta).

²³ Danna Sanni, *Tinjauan Yuridis Terhadap Penerapan Refinancing Syariah Di PT. Bussan Auto Finance (Baf) Syariah Kantor Cabang Jakarta Barat*. BS thesis. (Fakultas Syariah dan Hukum UIN Syarif Hidayatullah Jakarta).

hukum dari *refinancing* sedangkan fokus penelitian penulis lebih kepada sistem penjaminan pada pembiayaan *refinancing*.

Ketiga, “Implementasi Akad *Ijarah* Pada Pembiayaan IMBT *Refinancing Asset* BRI Syariah Kantor Cabang Semarang.” Yang ditulis oleh Nugroho Aji Putranto pada tahun 2018. Adapun rumusan masalah dalam skripsi ini adalah bagaimana implementasi akad *ijarah* dalam pembiayaan IMBT *refinancing asset* di BRI Syariah Kantor Cabang Semarang. Dari hasil penelitian diketahui bahwa akad *ijarah* diimplementasikan pada pembiayaan IMBT *refinancing asset* pada saat setelah nasabah menitipkan asetnya kepada pihak BRI Syariah untuk memperoleh pembiayaan. Nasabah melakukan pembiayaan sewa untuk mengambil aset yang dititipkan. Terdapat perbedaan antara *ijarah* dan *leasing* terutama pada pemindahan kepemilikan. Pada *ijarah* tidak ada pemindahan kepemilikan aset yang dititipkan nasabah berbeda dengan *leasing* yang mengalami pemindahan aset. IMBT tidak dilakukan secara langsung, namun melalui mekanisme *wa'ad* atau janji dari pihak BRI Syariah untuk melakukan penyerahan aset yang menjadi objek akad di akhir periode pembiayaan. sedangkan *refinancing asset* dilakukan dengan metode Bai namun dengan tujuan melakukan perhitungan nilai likuiditas aset tanpa adanya perpindahan kepemilikan hak.²⁴

Dari skripsi di atas diketahui bahwa penelitiannya terfokus kepada implementasi *refinancing* pada akad IMBT. Sedangkan penelitian penulis terfokus kepada sistem penjaminan saat melakukan *refinancing* sepeda motor dengan akad *Bai 'wa al-Isti'jar*.

Keempat, “Mekanisme *Refinancing* Pembiayaan Properti Dengan Akad *Musyarakah Mutanaqisah* Pada PT. Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Syariah Pekanbaru” yang ditulis oleh Zaina Hanum tahun 2020, yang menjadi

²⁴ Nugroho Aji Putranto, "Implementasi Akad *jarah* Pada Pembiayaan IMBT *Refinancing Asset* BRI Syariah Kantor Cabang Semarang."

rumusan masalah dalam skripsi ini adalah bagaimana mekanisme *refinancing* pembiayaan properti dengan akad *musyarakah mutanaqisah* pada PT. Bank tabungan negara kantor cabang syariah pekanbaru dan apa keunggulan dari *refinancing* pembiayaan properti dengan akad *musyarakah mutanaqisah* pada PT. Bank tabungan negara kantor cabang syariah pekanbaru. Dari hasil penelitian diketahui bahwa PT Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Syariah Pekanbaru dalam rangka pembiayaan ulang (*refinancing*) untuk pembiayaan properti hanya diberikan kepada nasabah yang telah memiliki aset, dengan akad *musyarakah mutanaqisah*, sehingga objek yang digunakan sebagai barang titipan nasabah ini masih menjadi hak milik nasabah dan nasabah masih dapat menempati aset tersebut. Keunggulan dari *refinancing* pembiayaan properti dengan akad *musyarakah mutanaqisah* ini adalah *refinancing* mampu menjangkau banyak kebutuhan nasabah untuk pembiayaan konsumtif dan proses *refinancing* relatif lebih mudah dan lebih cepat dibandingkan dengan pengajuan pembiayaan baru, dikarenakan bank sudah mengenal dan tahu *track-record* pinjaman sebelumnya.²⁵

Dari skripsi yang ditulis oleh Zaina Hanum di atas terlihat jelas perbedaan penelitiannya dengan penelitian penulis. Penelitian Zaina Hanum fokus kepada pembiayaan pada properti dengan akad *musyarakah mutanaqisah* sedangkan penelitian penulis tentang sistem jaminan pada pembiayaan ulang (*refinancing*) sepeda motor dengan akad *bai'wa al-Isti'jar*.

Kelima, “Pengaruh Kualitas Pelayanan Terhadap Tingkat Kepuasan Pelanggan *Refinancing* PT. Federal International Finance (FIF) Cabang Jember” yang ditulis oleh Citra Ika Ayuning Tyas tahun 2013. Adapun rumusan masalah dalam skripsi ini adalah adakah pengaruh kualitas pelayanan terhadap tingkat kepuasan pelanggan *refinancing* PT. Federal International Finance Cabang Jember. Adapun hasil penelitiannya ditemukan bahwa kualitas pelayanan

²⁵Zaina Hanum, *Mekanisme Refinancing Pembiayaan Properti Dengan Akad Musyarakah Mutanaqisah Pada Pt. Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Syariah Pekanbaru*. Diss. (Universitas Islam Negeri Sultan Syarif Kasim Riau, 2020).

mempunyai pengaruh yang signifikan terhadap tingkat kepuasan pelanggan sehingga berdampak pada kualitas pelayanan untuk mendapatkan kepuasan pelanggan yang maksimal.²⁶

Dari skripsi di atas diketahui bahwa penelitian yang dilakukan oleh Citra Ika Ayuning Tyas berfokus kepada kualitas pelayanan kepada nasabah *refinancing* pada PT. Federal International Finance Cabang Jember yang nantinya berpengaruh kepada kepuasan nasabah dan minat masyarakat untuk melakukan *refinancing*. Sedangkan penelitian yang penulis lakukan lebih kepada sistem jaminan *refinancing* dengan menggunakan akad *bai'wa al-isti'jar* pada PT. Adira Cabang Banda Aceh, dimana sistem jaminan dengan akad *bai'wa al-isti'jar* berbeda dengan sistem jaminan pada pembiayaan biasa.

F. Metodologi Penelitian

Setiap penelitian memerlukan data-data yang valid yang dapat diuji dan dipertanggungjawabkan. Untuk memperoleh data baik secara konseptual maupun empiris diperlukan metode tertentu sehingga hasil penelitian dapat diuji karena telah menggunakan metode penelitian ilmiah.

Dalam penelitian ini penulis menggunakan metode penelitian dengan pola terstruktur, sistematis, dan menggunakan fakta-fakta empirik serta menganalisisnya secara logis. Adapun langkah-langkah yang ditempuh penulis dalam penulisan karya ilmiah ini adalah:

1. Pendekatan penelitian

Pendekatan penelitian adalah metode ilmiah untuk memperoleh data dengan tujuan kegunaan tertentu. Umumnya ada tiga pendekatan penelitian yang digunakan, yaitu metode penelitian kualitatif, metode penelitian

²⁶ Citra Ika Ayuning Tyas, "*Pengaruh Kualitas Pelayanan Terhadap Tingkat Kepuasan Pelanggan Refinancing PT. Federal International Finance (FIF) Cabang Jember.*

kuantitatif, dan metode penelitian gabungan.²⁷ Dalam penelitian ini penulis menggunakan metode penelitian kualitatif dengan pendekatan studi kasus yang dapat mempelajari secara mendalam tentang latar belakang masalah atau peristiwa yang sedang terjadi. Pada penelitian ini yang menjadi kasus adalah sistem penjaminan pada PT Adira Cabang Banda Aceh dalam *refinancing* sepeda motor dengan akad *bai' wa isti'jar*.

2. Jenis penelitian

Penelitian ini merupakan riset kualitatif (*qualitative research*) yang memaparkan data penelitian secara naratif tanpa menggunakan pengukuran tertentu terhadap objek penelitian. Dalam riset ini penulis menggunakan jenis penelitian deskriptif dengan cara membuat gambaran yang jelas tentang objek yang diteliti secara naratif dan memaparkannya dengan sistematis, faktual dan logis melalui sumber data yang akurat dan valid.²⁸ Dalam penelitian ini penulis mencoba menganalisis tentang bagaimana sistem penjaminan yang diterapkan oleh PT Adira Cabang Banda Aceh dalam pemberian *refinancing* pada sepeda motor.

3. Metode Pengumpulan Data

Untuk memperoleh data sebagai objek kajian ini maka penulis harus menentukan metode pengumpulan data yang diperoleh dalam bentuk konsep dan data empirik dari lokasi penelitian. Adapun prosedur penelitian yang penulis gunakan sebagai berikut:

a. Penelitian kepustakaan (*library research*)

Penelitian kepustakaan merupakan penelitian yang dilakukan untuk memperoleh konsep dan teori-teori sebagai data sekunder pada penelitian ini. Proses penelitiannya dilakukan dengan cara membaca dan

²⁷Hamid Darmadi, *Metode Penelitian Pendidikan Dan Social*, (Bandung: Alfabeta,2014), hlm.3.

²⁸ Supardi, *Metode Penelitian Ekonomi dan Bisnis*, (Yogyakarta: UII Press, 2005), hlm. 28.

mempelajari konsep tentang sistem penjaminan dalam pembiayaan ulang (*refinancing*) dari berbagai literatur baik buku, jurnal maupun artikel.

b. Penelitian lapangan (*field research*)

Penelitian lapangan ini dilakukan untuk mendapatkan data primer sebagai data utama pada penelitian ini di dalam wilayah Kota Banda Aceh yang diperoleh secara langsung dari pihak PT Adira yang bergerak dalam bidang pembiayaan. Data yang dibutuhkan di sini berupa fakta dan dokumen tentang sistem penjaminan pada pembiayaan ulang yang diterapkan oleh PT Adira.

4. Teknik Pengumpulan Data

Dalam suatu penelitian ilmiah pengumpulan data sangat penting untuk menunjang keberhasilan dari suatu penelitian. Data-data yang terkumpul nantinya akan berkaitan erat dengan kebenaran dari hasil penelitian karena data-data tersebut menjadi sumber informasi bagi peneliti. Dalam hal ini penulis menggunakan beberapa metode dalam pengumpulan data yang nantinya dapat membantu penulis dalam melakukan penelitian. Adapun teknik pengumpulan data yang penulis lakukan adalah:

a. Wawancara (*interview*)

Wawancara merupakan suatu bentuk percakapan atau komunikasi antara dua orang atau lebih untuk tujuan-tujuan tertentu yang dilakukan secara terstruktur baik secara langsung bertatap muka maupun jarak.²⁹ Dalam penelitian ini penulis melakukan wawancara langsung dengan pihak Adira Finance cabang Banda Aceh terkait permasalahan yang ingin penulis teliti.

²⁹ Sugiyono, *Metode Penelitian Pendidikan: Pendekatan Kuantitatif Kualitatif dan R&D* (Bandung: Alfabeta, 2011), hlm. 145.

b. Dokumentasi

Dokumentasi merupakan suatu teknik pengumpulan data yang digunakan dalam suatu penelitian yang bisa bersumber dari tulisan, film, gambar (foto), dan karya-karya monumental yang bisa memberikan informasi dalam proses penelitian.³⁰ Adapun dokumentasi dalam penelitian ini untuk memperoleh data langsung dari tempat penelitian, dimana dari dokumentasi tersebut mengandung keterangan dan penjelasan tentang suatu permasalahan.

5. Lokasi Penelitian

Lokasi penelitian adalah yaitu tempat yang dipilih oleh peneliti untuk memperoleh dan menemukan data yang diperlukan dalam penulisan karya ilmiah ini, adapun lokasi dari penelitian ini berada di Kota Banda Aceh yang menjadi alamat dari PT Adira Finance Syariah.

6. Instrumen Pengumpulan Data

Instrumen pengumpulan data sebagai alat yang digunakan untuk merekam seluruh data yang diperoleh sehingga memudahkan pada pengumpulan dan analisisnya. Hasil penelitian direkam dan ditulis baik menggunakan handphone maupun ditulis menggunakan pulpen, penulis juga membutuhkan kamera dan handphone untuk mendokumentasikan seluruh data yang diperoleh dari pihak responden.

7. Langkah Analisis Data

Teknik analisis data merupakan proses mencari data, menyusun secara sistematis data yang diperoleh dengan cara mengorganisasikan data ke dalam kategori, menjabarkan kedalam unit-unit, melakukan sintesis, menyusun kedalam pola memilih mana yang penting dan harus dipelajari, dan membuat kesimpulan sehingga mudah dipahami. Data yang berhasil

³⁰ Nilamsari Natalina, "Memahami Studi Dokumen Dalam Penelitian Kualitatif." *WACANA: Jurnal Ilmiah Ilmu Komunikasi* 13.2 (2014): 177-181.

terkumpul akan diolah dengan analisis data induktif, yaitu penarikan kesimpulan dari fakta-fakta khusus sehingga tercipta kesimpulan bersifat umum.

Analisis data penulis lakukan untuk memahami keseluruhan data yang telah terkumpul. Data yang diperoleh melalui wawancara maupun dokumentasi akan ditatalaksanakan dalam bentuk proses analisis data dengan langkah-langkah sebagai berikut.:

a. Klasifikasi data

Setelah data dikumpulkan selanjutnya diklasifikasi dalam bentuk data sekunder dan data primer yang secara terstruktur akan disusun dalam penulisan skripsi ini sesuai dengan urutan bab.

b. Penilaian data

Seluruh data yang telah dikumpulkan harus dilakukan penilaian agar diketahui tingkat validitas dan objektivitasnya, sehingga dengan penilaian tersebut akan dihasilkan data valid yang sangat dibutuhkan dalam penelitian skripsi ini.

c. Interpretasi data

Interpretasi data penulis melakukan penafsiran, analisis, dan pemaparan seluruh data yang telah diperoleh dalam bentuk naratif sebagai langkah penyajian data kualitatif. Dengan interpretasi ini penulis dapat menyajikan data yang valid untuk keseluruhan informasi penting pada skripsi ini.

G. Sistematika Pembahasan

Sistematika pembahasan merupakan cara untuk mempermudah dalam memahami isi dari tulisan ini secara menyeluruh. Pembahasan ini terdiri dari empat bab yang saling berkaitan satu dengan yang lain. Setiap bab memiliki pembahasan tersendiri dan tersusun secara sistematis. Adapun sistematika pembahasan pada penelitian ini adalah:

Bab *satu* merupakan pendahuluan, yang mana bab ini berisi latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, penjelasan istilah, kajian pustaka, metode penelitian dan sistematika pembahasan. Bab ini berisi pembahasan yang bersifat umum sebagai pengantar untuk memahami bab-bab selanjutnya.

Bab *dua*, membahas mengenai konsep akad *bai' wal isti'jar* dan jaminan dalam fiqh muamalah dengan sub babnya sebagai berikut: konsep akad *bai' wal isti'jar* dalam fiqh muamalah yang terdiri dari pengertian akad *bai' wal isti'jar* dan dasar hukumnya, karakteristik akad *bai' wal isti'jar* sebagai akad hibrid, mekanisme pembiayaan dengan akad *bai' wal isti'jar*. Konsep jaminan pembiayaan dalam fiqh muamalah yang terdiri dari, pengertian jaminan dan dasar hukumnya, fungsi jaminan pada pembiayaan, jenis-jenis jaminan dan legalitas, pendapat ulama fiqh tentang jaminan, dan sistem jaminan pada akad *bai' wal isti'jar* dan urgensinya.

Bab *tiga*, penulis menjabarkan mengenai mekanisme penjaminan pembiayaan *refinancing* berdasarkan akad *bai'wa al-isti'jar* yang mencakup gambaran umum PT Adira Cabang Banda Aceh, sistem penilaian kondisi aset jaminan dalam *refinancing*, bagaimana PT Adira memprotes kepentingannya dari resiko-resiko yang mungkin terjadi saat pemberian pembiayaan ulang, dan tinjauan konsep *bai'wa al-isti'jar* terhadap sistem jaminan pada *refinancing*.

Bab *empat*, merupakan penutup yang berisi kesimpulan dari keseluruhan penelitian yang penulis teliti serta saran-saran yang berkenaan dengan penelitian yang dianggap perlu oleh penulis dalam menyempurnakan hasil dari penelitian penulis.

BAB DUA

KONSEP AKAD *BAI' WAL ISTI'JAR* DAN JAMINAN DALAM FIQH MUAMALAH

A. Konsep Akad *Bai' Wal Istijar* dalam Fiqh Muamalah

1. Pengertian Akad *Bai' Wa al-Istijar* dan Dasar Hukumnya

Bai' wa isti'jar terdiri dari dua kata yaitu *al-bai'* dan *al-isti'jar*. *Al-bai'* dalam istilah fiqh berarti menjual, mengganti, dan menukar sesuatu dengan sesuatu yang lain.³¹ Sedangkan *al-isti'jar* berasal dari kata *ijarah* yang berarti sewa menyewa.³²

Lafald *bai'* dalam fiqh diartikan sebagai jual beli yaitu tukar menukar suatu barang dengan barang lain yang nilainya sesuai kesepakatan yang dilakukan antara pihak penjual dan pihak pembeli yang dilakukan secara suka rela dan sesuai dengan kesepakatan yang ditetapkan para pihak.³³

Jual beli menurut ulama Hanafiyah adalah tukar menukar sesuatu objek tertentu yang diinginkan dengan yang sepadan melalui cara tertentu yang bermanfaat.³⁴ Menurut mazhab Hanafi, substansi akad jual beli terletak pada *ijab* dan *qabul* sebagai pernyataan yang jelas tentang perbuatan menjual dari penjual dan pernyataan pihak pembeli untuk memiliki barang yang dijual dengan membayar harga yang disepakati. Harta yang diperjualbelikan harus bermanfaat bagi pihak pembeli, dan tidak boleh menjual barang yang dilarang dalam syariat Islam seperti babi dan minuman keras dan lain-lain.³⁵

Menurut ulama Malikiyah jual beli terdapat dua pengertian. Pertama, menukarkan barang satu dengan barang yang lain, yaitu penukarannya berupa benda dengan benda yang memiliki nilai kurang lebih sama. Kedua,

³¹ Rahmad Syafe'I, *Fiqh Muamalah*, (Bandung: Pustaka Setia, 2001), h. 73.

³² Syaifullah Aziz, *Fiqh Islam Lengkap*, (Surabaya: Asy-syifa, 2005), hlm .377.

³³ Shobirin. "Jual Beli Dalam Pandangan Islam." *Bisnis: Jurnal Bisnis dan Manajemen Islam* 3.2 (2016): 239-261.

³⁴ Nasrun Haroen, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Gaya Media Pratama 2000), hlm. 113.

³⁵ Wahbah Zuhaili, *Al-Fiqh Al-Islam Wa Adillatuh*. (Beitut: Dart al-Fikr,1989), hlm.345.

jual beli yang dimaksud adalah menjual barang niaga dengan mata uang, yaitu jual beli yang biasa terjadi secara umum.³⁶

Imam Syafi'i mendefinisikan bahwa jual beli adalah akad pertukaran harta dengan harta dengan syarat tertentu yang biasanya berlandaskan dengan kerelaan dua belah pihak yang mengadakan jual beli barang tersebut. Yang dimaksud dengan pertukaran yakni setiap pihak menyerahkan sesuatu miliknya kepada pihak lain sebagai ganti apa yang akan didapatkannya. Karena itu jual beli tidaklah termasuk hibah/pemberian, karena hibah itu mendapatkan sesuatu tanpa adanya pengganti dari apa yang telah didapatkan.³⁷

Adapun jual beli menurut ulama Hanabilah adalah menukarkan satu harta dengan harta lain yang memiliki manfaat didalamnya dan diperbolehkan dalam syariat yang kepemilikannya akan berpindah dan bersifat abadi.³⁸

Dari pengertian di atas dapat disimpulkan bahwa jual beli merupakan suatu perbuatan tukar menukar barang dengan barang atau uang dengan barang, baik itu untuk mencari keuntungan maupun bukan yang dilakukan dengan kesepakatan dan kerelaan antara pihak-pihak yang melakukan jual beli.

Sedangkan *ijarah* atau sewa menyewa secara terminologi memiliki defenisi yang berbeda-beda dari para ulama fiqh. Menurut pendapat ulama Hanafiyah yang mendefinisikannya *ijarah* sebagai transaksi terhadap suatu manfaat dengan imbalan.³⁹ Menurut ulama syafi'iyah *ijarah* adalah transaksi terhadap suatu manfaat yang dituju, tertentu, bersifat mubah, dan boleh

³⁶ Abdurahman Al Jaziri, *Fiqh empat madzhab* Jilid.3, (Semarang: Asy Syifa), hlm. 301.

³⁷ Imam Syafi'I, Ringkasan Kitab Alumm, jilid 2, (Jakarta: Pustaka Azzam,2013),hlm 1.

³⁸ Siah Khosyi'ah, *Fiqh Muamalah Perbandingan*, (Bandung : Cv Pustaka Setia, 2014), h. 47-48.

³⁹ Al-Kasani, *al-Bada'i'u al-Sana'i*, Jilid IV (Beirut: Dar al-Fik), hlm. 174.

dimanfaatkan dengan imbalan tertentu.⁴⁰ Sedangkan menurut ulama Malikiyah dan Hanabilah mendefinisikannya *ijarah* dengan pemilikan manfaat sesuatu yang dibolehkan dalam waktu tertentu dengan suatu imbalan.⁴¹ Pada dasarnya keempat pendapat ulama di atas memiliki pandangan yang sama terhadap pengertian *al-ijarah*.

Selain pendapat di atas berdasarkan Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia, *ijarah* adalah akad pemindahan hak guna (manfaat) atas suatu barang dalam waktu tertentu dengan pembayaran sewa/upah, tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan barang itu sendiri.⁴²

Dalam Pasal 1 ayat 10 Peraturan Bank Indonesia Nomor 7/46/PBI/2005 juga dijelaskan mengenai pengertian *ijarah* yaitu transaksi sewa-menyewa atas suatu barang dan atau upah mengupah atas suatu usaha jasa dalam waktu tertentu melalui pembayaran sewa atau imbalan jasa.⁴³

Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa *ijarah* adalah suatu akad pemindahan hak guna atau manfaat suatu barang atau jasa dari seseorang kepada orang lain dalam kurun waktu tertentu dan disertakan dengan imbalan atau upah sesuai kesepakatan. Jika akad sewa menyewa telah berlangsung maka penyewa berhak untuk mengambil manfaat dari objek yang disewakan dan yang menyewakan berhak untuk menapatkan imbalan atau upah.

Dari pengertian akad *bai'* dan *ijarah* di atas dapat diketahui bahwa akad *bai' wa isti'jar* adalah salah satu akad yang umum digunakan dalam suatu pembiayaan. Akad ini diawali dengan akad *bai'* (jual beli) yang kemudian dilanjutkan dengan akad *ijarah* (sewa menyewa). Dengan kata lain

⁴⁰ Al-Syarbaini al-Khatib, *Mugni al- Muhtaj*, Jilid II (Beirut: Dar al-Fikr, 1978), hlm.233

⁴¹ Ibnu Qudama, *al-Mugni*, Jilid V (Riyadh al-Haditsah), hlm. 398

⁴² Fatwa Dewan Syariah Nasional-Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI) Nomor 09/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Pembiayaan *Ijarah*.

⁴³ Peraturan Bank Indonesia Nomor 7/46/PBI/2005 Tentang Akad Penghimpunan Dan Penyaluran Dana Bagi Bnak Yang Melaksanakan Kegiatan Usaha Berdasarkan Prinsip Syariah.

bai' wa isti'jar adalah jual beli suatu barang dimana barang yang sudah dibeli tersebut oleh pembeli disewakan kembali kepada penjual.⁴⁴

Berdasarkan Fatwa DSN-MUI Nomor 89/DSN-MUI/XI/2013 akad *bai'* dan akad *ijarah* harus dilakukan secara terpisah. Akad *ijarah* baru boleh dilakukan setelah jual beli aset selesai dilakukan. Hal ini bertujuan untuk menghindari ketidakjelasan dalam akad apabila apabila akad *bai'* dan *ijarah* dilakukan sekaligus secara bersamaan. Pengalihan kepemilikan objek sewa setelah pembiayaan selesai juga harus menggunakan akad hibah dan tidak boleh menggunakan akad *bai'* atau akad lainnya.⁴⁵

Akad *bai' wa isti'jar* merupakan penggabungan dari dua akad yang berbeda menjadi satu akad yaitu akad *bai'* dan akad *isti'jar*. Penggabungan dua akad menjadi satu akad dalam suatu transaksi biasanya dinamakan dengan multi akad atau akad hibrid. Akad hibrid secara istilah adalah jenis transaksi yang dapat dilakukan dengan beberapa akad atau dengan menggabungkan beberapa akad. Dalam bahasa arab disebut dengan *al uqud al murakkabah* dari kata dasar *fiilmadhi*-nya *ra'kaba - yura'kibu - tarkiib* artinya menggabungkan dan mengumpulkan.⁴⁶

Menurut istilah fiqh, kata akad hibrid merupakan terjemahan dari kata Arab yaitu *al-'uqud al-murakkabah* yang berarti akad ganda (rangkap). *Al 'uqud al-murakkabah* terdiri dari dua kata *al-'uqud* (bentuk jamak dari *'aqd*) dan *al-murakkabah*. Kata *'aqd* secara etimologi artinya mengokohkan, meratifikasi dan mengadakan perjanjian. Sedangkan secara terminologi *'aqd*

⁴⁴ Fatwa Dewan Syariah Nasional-Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI) Nomor 89/DSN- MUI/XII/2013 Tentang Pembiayaan Ulang (*Refinancing*) Syariah.

⁴⁵ *Ibid*

⁴⁶ Maarif, Muhamat Nur dan Sirajul Munir, "Multi Akad dalam Aplikasi Mobile Banking Bank Syariah Indonesia Perspektif Fiqh Muamalah." *Tawazun: Journal of Sharia Economic Law* 5.1 (2022): 121-132.

berarti mengadakan perjanjian atau ikatan yang mengakibatkan munculnya kewajiban.⁴⁷

Dengan kata lain akad hibrid merupakan kesepakatan antara dua pihak untuk melaksanakan suatu akad yang mengandung dua akad atau lebih, seperti jual beli dengan sewa menyewa, hibah, *wakalah*, *qardh*, *muzara'ah*, *sharaf* (penukaran mata uang), *syirkah*, *mudharabah*, dan seterusnya. Sehingga semua akibat hukum akad-akad yang terhimpun tersebut, serta semua hak dan kewajiban yang ditimbulkannya dipandang sebagai satu kesatuan yang tidak dapat dipisah-pisahkan, sebagaimana akibat hukum dari satu akad.⁴⁸

Mengenai status hukum akad *bai' wa al-isti'jar* sebagai akad hibrid, ulama berbeda pendapat terutama berkaitan dengan hukum asalnya. Perbedaan ini menyangkut apakah akad hibrid ini diperbolehkan atau batal dan dilarang untuk dipraktikkan. Mengenai hal ini ulama berada dalam dua pendapat tersebut yaitu membolehkan dan melarang.

a. Pendapat yang melarang

Landasan hukum yang melarang akad hibrid merujuk kepada hadist-hadist Nabi saw. yang mengindikasikan larangan menggabungkan dua akad dalam satu transaksi. Ada tiga hadits yang dijadikan landasan hukum dalam pelarangan penggabungan dua akad dalam satu transaksi yaitu:

1) Larangan jual beli dalam satu jual beli

هَي رَسُولُ اللَّهِ -صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ- عَنْ بَيْعَتَيْنِ فِي بَيْعَةٍ

⁴⁷ Al-Tahanawi, *Kasysyaf Istilahat al-funun*, Jilid II, (Bayrut: Dar Shadir), hlm. 534.

⁴⁸ Nazih Hammad, *Al-Uqud Al-Murakkabah Fil Fiqh Al-Islami*, Cet I, (Damaskus: Dar Al-Qolam, 2005), hlm. 7.

"Rasulullah saw. melarang dua jual beli dalam satu jual beli"
(H.R. Tirmizi)⁴⁹

Banyak pendapat dari para ulama mengenai maksud dari dua jual beli dalam satu jual beli. Pendapat yang dipilih dalam hal ini adalah pendapat yang mengatakan bahwa akad demikian menimbulkan akad ketidakjelasan harga dan menjerumuskan ke riba pendapat ini menafsirkan bahwa seseorang menjual sesuatu yang dibayar secara cicil, dengan syarat pembeli harus menjual kembali kepada yang menjual dengan harga lebih rendah secara kontan. Akad seperti ini merupakan *hillah*, dari terjerumus pada riba, dan sebenarnya tidak terjadi akad jual beli dalam transaksi tersebut.⁵⁰

2) Larangan menggabungkan jual beli dan *salaf*

لَا يَحِلُّ سَلْفٌ وَبَيْعٌ وَلَا شَرْطَانِ فِي بَيْعٍ وَلَا رَيْحٌ مَا لَمْ تَضْمَنْ وَلَا بَيْعٌ مَا لَيْسَ عِنْدَكَ

"Tidak halal akad *salaf* (*qardh*) bersama akad *bai'*, dan juga dua syarat dalam satu akad *bai'*, dan keuntungan yang tidak kamu jamin, dan menjual apa yang tidak kamu miliki. " (H.R. Abu Daud, Ahmad, Tirmizi dan Nasa'i)⁵¹

Suatu akad dinyatakan boleh selama objek, harga, dan waktunya diketahui oleh kedua belah pihak. Jika salah satu diantara keduanya tidak jelas, maka hukum dari akad itu dilarang. Asy Syafi'i memberi contoh, jika seseorang hendak membeli rumah dengan harga seratus, dengan syarat dia meminjamkan kepadanya seratus, maka sebenarnya akad jual beli itu tidak jelas, karena seratus yang diterima

⁴⁹ Abu 'Isa Muhammad bin 'Isa bin Surrah Al Turmuzi Ibn Musa Ibn Adh-Dhahak Al-Sulami Al Bughi Al-Tirmidzi, *Sunan Al-Tirmizi* (Lebanon: Dar al-Hadis, t.th), hadis No.1152.

⁵⁰ Hasanudin Maulana, Multiakad Dalam Transaksi Syariah Kontemporer Pada Lembaga Keuangan Syariah Di Indonesia, *Jurnal Al-Iqtishad* Vol. III, No. 1, Januari 2001, 173.

⁵¹. Ahmad bin Muhammad Ibn Hanbal al Syaibany, *Al-Musnad Ibnu al-Hambali* (Lebanon: Dar al Hadis, t.th), Hadis No. 6339.

adalah pinjaman ('*ariyah*). Sehingga penggunaan manfaat dari seratus tidak jelas, apakah dari jual beli atau pinjaman.⁵²

Ibnu Qayyim berpendapat bahwa Nabi melarang akad hibrid antara akad *salaf* (memberi pinjaman/*qardh*) dan jual beli, meskipun kedua akad itu jika berlaku sendiri-sendiri hukumnya boleh. Larangan menghimpun *salaf* dan jual beli dalam satu akad untuk menghindari terjerumus pada riba yang diharamkan. Hal itu terjadi karena seseorang meminjamkan (*qardh*) seribu, lalu menjual barang yang bernilai Rp 80.000 dengan harga Rp 100.000. Seolah-olah pihak penjual menjual barang dengan harga Rp 100.000 padahal modal barang tersebut hanya Rp 80.000 sehingga pihak penjual memperoleh laba Rp 20.000 dari transaksi tersebut, bila laba murni dari transaksi jual beli memang dibolehkan karena akadnya adalah jual beli namun bila dari akad *qardh* maka transaksi tersebut haram karena akad *qardh* hanya merupakan *akad tabarru'* yang tidak boleh memperoleh laba.⁵³

3) Larangan menggabungkan dua akad dalam satu transaksi

نَهَى رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ عَنْ صَفْقَتَيْنِ فِي صَفْقَةٍ وَاحِدَةٍ

"Rasulullah saw. melarang dua akad di dalam satu akad. "

(H.R. Ahmad)⁵⁴

Kalangan ulama malikiyah mengharamkan multi akad antara akad-akad yang berbeda ketentuan hukumnya dan akibat hukumnya saling berlawanan atau bertolak belakang. Larangan ini didasari atas larangan Nabi menggabungkan akad *salaf* dan jual beli. Dua akad ini

⁵² Ismail Bin Yahya Bin Ismail, *Mukthasar Al-Muzni*, (Daar Ma'rifat- Beirut 1410), hlm. 187.

⁵³ Muhammad Bin Abi Bakar Bin Ayub Bin Saad, *I'lam Al-muwaqqi'in an' Rab al'Alamin*, (Daar Al-Kutub Al-ilmiah- Beirut 1411), hlm. 113.

⁵⁴ Ahmad bin Muhammad Ibn Hanbal al Syaibany, *Al-Musnad Ibnu al-Hambali* (Lebanon: Dar alHadis, t.th), Hadis No. 3595.

mengandung hukum yang berbeda. Jual beli adalah kegiatan muamalah yang kental dengan nuansa dan upaya perhitungan untung-rugi, sedangkan *salaf* adalah kegiatan social yang merupakan aspek persaudaraan dan kasih sayang serta tujuan mulia. Karena itu ulama malikiyah melarang akad hibrid dari akad-akad yang berbeda hukumnya, seperti antara jual beli dengan *jua'lah*, *sharf*, *musaqah*, *syirkah*, *qiradh*, atau nikah.⁵⁵

b. Pendapat yang membolehkan

Persoalan akad hibrid berkembang dari teori bahwa syariah tidak membolehkan dua akad dalam satu transaksi akad. Padahal, larangan itu hanya terbatas dalam tiga kasus saja sesuai dengan hadits Nabi Muhammad saw yang terkait larangan penggunaan akad hibrid. Ketiga hadits itu berisi tiga larangan, pertama larangan *bai'* dan *salaf*, kedua, larangan *bai'atani fi bai'atin*, dan ketiga larangan *shafaqataini fi shafaqatin*.

Mayoritas ulama Hanafiyah, sebagian pendapat ulama Malikiyah, ulama Syafi'iyah, dan Hanabillah berpendapat bahwa hukum akad hibrid sah dan diperbolehkan menurut syariat Islam. Bagi yang membolehkan beralasan bahwa hukum asal dari akad adalah boleh dan sah, tidak diharamkan dan dibatalkan selama tidak ada dalil hukum yang mengharamkan atau membatalkannya.⁵⁶ Kecuali menggabungkan dua akad yang menimbulkan riba atau menyerupai riba, seperti menggabungkan *qard* dengan akad yang lain, karena adanya larangan hadits menggabungkan jual beli dan *qard*. Demikian pula

⁵⁵ Mohammad Ghozali dan Fitran Fammy, Tinjauan Hukum Islam Mengenai Hybrid Contract terhadap Produk Kartu Kredit Syariah. *Al-Muamalat Journal of Islamic Economic Law*, 2018, 1.1: 51-72.

⁵⁶ Mohammad Ghozali and Fitra A. Fammy, "Tinjauan Hukum Islam Mengenai Hybrid Contract terhadap Produk Kartu Kredit Syariah." *Al-Muamalat Journal of Islamic Economic Law* 1.1 (2018): 51-72.

menggabungkan jual beli cicilan dan jual beli tunai (*cash*) dalam satu transaksi.

Nazih Hammad dalam buku *al-'Uqud al-Murakkabah fi al-Fiqh al-Islâmy* menuliskan, hukum dasar dalam syara' adalah bolehnya melakukan transaksi akad hibrid, selama setiap akad yang membangunnya ketika dilakukan sendiri-sendiri hukumnya boleh dan tidak ada dalil yang melarangnya. Ketika ada dalil yang melarang, maka dalil tersebut tidak diberlakukan secara umum, tetapi hanya pada kasus yang diharamkan menurut dalil tersebut.⁵⁷ Menurut Nazih Hammad, hukum asal akad hibrid sama dengan akad tunggal, bisa jadi sah dan bisa pula *fasid*.⁵⁸

Menurut KHES, akad yang sah adalah akad yang terpenuhi syarat-syaratnya. Menurut Fuqaha Hanafiyah, akad *fasid* ialah akad yang sah pada pokoknya, tetapi tidak sah pada sifatnya. Maksudnya meskipun akad *fasid* telah memenuhi syarat terbentuknya akad, tetapi belum memenuhi syarat keabsahannya.

Demikian pula dengan Ibn al-qayyim. Dia berpendapat bahwa hukum asal dari akad dan syarat adalah sah, kecuali yang dibatalkan atau dilarang oleh agama. Karena hukum asalnya adalah boleh maka setiap akad dan syarat yang belum dijelaskan keharamannya oleh Allah tidak bisa dinyatakan sebagai haram. Allah telah menjelaskan yang haram secara rinci, karenanya setiap akad yang tidak dilarang tidaklah boleh

⁵⁷ Shofy Liza Nurul Arifah dan Muhamad Yogi Hamdani, "*Multi Akad (Hybrid Contract) Inovasi Produk Lembaga Keuangan Syariah.*" Eksisbank (Ekonomi Syariah dan Bisnis Perbankan) 2.2 (2018): 49-54.

⁵⁸ Nazih Hammad, *Qadhaya Fiqhiyah Muasirah Fi al-mal Wa Fi iqthisad*, (Damaskus: Daar Al-Qolam 2001), 173.

diharamkan, begitu pula tidak boleh menghallkan yang telah diharamkan oleh-Nya.⁵⁹

Selain pendapat-pendapat ulama tentang akad hibrid, di Indonesia terdapat juga dasar hukum yang mengatur tentang akad *bai' wa isti'jar*. Dasar hukum tersebut terdapat dalam beberapa peraturan yang dapat dijadikan pedoman bagi lembaga keuangan syariah. Peraturan tersebut antara lain:

- a. Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2016 Tentang Perdagangan, yang mengatur tentang jual beli dan sewa menyewa.
- b. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdato), yang mengatur dasar hukum umum mengenai akad jual beli dan sewa menyewa.
- c. Peraturan Bank Indonesia Nomor 21/2/PBI/2019 Tentang Penerapan Prinsip bagi Bank Umum.
- d. Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 22/POJK.05/2020 Tentang Penerapan Prinsip Syariah Bagi Lembaga Keuangan Syariah.
- e. Fatwa Dewan Syariah Nasional (DSN)-Majelis Ulama Indonesia (MUI) Nomor 40/DSN-MUI/IV/2004 Tentang Akad *Istisna, Ijarah, Dan Akad-Akad Yang Terkait Dengan Perdagangan*.
- f. Fatwa Dewan Syariah Nasional-Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI) Nomor 71/DSN- MUI/VI/2008 *Tentang Sale and Lease Back*.
- g. Fatwa Dewan Syariah Nasional-Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI) Nomor 89/DSN- MUI/XII/2013 Tentang Pembiayaan Ulang (*Refinancing*) Syariah.

2. Karakteristik Akad *Bai' Wal Isti'jar* sebagai Akad Hibrid

Akad *bai, wa isti'jar* adalah istilah dalam hukum Islam yang merujuk pada kontrak jual beli dan sewa yang digabungkan menjadi satu akad.

⁵⁹ Ibn Al-qayyim Al-jawziyah, *I'lam al-muwaqin An Rabbal Alamin*, (Kairo: Maktabah Ibn Taimiyah, 751), 344.

Penggabungan dua akad yang berbeda menjadi satu akad akan memperluas pengaplikasian dari akad tersebut dan memberikan lebih banyak fleksibilitas dan kreatifitas bagi lembaga keuangan syariah untuk membuat solusi pembiayaan yang lebih sesuai dengan kebutuhan nasabah dengan memastikan bahwa solusi tersebut memenuhi prinsip-prinsip syariah.

Namun penerapan akad *bai' wal isti'jar* sebagai akad hibrid juga membutuhkan keterampilan dan pemahaman yang baik mengenai prinsip-prinsip syariah dan penerapan akad-akad terkait. Hal ini bertujuan untuk memastikan bahwa solusi pembiayaan yang diberikan sesuai dengan prinsip-prinsip syariah sehingga tidak menimbulkan masalah dikemudian hari.⁶⁰

Beberapa karakteristik akad *bai' wa al sti'jar* sebagai akad hibrid antara lain:

a. Terdapat unsur kepemilikan.

Pada akad *bai' wa al isti'jar*, terdapat unsur kepemilikan yang dimiliki oleh pembiaya. Setelah akad jual beli dilakukan kepemilikan aset telah berganti menjadi milik pembeli yang kemudian aset tersebut akan disewakan kembali kepada penjual. Namun hak milik tersebut yang dimiliki pembeli hanya bersifat sementara karna kepemilikan aset dapat dialihkan kembali kepada penyewa setelah periode sewa berakhir.

b. Adanya pembayaran harga jual dan sewa.

Pada akad *bai' wa isti'jar* terdapat pembayaran harga jual yang dilakukan oleh pembeli kepada penjual, dan setelah jual beli dilakukan dilanjutkan dengan sewa menyewa. Seperti pada akad *isti'jar*, pada akad *bai' wa al-isti'jar* juga terdapat pembayaran sewa. Namun jumlah sewa yang dibayarkan dalam akad ini dapat berkurang bahkan menjadi nol setelah periode sewa berakhir dan pemilik aset telah sepenuhnya dibayar.

⁶⁰ *Ibid*

c. Opsi pembelian.

Pada akad *bai' wa isti'jar*, pihak penyewa memiliki opsi untuk membeli aset yang disewa setelah periode sewa berakhir dengan harga yang telah disepakati sebelumnya atau pemilik aset dapat mengalihkan kepemilikan aset yang disewakan kepada penyewa dalam bentuk hibah.

d. Berbagi risiko.

Akad *bai' wa isti'jar* melibatkan dua pihak yaitu pemilik aset dan penyewa. Sehingga risiko dalam kepemilikan aset bisa dibagi dan tidak ditanggung sepenuhnya oleh satu pihak saja, melainkan kedua belah pihak dapat berbagi risiko yang dapat memperkecil dampak kerugian jika sesuatu hal terjadi.

e. Terdapat perjanjian jual beli dan sewa.

Dalam akad *bai' wa isti'jar* terdapat perjanjian jual beli dan sewa. Dalam perjanjian jual beli dijelaskan tentang harga jual beli dan kewajiban pemilik aset. Dan dalam perjanjian sewa dijelaskan tentang kewajiban penyewa dan jumlah sewa yang harus dibayarkan. Semua perjanjian ini dibuat sebelum akad dilaksanakan, sehingga jika salah satu pihak merasa keberatan maka akad bisa dibatalkan.

Selain karakteristik di atas, karakteristik utama dari akad *bai' wa isti'jar* sebagai akad hibrid adalah penggabungan dua akad dalam satu akad. Dalam hal ini kedua akad tersebut saling berkaitan dan saling berpengaruh satu sama lain, sehingga menciptakan suatu akad yang lebih kompleks daripada akad tunggal.⁶¹

Selain itu, dalam akad *bai' wa isti'jar* terdapat dua atau lebih objek dalam satu akad. Objek pertama adalah barang yang dijual oleh penjual kepada pembeli, dan objek kedua adalah hak untuk menggunakan barang

⁶¹ Ahmad Khoirin Andi, "Ijarah Muntahiya Bittamlik Sebagai Solusi Ekonomi Kerakyatan." *Activa: Jurnal Ekonomi Syariah* 2.2 (2019): 22-43.

tersebut dalam jangka waktu tertentu. Kedua objek tersebut saling berkaitan dan menjadi satu kesatuan dalam satu akad.⁶²

Namun karena kompleksitasnya *bai' wa isti'jar* sebagai akad hibrid membutuhkan ketelitian dan kehati-hatian dalam pelaksanaannya, agar kedua belah pihak mendapatkan manfaat yang seimbang dan terpenuhi.

3. Mekanisme Pembiayaan dengan Akad *Bai' Wa Istijar*

Dalam pembiayaan ulang syariah dengan menggunakan akad *bai' wa isti'jar* ada mekanisme-mekanisme yang harus diikiti dalam pelaksanaannya. Mekanisme tersebut telah diatur dalam Fatwa DSN MUI Nomor 89/DSN MUI/XII/2013 Tentang Pembiayaan Ulang (*Refinancing*) Syariah, yaitu:⁶³

- a. Calon Nasabah yang memiliki barang (*'urudh*) mengajukan pembiayaan kepada Lembaga Keuangan Syariah dalam rangka pembiayaan ulang (*refinancing*).
- b. Lembaga Keuangan Syariah membeli barang (*'urudh*) milik nasabah dengan akad *bai'*.
- c. Nasabah menyelesaikan kewajiban atau utang atas pembiayaan sebelumnya jika ada.
- d. Lembaga Keuangan Syariah dan Nasabah melakukan akad *ijarah muntahiiyyah bit tamlik*; dan
- e. Pengalihan kepemilikan obyek sewa (*ma'jur*) kepada nasabah hanya boleh dilakukan dengan akad hibah, pada waktu akad *ijarah* berakhir.

Berasarkan Fatwa Dewan Syariah Nasional-Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI) Nomor 71/DSN-MUI/VI/2008 Tentang *Sale and Lease Back*, dikatakan juga bahwa akad *bai' wa isti'jar* hukumnya boleh. Dalam Fatwa

⁶² Annisa Eka Rahayu dan Neneng Nurhasanah, "Konstruksi Akad Ijarah pada Fatwa DSN-MUI tentang Pembiayaan Multijasa." *Laa Maisyir: Jurnal Ekonomi Islam* 7.1 (2020): 86-102.

⁶³ Fatwa Dewan Syariah Nasional-Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI) Nomor 89/DSN- MUI/XII/2013 Tentang Pembiayaan Ulang (*Refinancing*) Syariah.

tersebut juga dijelaskan mengenai ketentuan-ketentuan yang harus diikuti dalam pelaksanaan akad *bai' wa isti'jar*.⁶⁴ Ketentuan-ketentuan tersebut adalah:

- a. Akad yang digunakan adalah *bai'* dan *ijarah* yang dilaksanakan secara terpisah.
- b. Dalam akad *bai'*, pembeli boleh berjanji kepada penjual untuk menjual kembali kepadanya aset yang dibelinya sesuai dengan kesepakatan.
- c. Akad *ijarah* baru dapat dilakukan setelah terjadi jual beli atas aset yang akan dijadikan sebagai objek *ijarah*.
- d. Objek *ijarah* adalah barang yang memiliki manfaat dan nilai ekonomis.
- e. Rukun dan syarat *ijarah* dalam Fatwa *Sale and Lease Back* ini harus memperhatikan substansi ketentuan terkait dalam Fatwa DSN-MUI Nomor: 09/DSN-MUI/IV/2000 tentang Pembiayaan *ijarah*.
- f. Hak dan kewajiban setiap pihak harus dijelaskan dalam akad
- g. Biaya-biaya yang timbul dalam pemeliharaan objek *sale and lease back* diatur dalam akad.

Selain mekanisme-mekanisme di atas, ada hal-hal lain yang perlu diperhatikan dalam pelaksanaan akad *bai' wa isti'jar* agar pelaksanaan pembiayaan menjadi jelas dan untuk menghindarkan dari terjadi hal-hal yang dapat merugikan salah satu pihak dikemudian hari. Hal-hal yang harus diperhatikan tersebut yaitu:⁶⁵

- a. Pembuatan akad *sale/al-bai'* antara penjual (nasabah) dengan pembeli (lembaga pembiayaan) atau wakilnya.

⁶⁴ Fatwa Dewan Syariah Nasional-Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI) Nomor 71/DSN- MUI/VI/2008 *Tentang Sale and Lease Back*.

⁶⁵ Asep Supyadillah, *Produk Ijarah, IMBT, IMJ and Llease back*, 2017, hlm. 35.

- b. Dalam akad jual beli dapat dicantumkan janji pembeli (lembaga pembiayaan) kepada penjual (nasabah) untuk menjual kembali aset yang telah dibelinya.
- c. Janji pembeli dan janji penjual (*wa'd*) tersebut dibuat dalam dua pernyataan secara terpisah untuk menghindari anggapan akad jual beli tersebut mengandung transaksi *bai' al-inah*.
- d. Setelah kepemilikan aset berpindah kepada pembeli, pembeli menyewakan aset tersebut kepada nasabah yang dituangkan dalam akad *ijarah*.
- e. Dalam jangka waktu sewa sesuai akad *ijarah* telah berakhir, pembeli (lembaga pembiayaan) menghibahkan sesuai dengan janji yang bersangkutan yang dituangkan dalam akad ini, sehingga kepemilikan aset dari lembaga pembiayaan beralih kembali kepada nasabah.

Selain mekanisme-mekanisme dan ketentuan-ketentuan di atas, dalam pelaksanaannya *refinancing* dengan menggunakan akad *bai' wa isti'jar* mempunyai rukun-rukun yang harus dipenuhi. Rukun-rukun tersebut yaitu sebagai berikut:⁶⁶

- a. *Mustajir*/penyewa, yaitu pihak yang menyewa objek sewa.
- b. *Muajjir*/pemilik barang, yaitu pemilik barang yang digunakan sebagai objek sewa.
- c. *Ma'jur*/objek sewa, yaitu barang yang disewakan.
- d. *Ujrah*/manfaat/upah sewa, yaitu manfaat atau imbalan yang diterima *mu'ajjir*.
- e. *Ijab qabul*, yaitu serah terima barang.

⁶⁶ Ismail, *Perbankan Syariah*, (Jakarta: Kencana, 2011), hlm.164.

B. Konsep Jaminan Pembiayaan dalam Fiqh Muamalah

1. Pengertian Jaminan dan Dasar Hukumnya

Dalam Islam jaminan disebut juga dengan *rahn*. *Rahn* mempunyai pengertian tetap atau kekal atau jaminan. Menurut ulama Hanafiah, *ar-rahn* adalah menjadikan sesuatu (barang) sebagai jaminan terhadap hak (piutang) yang mungkin dijadikan pembayar hak (piutang) itu, baik seluruhnya maupun sebagiannya.

Ulama mazhab Hanafi mendefinisikan *rahn* dengan menjadikan suatu barang sebagai jaminan terhadap hak (piutang) yang mungkin dijadikan sebagai pembayar hak (piutang) tersebut, baik seluruhnya maupun sebagian.

Sementara ulama fiqh mazhab Maliki mendefinisikan *rahn* sebagai harta yang dijadikan pemilikinya sebagai jaminan utang yang bersifat mengikat.⁶⁷ Sedangkan ulama fiqh Syafi'i mengartikan *rahn* sebagai menjadikan materi (barang) sebagai jaminan utang, yang dapat dijadikan pembayar utang, apabila orang yang berutang tidak dapat membayar utangnya tersebut.⁶⁸ Ulama fiqh mazhab Hambali mempunyai definisi yang hampir sama yaitu *rahn* adalah suatu benda yang dijadikan kepercayaan suatu utang, untuk dipenuhi dari harganya, bila yang berutang tidak sanggup membayar utangnya.⁶⁹

Rahn dapat dikatakan sebagai perbuatan menjadikan suatu benda yang bernilai menurut pandangan syara' sebagai tanggungan uang, dimana adanya benda yang menjadi tanggungan itu di seluruh atau sebagian utang dapat di terima.⁷⁰ Harta atau benda yang ditahan adalah harta milik peminjam

⁶⁷ Nasrun Haroen, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Penerbit Gaya Media Pratama, 2000), hlm. 252.

⁶⁸ Elimartati, "Perbedaan Ar-Rahn dan Bay' Al-Wafa", *Jurnal Innovatio* (Sumatera Barat: STAIN Batusangkar), Vol. XI, No. 2, Juli-Desember 2012, hlm. 325.

⁶⁹ Sutan Remy Sjahdeini, *Perbankan Islam*, (Jakarta : Yayasan Adikarya IKAPI,2007), Cet. Ke-3, hlm.76.

⁷⁰ Dadan Muttaqien, *Aspek Legal Lembaga Keuangan Syari'ah*, cet 1, (Yogyakarta: Safira Insani Press, 2009), hlm.106-107.

atas pinjaman yang diterimanya. Barang yang di tahan tersebut memiliki nilai ekonomis. Dengan demikian pihak yang menahan memperoleh jaminan untuk dapat mengambil kembali seluruh atau sebagian piutangnya.⁷¹

Dalam istilah di dunia perbankan syariah kata jaminan lebih dikenal dengan sebutan agunan. Agunan adalah jaminan tambahan, baik berupa benda bergerak maupun benda tidak bergerak yang diserahkan oleh pemilik agunan kepada bank syariah dan/atau unit usaha syariah guna menjamin pelunasan kewajiban nasabah penerima fasilitas.⁷²

Jaminan atau agunan adalah harta benda milik debitur atau pihak ketiga yang diikat sebagai alat pembayar jika terjadi wanprestasi terhadap pihak ketiga.⁷³ Jaminan dalam pengertian yang lebih luas tidak hanya harta yang ditanggungkan saja, melainkan hal-hal lain seperti kemampuan hidup usaha yang dikelola oleh debitur. Untuk jaminan jenis ini, diperlukan kemampuan analisis dari pihak pembiayaan untuk menganalisa usaha debitur serta penambahan keyakinan atas kemampuan debitur untuk mengembalikan pembiayaan yang telah diberikan berdasarkan prinsip-prinsip syariah.⁷⁴

Jaminan merupakan aset pihak peminjaman yang dijanjikan kepada pemberi pinjaman jika peminjam tidak dapat mengembalikan pinjaman tersebut. Oleh karena itu, aset yang diserahkan nasabah harus dinilai pada saat dilaksanakan analisis pembiayaan dan harus berhati-hati dalam menilai barang-barang tersebut agar nilai aset jaminan tidak lebih rendah dari

⁷¹ Salim HS, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia* (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2004), hlm. 21.

⁷² Wiroso, *Produk Perbankan Syariah* (Jakarta: LPFE Usakti, 2009), h. 481.

⁷³ M. Syafi'i Antonio, *Bank Syari'ah: Dari Teori ke Praktek* (Jakarta: Tazkia Cendekia, 2001), 123.

⁷⁴ Rachmadi Usman, *Aspek-Aspek Hukum Perbankan di Indonesia* (Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama, 2003), 281.

pinjaman yang diberikan kepada nasabah. Dengan kata lain, barang-barang yang dijaminkan harus lebih tinggi nilainya dari pinjaman nasabah.⁷⁵

Di Indonesia terdapat beberapa dasar hukum yang mengatur tentang penjaminan dalam pembiayaan syariah, peraturan tersebut antara lain:

- a. Undang-Undang Nomor 24 Tahun 2004 Tentang Lembaga Penjaminan Kredit (LKP).
- b. Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah.
- c. Peraturan Bank Indonesia Nomor 19/10/PBI/2017 Tentang Penjaminan.
- d. Surat Edaran Bank Indonesia Nomor 20/8/DKSP Tentang Penjaminan Pembiayaan Syariah Di Lembaga Penjaminan Simpanan (LPS).
- e. Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 24/POJK.05/2018 Tentang Penjaminan Pembiayaan Syariah.
- f. Fatwa Dewan Syariah Nasional (DSN)-Majelis Ulama Indonesia (MUI) Nomor 88/DSN-MUI/IV/2012 Tentang Penjaminan Dalam Pembiayaan Syariah.

Selain peraturan di atas, jaminan dalam Islam juga memiliki dasar-dasar hukum yang terdapat dalam Al-Quran, hadits, maupun ijma'. Dasar hukum inilah yang harus dijadikan sebagai pedoman agar tidak bertentangan dengan syariat.

a. Al-Quran

وَأِنْ كُنْتُمْ عَلَىٰ سَفَرٍ وَلَمْ تَجِدُوا كَاتِبًا فَرِهْنَ مَقْبُوضَةً ۖ فَإِنْ أَتَىٰ بَعْضُكُم بَعْضًا فَلْيُؤَدِّ الَّذِي
 أُوْتِيَ أَمْنَتُهُ ۖ وَلْيَتَّقِ اللَّهَ رَبَّهُ ۗ وَلَا تَكْتُمُوا الشَّهَادَةَ ۗ وَمَنْ يَكْتُمْهَا فَإِنَّهُ آثِمٌ قَلْبُهُ ۗ وَاللَّهُ بِمَا
 تَعْمَلُونَ عَلِيمٌ

⁷⁵ Burhanudin Harahap, "Kedudukan, Fungsi Dan Problematika Jaminan Dalam Perjanjian Pembiayaan Mudharabah Pada Perbankan Syari'ah." *Jurnal Yustisia*, Edisi Nomor 69 (2006).

Artinya “Jika kamu dalam perjalanan (dan bermu'amalah tidak secara tunai) sedang kamu tidak memperoleh seorang penulis, maka hendaklah ada barang tanggungan yang dipegang (oleh yang berpiutang). Akan tetapi jika sebagian kamu mempercayai sebagian yang lain, maka hendaklah yang dipercayai itu menunaikan amanatnya (hutangnya) dan hendaklah ia bertakwa kepada Allah Tuhannya; dan janganlah kamu (para saksi) menyembunyikan persaksian. Dan barang siapa yang menyembunyikannya, maka sesungguhnya ia adalah orang yang berdosa hatinya; dan Allah Maha Mengetahui apa yang kamu kerjakan.” (Al-Baqarah (2): 283).⁷⁶

Maksud ayat diatas adalah perintah kepada siapa saja yang mengadakan perjanjian dengan cara tidak tunai maka hendaklah akad hutang tersebut dicatat. Jika tidak sempat mencatatnya maka hendaklah ada barang jaminan yang diberikan pihak yang berhutang kepada pihak yang menghutangi. Kalau seseorang menitipkan sesuatu kepada orang lain sebagai amanat maka yang diamanatkan harus menyerahkannya saat diminta dan dilarang menyembunyikan keterangan atau kesaksian saat diminta.⁷⁷

b. Hadis

عَنْ عَائِشَةَ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهَا قَالَتْ اشْتَرَى رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ مِنْ يَهُودِيٍّ طَعَامًا وَرَهْنَهُ دِرْعَهُ

Artinya “Aisyah r.a. berkata bahwa Rasulullah membeli makanan dari seorang Yahudi dan menjaminkan kepadanya baju besi” (HR. Bukhari).⁷⁸

Berdasarkan hadist diatas, para ulama fiqh sepakat mengatakan bahwa akad *rahn* itu di bolehkan karena banyak mengandung

⁷⁶ QS. Al-Baqarah (2): 283.

⁷⁷ *Terjemah Tafsir Ibnu Katsir Juz 1*. (Sinar Baru Al-gensindo, 2000).

⁷⁸ Abu Abdullah Muhammad bin Ismail Al Bukhari bin Ibrahim bin Mughirah bin Bardizbah, Imam Al Bukhari, Sahih Bukhari (Bairut: Darul Ibnu Katsir Al Yammah), hadits Nomor 1926.

kemaslahatan yang terkandung didalamnya dalam rangka hubungan antar sesama manusia.

Menurut para ilmuwan hukum Islam, jaminan yang diberikan Rasulullah tersebut adalah peristiwa pertama tentang jaminan di dalam Islam. Artinya Rasul memperkenalkan jaminan ini untuk dijadikan sumber hukum Islam.⁷⁹

c. Ijma'

Para ulama telah sepakat bahwa jaminan itu boleh, mereka tidak mempertentangkan kebolehnya demikian pula landasan hukumnya. Di Indonesia hal ini berupa dikeluarkannya Fatwa Dewan Syariah Nasional No. 25/DSN-MUI/III/2002, tanggal 26 Juni 2002 yang menyatakan bahwa pinjaman dengan menggadaikan barang sebagai jaminan utang dalam bentuk *rahn* diperbolehkan.

2. Fungsi jaminan pada Pembiayaan

Jaminan dalam pembiayaan memiliki dua fungsi yaitu pertama, untuk pembayaran hutang seandainya terjadi wanprestasi yang dilakukan oleh nasabah yaitu dengan jalan menguangkan atau menjual jaminan tersebut. Kedua, sebagai akibat dari fungsi pertama, atau sebagai indikator penentuan jumlah pembiayaan yang akan diberikan kepada pihak debitur. Pemberian jumlah pembiayaan tidak boleh melebihi nilai harta yang dijamin.

Jaminan secara umum berfungsi sebagai jaminan pelunasan kredit/ pembiayaan. Jaminan pembiayaan berupa watak, kemampuan, modal, dan prospek usaha yang dimiliki debitur merupakan jaminan *immateriil* yang berfungsi sebagai *first way out*. Dengan jaminan *immateriil* tersebut dapat diharapkan debitur dapat mengelola perusahaannya dengan baik sehingga memperoleh pendapatan (*revenue*) bisnis guna melunasi pembiayaan sesuai

⁷⁹ Burhanudin Harahap, "Kedudukan, Fungsi dan Problematika Jaminan Dalam Perjanjian Pembiayaan Mudharabah Pada Perbankan Syari'ah." *Jurnal Yustisia*, Edisi Nomor 69 (2006).

yang diperjanjikan. Jaminan pembiayaan berupa agunan bersifat ke bendaan (materiil) berfungsi sebagai *second way out*. Sebagai *second way out*, pelaksanaan penjualan/eksekusi agunan baru dapat dilakukan apabila debitur gagal memenuhi kewajibannya melalui *first way out*.⁸⁰

Pinjam-meminjam termasuk perbuatan hukum yang mengandung risiko, di mana terkadang debitur tidak melakukan kewajiban sebagai prestasinya, atau lebih dikenal dengan istilah kredit macet. Oleh karena itu diperlukan adanya perlindungan hukum untuk melindungi piutang seorang kreditur terhadap debiturnya. Perlindungan tersebut meliputi adanya jaminan kepastian hukum akan hak-haknya, dan adanya sarana yang mudah dan cepat untuk melakukan eksekusi atas kekayaan debitur.⁸¹

Jaminan dalam pembiayaan merupakan suatu yang penting dan mempunyai kegunaan untuk melindungi kepentingan-kepentingan pihak-pihak yang terlibat dalam pembiayaan. Adapun kegunaan jaminan dalam pembiayaan adalah:⁸²

- a. Memberikan hak dan kekuasaan kepada kreditur untuk mendapat pelunasan dari agunan apabila debitur melakukan janji, yaitu untuk membayar kembali utangnya pada waktu yang telah ditetapkan dalam perjanjian.
- b. Menjamin agar debitur berperan serta dalam transaksi untuk membiayai usahanya, sehingga kemungkinan untuk meninggalkan usaha atau proyeknya dengan merugikan diri sendiri atau

⁸⁰ Faturrahman Djamil, *Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah di Bank Syariah*, (Jakarta: Sinar Grafika), hlm. 44.

⁸¹ J. Satrio, *Hukum Jaminan, Hak-Hak Jaminan Kebendaan* (Bandung: PT. Citra Aditya Bhakti, 1991), hlm. 3.

⁸² Rachmadi Usman, *Aspek-Aspek Hukum Perbankan di Indonesia*, (Jakarta: Gremedia Pustaka Utama, 2003), hlm. 286.

perusahaannya dapat dicegah atau sekurang-kurangnya untuk berbuat demikian dapat diperkecil.

- c. Memberikan dorongan kepada debitur untuk memenuhi janjinya khususnya mengenai pembayaran kembali sesuai dengan syarat-syarat yang telah disetujui agar debitur dan atau pihak ketiga yang ikut menjamin tidak kehilangan kekayaan yang telah dijaminan kepada kreditur.

3. Jenis-jenis jaminan dan Legalitas

Jaminan dalam Islam secara umum dibagi menjadi dua jenis, yaitu jaminan berupa orang yang sering dikenal dengan istilah *kafalah*, dan jaminan yang berupa harta benda dikenal dengan istilah *rahn*.

Kafalah adalah menggabungkan dua tanggungan dalam permintaan dan hutang. Definisi lain adalah, jaminan yang diberikan oleh penanggung kepada pihak yang memberikan hutang/kreditur untuk memenuhi kewajiban pihak yang berhutang/debitur atau yang ditanggung. Sedangkan *rahn* merupakan harta atau benda yang dijadikan sebagai jaminan karna adanya transaksi yang tidak tunai.⁸³

Jika dilihat dari sah atau tidaknya jaminan (*rahn*) ini dibagi menjadi menjadi dua yaitu *shahih* dan *fasid*. *Rahn shahih /lazim* adalah jaminan yang sesuai atau benar karena sudah terpenuhinya rukun dan syarat-syarat nya dan tidak bertentangan dengan syariat. Sedangkan *rahn fasid* adalah suatu jaminan yang tidak terpenuhinya rukun dan syarat-syarat nya.⁸⁴

Adapun rukun-rukun jaminan adalah:⁸⁵

- a. Adanya barang jaminan.

⁸³ M. Syafi'i Antonio, *Bank Syari'ah: Dari Teori ke Praktek* (Jakarta: Tazkia Cendekia, 2001), 123.

⁸⁴ Galini, Jauhairina, Nia Damayanti Putri Pratama, dan Intan Aprilia Haresma. "Klausul Akad Rahn." *Al-tsaman: Jurnal Ekonomi dan Keuangan Islam* 3.2 (2021): 1-13.

⁸⁵ Tim Kajian Ilmiah FKI Ahla Shuffah 103, *Kamus Fiqh*. (Kediri: Purna Siswa FHM, 2013), hlm. 340.

- b. Adanya utang.
- c. Dua pihak yang bertransaksi, yaitu *rahin* (pihak yang memberikan jaminan) dan *murtahin* (pihak penerima barang jaminan).
- d. *Sighat/* ijab qabul.

Adapun sayarat-syarat barang jaminan yaitu:⁸⁶

- a. Harus bisa diperjualbelikan.
- b. Harus berupa harta yang bernilai.
- c. Barang jaminan harus bisa dimanfaatkan secara syariah, tidak berupa barang haram.
- d. Harus diketahui keadaan fisiknya.
- e. Harus dimiliki oleh *rahin*, setidaknya harus atas izin pemiliknya.

Dalam sistem yang berlaku di Indonesia, jaminan pada dasarnya juga digolongkan menjadi dua macam, yaitu jaminan materiil (kebendaan), dan jaminan immateriil (perorangan). Jaminan kebendaan mempunyai ciri-ciri kebendaan dalam arti memberikan hak mendahului di atas benda-benda tertentu dan mempunyai sifat melekat dan mengikuti benda yang bersangkutan. Sedangkan jaminan perorangan tidak memberikan hak mendahului atas benda-benda tertentu, tetapi hanya dijamin oleh harta kekayaan seorang lewat orang yang menjamin pemenuhan perikatan yang bersangkutan.⁸⁷

Jaminan yang terdapat dalam pembiayaan bisa berupa banyak hal tergantung kebutuhan dari pihak yang mempunyai kepentingan. Adapun jenis-jenis jaminan tersebut yaitu:

⁸⁶ Ismail Nawawi, *Fikih Muamalah Klasik dan Kontemporer*, (Bogor: Ghlmia Indonesia, 2012), hlm. 199-200.

⁸⁷ H. Salim HS, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, (Jakarta: Rajawali Press, 2004) cet. 1, 23.

a. Jaminan berdasarkan bentuknya dibedakan menjadi 2, yaitu:

1) Jaminan kebendaan

Jaminan berupa harta kekayaan, baik benda maupun hak kebendaan yang diberikan dengan cara pemisah bagian dari harta kekayaan baik dari debitur kepada pihak kreditur, apabila debitur yang bersangkutan cedera janji. Jaminan ini berupa benda berwujud dan benda tak berwujud.

Benda berwujud dapat berupa benda bergerak seperti kendaraan, logam mulia, persediaan barang, mesin, dan benda tidak bergerak seperti tanah dan bangunan. Adapun benda tak berwujud misalnya hak tagih dalam piutang, yaitu suatu tagihan yang dimiliki debitur terhadap pihak lain, yang dalam jangka waktu tertentu piutang tersebut akan dibayar kepada debitur, yang saat ini telah dialihkan kepada kreditur hak tagihnya.

2) Jaminan penanggungan

Jaminan berupa pernyataan kesanggupan yang diberikan oleh perorangan atau badan hukum yang merupakan pihak ketiga yang menjamin pemenuhan kewajiban-kewajiban debitur kepada pihak kreditur apabila pihak debitur yang bersangkutan melakukan wanprestasi.

b. Jaminan berdasarkan nilainya

Jaminan yang berdasarkan nilainya dapat dibagi menjadi dua yaitu:⁸⁸

1) Nilai ekonomis

Secara ekonomis aset jaminan yang diberikan harus memiliki syarat-syarat yang harus dipenuhi yaitu:

⁸⁸ Noel Chabannel Tohir, *Panduan Lengkap Menjadi Account Officer*, (Jakarta: Gramedia, 2012), h.58-62.

- a) Dapat diperjualbelikan secara umum, luas dan bebas.
- b) Lebih besar dari nilai plafon kredit yang diberikan.
- c) Mudah dipasarkan atau dijual tanpa harus mengeluarkan biaya pemasaran.
- d) Nilai jaminan stabil dan memiliki kemungkinan mengalami kenaikan nilai dikemudian hari.
- e) Lokasi jaminan strategis dan kondisi jaminan dalam keadaan baik.
- f) Fisik jaminan jaminan tidak mudah rusak, lusuh, ketinggalan jaman.
- g) Memiliki manfaat ekonomis dalam jangka waktu relatif lama.

2) Nilai yuridis

Adapun syarat-syarat yang harus dipenuhi adalah:

- a) Jaminan merupakan milik debitur yang bersangkutan.
- b) Ada dalam kekuasaan debitur.
- c) Tidak dalam persengketaan dengan pihak lain.
- d) Memiliki bukti-bukti kepemilikan/sertifikat atas nama debitur bersangkutan dan masih berlaku.
- e) Bukti-bukti kepemilikan bisa diikat sesuai dengan perundang-undangan yang berlaku.
- f) Tidak sedang dijaminkan ke pihak lain.

4. Pendapat Ulama Fiqh tentang Jaminan

Jumhur ulama telah sepakat menyatakan bahwa kriteria *marhun* (barang jaminan) yaitu barang yang memiliki nilai ekonomis dan mudah dijual, diketahui dengan jelas dan pasti, bisa untuk diserahkan, bisa dipegang, bisa dikuasai, tidak tercampur dengan sesuatu yang bukan

barang jaminan, terpisah dan teridentifikasi baik itu harta bergerak maupun harta tidak bergerak.⁸⁹

Ulama Hanafiyah berpendapat bahwa barang jaminan dianggap sempurna apabila telah diserahkan kepada penerima jaminan (*murtahin*). Karena itu, status hukum barang jaminan terbentuk pada saat terjadinya akad utang piutang yang diikuti dengan penyerahan barang jaminan.⁹⁰

Ulama Hanafiyah menyatakan bahwa barang jaminan yang telah diserahkan tidak boleh dimanfaatkan oleh penerima barang jaminan dengan jalan apapun walaupun diizinkan oleh pemberi jaminan (*rahin*) karena barang jaminan tersebut bukan miliknya secara penuhnya. Hak pemegang jaminan terhadap barang jaminan hanyalah sebagai jaminan piutang yang diberikan, dan apabila yang berhutang tidak dapat melunasi utangnya barulah yang menerima jaminan (*murtahin*) bias menjual barang jaminan tersebut untuk melunasi hutang *rahin*.⁹¹

Persoalan lain jika yang dijadikan jaminan adalah hewan ternak, menurut ulama Hanafiyah penerima jaminan boleh memanfaatkan barang jaminan apabila mendapatkan izin dari pemberi jaminan. Akan tetapi jika barang jaminan tersebut bukan merupakan hewan ternak atau sesuatu yang tidak memerlukan biaya pemeliharaan seperti tanah maka penerima jaminan tidak boleh memanfaatkannya.⁹²

Menurut ulama Malikiyyah sistem jaminan *ar-rahn* menyerahkan barang yang berbentuk harta dan memiliki nilai sebagai jaminan utang debitur yang sudah jelas bentuk utangnya dan sudah mengikat atau yang akan mengikat kedua belah pihak. Dalam mazhab Maliki pengaturan tentang jaminan lebih luas, tidak hanya berupa harta yang bersifat konkrit

⁸⁹ Wahbah al-Zuhaili, *Al-Fiqh Islâm Wa Adillatuh*, hlm. 133.

⁹⁰ Wahbah Zuhaili. *Al-Fiqh Islâm Wa Adillatuh*, Juz 4, hlm. 4210.

⁹¹ Abdul Aziz Dahlan, *Ensiklopedi Hukum Islam*, hlm. 1481.

⁹² *Ibid*

atau harta yang berbentuk benda jelas, tetapi jaminan bisa juga dalam bentuk kemanfaatan, seperti kemanfaatan barang atau kemanfaatan tenaga atau keahlian seseorang namun dengan syarat jaminan tersebut harus jelas dalam hal penentuan waktu atau batas pekerjaan.

Ulama Malikiyyah juga berpendapat bahwa akad *rahn* telah berlaku sejak akad ijab dan qabul dilakukan oleh *rahin* dan *murtahin*, sedangkan *al-qabdhu* menurut mereka hanya syarat penyempurna akad *rahn*. Dengan akad *rahn* secara otomatis telah mengikat para pihak dengan ketentuan hukum dalam akad *rahn* dan klausula tertentu yang mereka sepakati, dan dengan akad *rahn* pula *rahin* harus menyerahkan barang jaminan kepada si *murtahin*.⁹³

Menurut mazhab Maliki, *murtahin* dapat memaksa *rahin* untuk menyerahkan barang jaminan saat ijab kabul dilakukan, namun ada beberapa hal yang dapat menghalangi penyerahan barang jaminan di antaranya yaitu: meninggalnya *rahin* setelah akad dilangsungkan namun sebelum *rahin* menyerahkan barang jaminan kepada *murtahin*. Para pihak yang berpiutang lainnya menuntut dan menagih *rahin* untuk menyerahkan barang jaminan dan meminta *rahin* membayar hutangnya pada mereka. *Rahin* mengalami kepailitan yang bersifat menyeluruh, sehingga semua harta yang dimilikinya disita untuk membayar hutang-hutangnya pada kreditur. *Rahin* mengalami sakit keras atau gila sampai meninggal dunia.

Imam Syafi'i berpendapat bahwa nilai harta yang terdapat pada objek agunan tidak boleh dimanfaatkan oleh pihak kreditur karena barang jaminan hanya menjadi objek untuk *merecovery* nilai hutang yang telah dipinjam debitur,⁹⁴ kecuali pemanfaatan harta oleh kreditur tersebut tidak merugikan pihak debitur.⁹⁵

⁹³ Wahbah al-Zuhaili, *Al-Fiqh Islâm Wa Adillatuh*, hlm. 178.

⁹⁴ Sayyid Sabiq, *Fiqh Al-Sunnah*, hlm. 190.

⁹⁵ Wahbah al-Zuhaili, *Al-Fiqh Islâm Wa Adillatuh*, hlm. 188.

Pendapat ulama Hanabilah juga hampir sama dengan pendapat ulama Syafi'iyah yaitu jaminan utang bisa dijadikan sebagai alat untuk membayar utang tersebut ketika pihak debitur tidak mampu untuk membayar utangnya, tetapi ulama Hanabilah tidak menetapkan dalam hal pemanfaatan barang jaminan.⁹⁶

Dalam akad *rahn* penjaminan dilakukan dengan menyerahkan harta benda atau barang-barang yang bernilai ekonomis (*marhun*) kepada pihak yang berpiutang (*murtahin*) sebagai jaminan orang yang berhutang (*rahin*) tersebut, dan harta yang dijadikan jaminan tersebut dalam tanggungan si *rahin*.⁹⁷ Bentuk barang jaminan harus berupa harta yang secara syar'i boleh dan sah dijual. Karenanya tidak boleh mengagunkan khamr, patung, babi, dan sebagainya. Harta hasil curian dan gasab juga tidak boleh dijadikan agunan.

Murtahin boleh menjual barang agunan dan mengambil haknya (utang atau harga kredit yang belum dibayar oleh *rahin*) dari hasil penjualan tersebut. Lalu kelebihanannya harus dikembalikan kepada pemiliknya, yakni *rahin*. Sebaliknya, jika masih kurang, kekurangan itu menjadi kewajiban *rahin*. Hanya saja, Imam Al Ghazali, menegaskan bahwa hak *murtahin* untuk menjual tersebut harus dikembalikan kepada hakim, atau izin *rahin*, tidak serta-merta boleh langsung menjualnya, begitu *rahin* gagal membayar utang pada saat jatuh temponya.

5. Sistem Jaminan pada Akad *Bai' Wa Isti'jar* dan Urgensinya

Sistem jaminan pada akad *bai' wa isti'jar* meliputi beberapa hal yang dapat dilakukan oleh kedua belah pihak yang bertransaksi diantaranya:⁹⁸

⁹⁶ Wahbah al-Zuhaili, *Al-Fiqh Islâm Wa Adillatuh*, hlm. 107.

⁹⁷ Wahbah al-Zuhaili, *Al-Fiqh Islâm Wa Adillatuh*, hlm. 110.

⁹⁸ Frieda Husni Hasbullah, *Hukum Kebendaan Perdata: Hak-Hak Yang Memberi Kenikmatan* (Jakarta: Ind.Hill. Co,2002), hlm. 43.

a. Jaminan kepercayaan.

Jaminan kepercayaan merupakan rasa saling percaya antara pihak-pihak yang bertransaksi. Jaminan ini berupa kepercayaan bahwa pihak-pihak yang bertransaksi akan melaksanakan hak dan kewajibannya masing-masing sesuai dengan perjanjian yang dibuat dan disepakati bersama. Jaminan ini juga akan meningkatkan rasa tanggungjawab sehingga risiko untuk melakukan wanprestasi sangat kecil.

b. Jaminan barang.

Dalam sistem jaminan ini setelah jual beli selesai dilakukan maka dilanjutkan dengan sewa menyewa. Aset atau barang yang sudah dibeli kemudian disewakan kembali kepada penjual dengan ketentuan-ketentuan yang telah disepakati sebelumnya. Objek yang disewakan tersebut berlaku juga sebagai aset jaminan atas pembiayaan yang telah diberikan oleh pembeli.

Selain itu kedua belah pihak juga dapat menyertakan syarat-syarat lain dalam akad *bai' wa isti'jar* yang bersifat jaminan, seperti mengatur sanksi atau denda jika salah satu pihak melanggar perjanjian.

Urgensi sistem jaminan pada akad *bai' wa isti'jar* adalah untuk melindungi kepentingan kedua belah pihak yaitu penjual dan pembeli. Dengan adanya sistem jaminan, penjual dapat memastikan barang yang dijual tidak rusak atau cacat dan pembeli dapat memastikan bahwa pembayaran sewa yang telah dilakukan tidak sia-sia.⁹⁹

Sistem jaminan pada akad *bai' wa isti'jar* sangat penting untuk memastikan kelancaran dan keamanan dalam transaksi jual beli dan sewa. Dengan adanya sistem jaminan, risiko kepentingan atau kerugian dapat

⁹⁹ Suharno, *Analisis Kredit*, (Jakarta: Djambatan, 2003), hlm. 40.

diminimalkan dan kedua belah pihak dapat melaksanakan akad dengan lebih tenang dan aman serta memberikan kepastian hukum dalam melaksanakan akad tersebut. Perlu diingat bahwa dalam akad *bai' wa isti'jar* sistem jaminan harus dilaksanakan dengan prinsip-prinsip syariat Islam, yang mengutamakan keadilan, kejujuran, dan keterbukaan dalam transaksi.



BAB TIGA

URGENSI JAMINAN PADA PEMBIAYAAN *REFINANCING* PADA PT ADIRA CABANG BANDA ACEH MENURUT *AKAD BAI' WAL ISTI'JAR*

A. Gambaran Umum PT Adira Cabang Banda Aceh

PT Adira Dinamika Multi Finance Tbk atau Adira Finance merupakan salah satu perusahaan pembiayaan terbesar di Indonesia yang menawarkan berbagai macam solusi keuangan melalui pembiayaan dengan banyak kemudahan dan keuntungan. Perusahaan ini berdiri pada tahun 1990 dan mulai beroperasi pada tahun 1991. Sejak awal berdiri, Adira Finance selalu berkomitmen untuk mengembangkan usahanya sehingga saat ini Adira Finance menjadi perusahaan yang besar dengan banyak cabang yang tersebar diseluruh Indonesia.¹⁰⁰

Adira Finance hadir untuk memberikan beragam penawaran dalam hal pembiayaan seperti kendaraan bermotor baik baru ataupun bekas. Melihat besarnya potensi pembiayaan yang ada membuat Adira Finance pada tahun 2004 mulai melakukan penawaran umum melalui sahamnya pada Bursa Efek Indonesia sehingga membuat Bank Danamon menjadi pemegang saham mayoritas sebesar 75%. Melalui beberapa tindakan korporasi, saat ini Bank Danamon memiliki hampir seluruh saham Adira Finance dengan kepemilikan saham sebesar 92,07%.¹⁰¹

Pada tahun 2012 Adira Finance mulai merambah sektor ekonomi syariah yaitu dengan mendirikan Unit Usaha Syariah (UUS). Hal ini dilakukan karena Adira Finance melihat peluang besar dalam ekonomi syariah di Indonesia yang semakin berkembang dan besar setiap harinya.¹⁰²

¹⁰⁰ https://www.adira.id/informasi_umum?url=StrukturKepemilikanPerusahaan diakses tanggal 5 Juni 2023.

¹⁰¹ *Ibid.*

¹⁰² Adira Dinamika Multi Finance Tbk, *Laporan Tahunan*, 20017. Hlm. 390.

Pendirian Unit Usaha Syariah ini berdasarkan Surat Keputusan Direksi Perusahaan Nomor 013/ADMF/ BOD/V/12 dan telah dilaporkan kepada Menteri Keuangan Republik Indonesia pada tanggal 13 Juni 2012 dengan surat Perusahaan Nomor 080/ADMF/ CS/VI/12. Kemudian untuk memenuhi ketentuan Pasal 21 ayat 4 Peraturan OJK No.05/POJK/2014 tentang Perizinan Usaha dan Kelembagaan Perusahaan Pembiayaan maka pada tanggal 7 Mei 2015 Adira Finance menyampaikan permohonan izin pembukaan Unit Usaha Syariah yang mana selanjutnya OJK kemudian menerbitkan Surat Keputusan Dewan Komisiner OJK No. KEP-172/NB.223/2015 tentang Pemberian Izin Pembukaan Unit Usaha Syariah Adira Finance.¹⁰³

Di Aceh sendiri Adira Finance Syariah memiliki beberapa kantor cabang yaitu kantor cabang Banda Aceh, kantor cabang Meulaboh, dan kantor cabang Langsa. Selain kantor cabang tersebut ada juga kantor perwakilan yang ada di tiap kabupaten atau kota yaitu kantor perwakilan Sigli, perwakilan Bireun, perwakilan Lhokseumawe, perwakilan Takengon, perwakilan Panton Labu, perwakilan Idi, perwakilan kuala simpang, perwakilan Blang Pidie, dan perwakilan Subulussalam.¹⁰⁴

Adira Finance Syariah Cabang Banda Aceh merupakan salah satu cabang Adira Finance yang ada di Provinsi Aceh yang beralamat di Gedung HSG, Jl. Mohammad Hassan, Batoh, Kec. Lueng Bata, Kota Banda Aceh, Aceh. Perusahaan ini melakukan kegiatan usahanya dengan menggunakan prinsip-prinsip syariah yang dapat dilihat dari sistem yang digunakan dan produk-produk yang ditawarkan.

Penerapan prinsip-prinsip syariah yang diterapkan oleh Adira Finance Cabang Banda Aceh dikarenakan adanya regulasi yang mengharuskan hal tersebut yaitu adanya Qanun Aceh No. 11 Tahun 2018 tentang Lembaga

¹⁰³ *Ibid.*

¹⁰⁴ https://www.adira.id/map/lokasi_cabang diakses tanggal 5 Juni 2023.

Kuangan Syariah. Regulasi ini mewajibkan semua lembaga keuangan yang ada di Aceh menggunakan prinsip syariah sebelum Januari 2020. Sebagai bentuk dukungan terhadap regulasi tersebut, semua kantor cabang yang ada di Aceh melakukan *rebranding*. Perubahan ini memungkinkan Adira Finance Syariah untuk lebih mendekatkan diri dengan ekosistem dan masyarakat di daerah Aceh.

Untuk menerapkan Qanun Aceh tersebut, Adira Finance Cabang Banda Aceh melakukan perubahan secara menyeluruh yang meliputi perubahan pada desain-desain *customer touch point* (CTP) di kantor cabang syariah, bentuk layanan pelanggan, seragam, hingga produk dan program pembiayaan yang ditawarkan agar sesuai dengan misi perusahaan untuk menciptakan berbagai macam solusi keuangan yang sesuai dengan prinsip-prinsip syariah.¹⁰⁵

Sejalan dengan perubahan tersebut, Adira Finance Syariah Cabang Banda Aceh juga menyediakan produk baru berupa Adira Multi Dana Syariah (AMANAH), yaitu suatu pembiayaan dana syariah untuk berbagai macam keperluan yang dapat bersifat produktif maupun konsumtif dengan menggunakan akad *Al bai wa Al Isti'jar* yang dilakukan sesuai dengan Fatwa Dewan Syariah Nasional mengenai pembiayaan ulang (*refinancing*) syariah.

Pembiayaan ulang (*refinancing*) dengan akad *bai wal isti'jar* pada produk-produk Adira Finance Syariah semakin menambah banyak pilihan yang bisa diambil oleh masyarakat selain produk-produk pembiayaan yang sudah tersedia sebelumnya yaitu pembiayaan otomotif, paket perjalanan ibadah umrah, serta pembiayaan non-otomotif seperti perlengkapan rumah tangga dan elektronik dengan menggunakan akad Murabahah.

Pembiayaan ulang pada Adira Finance Cabang Banda Aceh dilakukan dengan penuh kehati-hatian agar tidak merugikan perusahaan mengingat pembiayaan ulang ini merupakan pembiayaan kembali yang dilakukan oleh

¹⁰⁵ https://www.adira.id/informasi_umum?url=StrukturKepemilikanPerusahaan diakses tanggal 5 Juni 2023.

nasabah. Banyak hal yang harus dipertimbangkan saat nasabah mengajukan pembiayaan ulang seperti aset yang dijadikan jaminan, besarnya pembiayaan yang diajukan, dan kesanggupan nasabah dalam melaksanakan kewajibannya.

B. Penilaian Aset Jaminan pada Produk Pembiayaan dengan *Refinancing* Pada PT Adira Finance

Penilaian aset jaminan dalam *refinancing* pada PT Adira Finance penting dilakukan sebelum *refinancing* yang diajukan nasabah disetujui oleh perusahaan. Penilaian aset ini biasanya melibatkan beberapa langkah-langkah dan prosedur yang harus dipatuhi. Adira Finance juga akan memastikan seluruh proses penilaian jaminan sesuai dengan prinsip-prinsip syariah.

Financing adalah pembiayaan yang diajukan oleh nasabah kepada Adira dalam rangka memperoleh kendaraan motor atau mobil atau barang elektronik lainnya yang memungkinkan untuk dibiayai dengan cara pengajuan permohonan pembiayaan disertai dengan modal dasar yang disetor oleh nasabah sebagai salah satu syarat yang harus dipenuhi dalam pembiayaan.¹⁰⁶

Modal dasar yang disetor tersebut adalah bentuk persetujuan yang diberikan oleh calon nasabah dan untuk saling mengikat diri dalam perjanjian pembiayaan kendaraan mobil, motor, barang elektronik lainnya. Modal dasar yang dikeluarkan oleh calon nasabah menjadi sebagian dari keseluruhan modal yang dikeluarkan oleh pihak Adira untuk membeli mobil, motor, kendaraan elektronik lainnya dari pihak ketiga sehingga menjadi milik Adira Finance sebagai pihak yang membiayai pembiayaan.

Sedangkan *refinancing* adalah fasilitas pembiayaan ulang yang diberikan atau disediakan oleh pihak PT Adira kepada nasabah yang pernah mengambil pembiayaan dan dianggap layak untuk mendapatkan pembiayaan kembali karena

¹⁰⁶ Didin Rasyidin, Financing To Deposit Ratio (Fdr) Sebagai Salah Satu Penilaian Bank Umum Syariah (Study Kasus Pada Bank BJB Syariah Cabang Serang), ISLAMICONOMIC: Jurnal Ekonomi Islam. (2016).

memiliki riwayat yang baik selama *financing* berlangsung. Dalam hal ini pihak manajemen Adira menilai bahwa nasabah tersebut merupakan nasabah yang potensial sehingga layak untuk diberikan pembiayaan kembali dengan jaminan objek yang telah dilunasi atau hampir lunas dari pembiayaan pertama (*financing*). Pada *refinancing* ini pihak manajemen Adira mengajukan diri untuk membeli objek yang telah dibiayai pada *financing* dan selanjutnya disewakan kepada pihak nasabah tersebut. Meskipun barang tersebut sebelumnya adalah milik nasabah namun telah dibeli oleh pihak PT Adira sehingga kepemilikannya telah berpindah dan harus disewa oleh pihak nasabah dengan membayar biaya sewa sesuai kesepakatan.

Dalam *refinancing* syariah, akad pembiayaan sebelumnya dapat bervariasi tergantung pada transaksi awalnya. Namun untuk *refinancing* sepeda motor pada PT Adira Finance, akad yang digunakan pada pembiayaan sebelumnya umumnya menggunakan akad murabahah. Akad murabahah merupakan akad jual beli dengan keuntungan yang diketahui di awal. Dalam murabahah harga beli dengan harga jual serta berapa banyak keuntungan yang diambil akan disepakati oleh pihak penjual dan pembeli. Pembiayaan menggunakan prinsip ini umum dalam pembiayaan berupa kendaraan dan akad murabahah nya akan dilakukan di awal kontrak pada suatu pembiayaan.

Selanjutnya setelah *refinancing* yang diajukan kepada PT Adira Finance disetujui, maka pembiayaan nasabah yang sebelumnya akan diselesaikan menggunakan dana atau modal yang diberikan oleh PT Adira Finance kepada nasabah. Dengan demikian objek dalam pembiayaan sebelumnya akan dikuasai secara penuh oleh nasabah sehingga barulah *refinancing* bisa dilakukan dengan cara nasabah menjual objek pembiayaan sebelumnya kepada PT Adira Finance dan PT Adira Finance akan menyewakannya kembali kepada nasabah.

Pada pembiayaan ulang atau *refinancing* kepemilikan atas aset pembiayaan mutlak sepenuhnya milik Adira karena sudah dibeli oleh pihak Adira sebagai syarat pencairan pembiayaan ulang yang diajukan oleh calon

nasabah melalui akad *bai' wa al isti'jar*. Perlu diketahui bahwa aset milik nasabah yang sudah dibeli oleh Adira Finance tidak hanya menjadi objek *refinancing* tetapi juga dijadikan sebagai objek jaminan dalam pembiayaan ulang atau *refinancing* tersebut. Sehingga objek *refinancing* inilah yang akan dinilai kelayakannya oleh Adira Finance untuk menentukan apakah *refinancing* yang diajukan oleh nasabah akan disetujui atau tidak.

Dalam pembiayaan ulang pada Adira Finance aset yang dapat dijadikan sebagai jaminan adalah objek pembiayaan ulang tersebut yaitu kendaraan bermotor seperti mobil, motor, truk, atau kendaraan komersial lainnya yang dapat dijadikan jaminan. Penentuan aset jaminan tersebut berdasarkan kesepakatan kedua belah pihak yang bertransaksi yakni pihak Adira Finance dan nasabah. Aset-aset tersebut nantinya akan dinilai kelayakannya sebelum permohonan pembiayaan ulang dari nasabah disetujui oleh Adira Finance. Untuk kendaraan bermotor penilaiannya biasanya akan melibatkan pengecekan kondisi fisik dan kelengkapan dokumen kendaraan seperti BPKB dan STNK.¹⁰⁷

Penentuan nilai aset jaminan dalam pembiayaan ulang ini dilakukan untuk menentukan nilai wajar dan kelayakan dari jaminan tersebut. Penilaian ini biasanya dilakukan oleh orang-orang yang berkompeten dan dapat dipercaya. Adira Finance juga akan memastikan bahwa aset tersebut memiliki kepastian hukum yang memadai seperti surat kendaraan yang sah dan tidak terlibat dalam sengketa hukum.

Dalam penilaian aset jaminan pembiayaan ulang, Adira Finance akan melakukan pemeriksaan langsung terhadap kelayakan objek yang dijadikan jaminan. Hal ini merupakan salah satu prosedur dalam *refinancing* yang wajib dilaksanakan. Untuk sepeda motor pemeriksaan ini meliputi banyak hal yang meliputi pemeriksaan kondisi fisik kendaraan seperti pengecekan kondisi mesin,

¹⁰⁷ Wawancara dengan Busairi, Surveyor Adira Finance Syariah Cabang Banda Aceh, pada tanggal 15 Juli 2023.

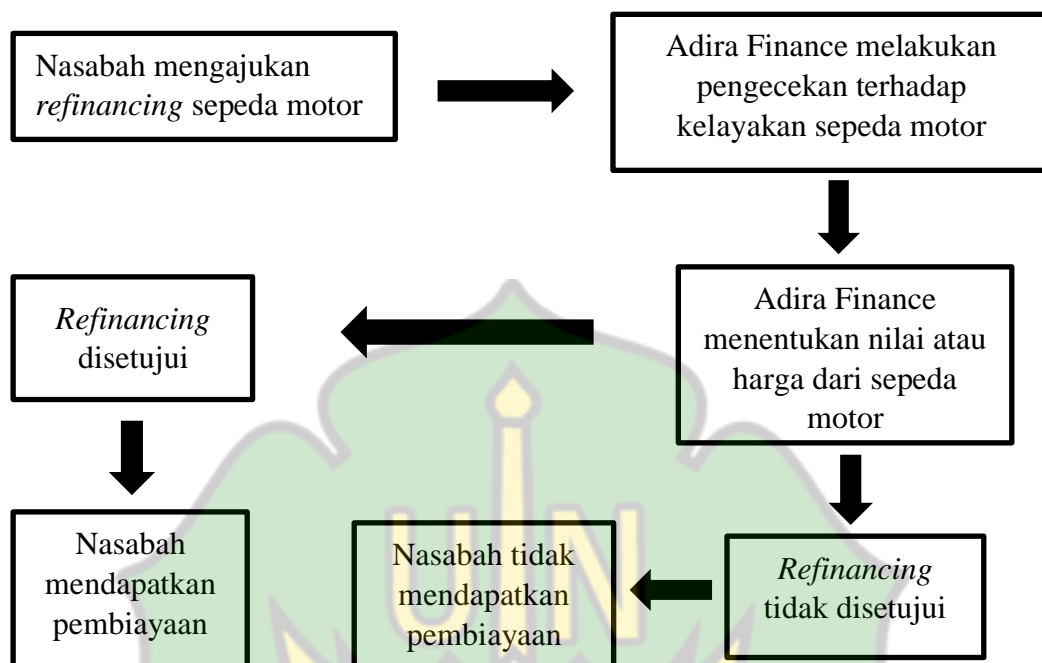
body dan rangka kendaraan, serta pemeriksaan terhadap dokumen-dokumen kendaraan seperti kelengkapan surat-surat kendaraan, pajak kendaraan, dan kesesuaian identitas nasabah dengan surat-surat kendaraan. Hal ini bertujuan untuk menghindari terjadinya penipuan terhadap pihak Adira seperti menjadikan BPKB kendaraan bermotor atas nama orang lain sebagai jaminan atau terdapat cacat pada kendaraan yang bisa merugikan pihak Adira Finance.¹⁰⁸

Nilai maksimal pembiayaan ulang yang bisa didapatkan oleh nasabah bisa ditentukan setelah dilakukannya pemeriksaan aset jaminan. Penetapan nilai maksimal pembiayaan ulang bisa ditentukan berdasarkan ketetapan MRP (*Market Price*) yang ditetapkan berdasarkan unit, tahun dan tipe kendaraan. Kondisi objek jaminan juga memberikan pengaruh besar terhadap nilai maksimal pembiayaan. Semakin bagus kondisi aset jaminan semakin besar nilai pembiayaan yang bisa diajukan nasabah. Namun jika terdapat kecacatan-kecacatan pada objek jaminan selama masih bisa ditoleransi masih bisa diterima sebagai jaminan namun mengurangi nilai pembiayaan ulang yang bisa didapatkan oleh nasabah.

Adira Finance juga akan melakukan evaluasi risiko yang terkait dengan aset jaminan seperti penilaian kondisi fisik aset dan potensi pertumbuhan serta penurunan nilai aset tersebut serta risiko lainnya yang mungkin terjadi. Adira Finance akan memberikan informasi yang transparan kepada nasabah mengenai proses penilaian aset jaminan *refinancing* dan nasabah juga akan diberikan pemahaman yang jelas mengenai syarat dan ketentuan terkait *refinancing* termasuk tingkat pembiayaan yang ditawarkan, jangka waktu pembiayaan, serta hak dan kewajiban pihak-pihak yang terlibat dalam *refinancing* tersebut.

¹⁰⁸ *Ibid*

Berikut adalah skema dalam pengajuan *refinancing*



C. Sistem PT Adira Finance Memproteksi Kepentingan Dari Risiko-Risiko Yang Mungkin Terjadi Saat Pemberian Pembiayaan Ulang (*Refinancing*)

Untuk melindungi kepentingannya dari risiko-risiko yang mungkin terjadi pada saat pemberian pembiayaan ulang (*refinancing*), Adira Finance biasanya menerapkan beberapa strategi dan langkah-langkah yang dapat memperkecil terjadinya risiko dan meminimalisir dampak yang ditimbulkan jika sesuatu yang tidak diinginkan terjadi. Langkah-langkah tersebut biasanya dilakukan mulai dari sebelum pembiayaan ulang disetujui sampai pembiayaan ulang berakhir.

Sebelum pembiayaan ulang (*refinancing*) yang diajukan nasabah disetujui, Adira Finance akan melakukan analisis risiko secara menyeluruh untuk

untuk mengetahui dan memahami risiko apa saja yang mungkin terjadi saat pembiayaan ulang disetujui. Analisis risiko ini seperti:¹⁰⁹

1. Penilaian terhadap sumber penghasilan nasabah.

Penilaian yang dilakukan PT Adira Finance adalah dengan menanyakan pekerjaan serta besarnya penghasilan perbulan nasabah. Tidak hanya itu, PT Adira Finance juga akan menanyakan rincian sumber-sumber pemasukan nasabah *Refinancing* perbulannya.

2. Penilaian terhadap kondisi keuangan nasabah.

Setelah melakukan analisis terhadap sumber-sumber penghasilan bulanan nasabah, PT Adira selajutnya akan menganalisis kondisi keuangan nasabah. Analisis ini seperti berapa besar pengeluaran nasabah perbulan, apakah nasabah mempunyai kredit lain yang belum dilunasi atau tidak. Penilaian ini dilakukan untuk melihat apakah nasabah memiliki kondisi keuangan yang baik atau tidak.

3. Penilaian terhadap aset yang dijadikan jaminan.

Penilaian terhadap aset ini biasanya dilakukan untuk mengetahui kelayakan aset yang dijamin. Penilaian ini seperti pengecekan kelengkapan surat-surat kendaraan, pengecekan terhadap kondisi fisik kendaraan seperti kondisi body serta kondisi mesin kendaraan, analisis terhadap aset jaminan seperti mengevaluasi nilai aset, serta harga dan penjualan aset jika nasabah mengalami kegagalan dalam pembayaran kewajibannya. Sehingga hal ini mampu meminimalisir kerugian yang akan dialami oleh pihak Adira Finance.

¹⁰⁹ Wawancara dengan Busairi, Surveyor Adira Finance Syariah Cabang Banda Aceh, pada tanggal 15 Juli 2023.

4. Penilaian terhadap riwayat pembiayaan sebelumnya yang dilakukan nasabah.

Mengingat *refinancing* merupakan pembiayaan ulang yang diberikan kepada nasabah yang masih memiliki pembiayaan yang belum diselesaikan maka pembiayaan-pembiayaan nasabah yang sebelumnya harus dilihat riwayatnya apakah nasabah memiliki riwayat yang buruk atau tidak. Hal ini penting dilakukan untuk memastikan bahwa PT Adira Finance benar-benar memberikan pembiayaan ulang hanya kepada nasabah yang memiliki kemampuan keuangan yang baik dan reputasi pembayaran yang baik. Hal ini membantu mengurangi risiko nasabah terlambat melaksanakan kewajibannya atau terjadinya gagal bayar dari nasabah.

5. Serta penilaian terhadap hal-hal lain yang dapat mempengaruhi kemampuan nasabah dalam melaksanakan kewajibannya.

Penilaian ini merupakan penilaian yang dilakukan dengan melihat berbagai hal dari nasabah seperti karakter nasabah, kondisi tempat nasabah bekerja, kondisi usaha yang dimiliki nasabah, kondisi kesehatan nasabah atau hal-hal lainnya yang dianggap berpotensi mempengaruhi kemampuan nasabah dalam melaksanakan kewajibannya.

Kontrak perjanjian pembiayaan ulang yang dibuat antara Adira Finance dengan nasabah juga mengandung ketentuan-ketentuan yang melindungi kepentingan kedua belah pihak. Termasuk di dalamnya adalah ketentuan mengenai jumlah nilai pembiayaan ulang yang didapatkan nasabah, lamanya waktu pembiayaan, jadwal pembayaran kewajiban nasabah setiap bulannya, serta ketentuan-ketentuan jika nasabah melakukan keterlambatan dalam pembayaran kewajibannya ataupun terjadi wanprestasi dari nasabah.

Adira Finance juga akan melakukan pengawasan secara terus menerus terhadap pembiayaan ulang yang ada. Pengawasan yang dilakukan oleh Adira Finance seperti memantau kepatuhan nasabah pada perjanjian yang telah dibuat, pengawasan kondisi keuangan nasabah, dan pengambilan tindakan yang cepat

dari Adira Finance jika terdapat tanda-tanda perubahan kondisi keuangan nasabah yang dapat mempengaruhi kemampuan mereka melaksanakan kewajibannya.

Untuk meminimalisir kerugian yang dialami perusahaan, Adira Finance melakukan pemberian pembiayaan ulang pada banyak nasabah dengan profil dan risiko yang berbeda beda. Sehingga jika terjadi kesulitan terhadap nasabah tertentu Adira Finance akan mendapat perlindungan dari pembiayaan ulang yang lain. Walaupun kesulitan tersebut menimbulkan kerugian pada Adira Finance namun dampaknya tidak terlalu besar karena Adira Finance akan mendapatkan keuntungan dari pembiayaan ulang yang lain.

Jika terjadi wanprestasi yang dilakukan oleh nasabah seperti keterlambatan dalam pembayaran setoran bulanan, Adira Finance tidak akan langsung melakukan penarikan terhadap objek pembiayaan ulang. Adira Finance akan menghubungi nasabah terlebih dahulu dan menanyakan alasan atas keterlambatan tersebut. Jika keterlambatan yang dilakukan nasabah disebabkan karena hal-hal yang dianggap wajar dan bisa ditoleransi maka Adira Finance akan memberikan tambahan waktu kepada nasabah untuk dapat membayar setoran bulanan yang telah menjadi kewajibannya.

Namun jika nasabah mengalami gagal bayar, Adira Finance tidak akan langsung menarik objek pembiayaan ulang yang berupa kendaraan bermotor yang telah disewakan kepada nasabah melainkan dengan mengirimkan surat pemberitahuan terlebih dahulu kepada nasabah untuk melunasi kewajibannya. Jika surat pemberitahuan telah diberikan sebanyak tiga kali namun tidak ada perubahan atau nasabah tidak memiliki itikad baik untuk melaksanakan kewajibannya sesuai perjanjian yang telah dibuat maka barulah Adira Finance akan melakukan penarikan terhadap objek pembiayaan ulang tersebut.¹¹⁰

¹¹⁰ *Ibid*

Kerugian yang dialami Adira Finance jika nasabah melakukan wanprestasi pada dasarnya bukanlah kerugian yang besar mengingat hak milik atas objek *refinancing* telah berpindah dari tangan nasabah kepada Adira Finance sejak jual beli dilakukan di awal pembiayaan ulang. Jika nasabah melakukan wanprestasi yang mengharuskan Adira Finance menarik kembali sepeda motor yang menjadi objek *refinancing* sejatinya nasabahlah yang mengalami kerugian karena tidak lagi memiliki hak atas kendaraan bermotor yang dulu dimilikinya. Dalam hal ini Adira Finance bisa dikatakan hampir tidak memiliki kerugian materil. Kerugian yang dialami lebih kepada kerugian non materil yaitu telah terbuangnya banyak waktu dan tenaga untuk mengurus pembiayaan ulang yang diberikan kepada nasabah.

Kerugian yang dialami Adira Finance karena nasabah tidak bisa melunasi pembiayaannya bisa ditutupi dengan melakukan penarikan kembali sepeda motor yang menjadi objek *refinancing* yang disewakan kepada nasabah. Sepeda motor yang telah menjadi hak milik Adira Finance sepenuhnya membuat Adira Finance bisa dengan bebas melakukan apapun terhadap objek *refinancing* tersebut termasuk menjualnya kembali untuk menutupi pembiayaan macet yang telah diberikan kepada nasabah.

Walaupun risiki-risiko yang ada pada pembiayaan ulang tidak dapat dihilangkan sepenuhnya, namun dengan adanya penerapan langkah-langkah yang telah dibuat, Adira Finance dapat mengantisipasi risiko-risiko tersebut sehingga mengurangi potensi terjadinya wanprestasi yang dilakukan oleh nasabah.

D. Tinjauan Konsep *Bai' Wa Isti'jar* Terhadap Sistem Jaminan Pembiayaan *Refinancing* PT Adira Finance

Akad *bai' wa isti'jar* merupakan perjanjian yang biasa digunakan untuk pembiayaan ulang atau *refinancing* yang merupakan suatu jenis pembiayaan yang disalurkan oleh pihak kreditur kepada pihak debitur yang telah pernah

mengambil pembiayaan sebelumnya dan dikategorikan sebagai nasabah yang layak diberikan pembiayaan ulang. *Bai' wa isti'jar* merupakan suatu konsep akad dalam fiqh muamalah yang menggabungkan dua bentuk transaksi, yaitu *bai'* (jual beli) dan *isti'jar* (sewa menyewa).¹¹¹

Dalam implementasi atau realisasi akad *bai' wa isti'jar* ini, maka pihak kreditur harus lebih dahulu melakukan akad *bai'* sebagai jual beli untuk mengalihkan kepemilikan objek transaksi dari pihak penjual (kreditur) kepada pihak pembeli (debitur) selanjutnya baru diterapkan akad *ijarah*-nya atau sewa menyewa dan dilanjutkan dengan akad hibah diakhir pembiayaan.¹¹²

Dalam konteks sistem jaminan, konsep akad *bai' wa isti'jar* ini dapat digunakan untuk transaksi yang melibatkan jaminan. Dalam akad *bai' wa isti'jar* terdapat dua pihak yang terlibat, yaitu pemberi jaminan dan penerima jaminan. Jaminan dalam akad ini dapat memberikan kepastian dan perlindungan terhadap kualitas barang dan jasa yang diberikan serta masa pemakaian barang atau jasa tersebut.

Konsep *bai' wa isti'jar* ini memberikan fleksibilitas dalam mengatur transaksi jaminan, karena menggabungkan elemen jual beli dan penyewaan. Namun, penting untuk memperhatikan aspek keadilan dan kepatuhan syariah dalam mengimplementasikan konsep ini. Dalam praktiknya, sistem jaminan yang didasarkan pada *bai' wa isti'jar* harus memenuhi prinsip-prinsip syariah.¹¹³ Oleh karena itu, penting untuk berkonsultasi dengan ahli hukum Islam atau pakar keuangan syariah dalam menerapkan konsep ini dalam sistem jaminan.

Konsep jaminan yang diterapkan pada akad *bai' wa isti'jar* tidak sama dengan konsep jaminan pada akad jual beli dan akad sewa menyewa yang lain.

¹¹¹ Rahmad Syafe'I, *Fiqh Muamalah*, (Bandung: Pustaka Setia, 2001), Hlm. 73.

¹¹² Fatwa DSN MUI Nomor 89/DSN MUI/XII/2013 Tentang Pembiayaan Ulang (*Refinancing*) Syariah.

¹¹³ Fatwa Dewan Syariah Nasional-Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI) Nomor 71/DSN-MUI/VI/2008 Tentang *Sale and Lease Back*.

Jaminan pada akad *bai' wa isti'jar* merujuk pada suatu bentuk kepastian atau perlindungan bagi salah satu atau kedua belah pihak yang bertransaksi. Jaminan yang dapat digunakan pada pembiayaan ulang atau *refinancing* dengan akad *bai' wa isti'jar* adalah barang atau aset yang menjadi objek *refinancing* tersebut. Oleh karena itu penting bagi nasabah mengetahui dengan jelas mengenai jaminan yang diberikan serta hak dan kewajiban masing-masing pihak.

Dalam *refinancing* dengan akad *bai' wa isti'jar* pada Adira Finance biasanya disepakati jangka waktu lamanya sewa menyewa berlangsung. Selama periode sewa menyewa ini belum berakhir nasabah bertanggung jawab menjaga objek yang dia sewa dan harus bertanggungjawab atas semua kerusakan yang disebabkan karena kelalaiannya.

Pada pembiayaan yang menggunakan akad *bai' wa isti'jar* aset yang dibiayai misalnya kendaraan bermotor akan menjadi jaminan dalam transaksi atau dengan kata lain aset yang dijadikan sebagai objek pembiayaan sekaligus akan dijadikan sebagai objek jaminan dalam pembiayaan tersebut. Meskipun kepemilikan aset berada pada pemberi pembiayaan namun pada dasarnya hal tersebut hanya sebagai jaminan atas modal yang telah dikeluarkan kepada nasabah.

Walaupun aset yang menjadi objek pembiayaan juga diakui sebagai jaminan namun sejatinya jaminan berupa aset yang diberikan oleh nasabah sudah tidak ada karena kepemilikan atas aset tersebut sudah berpindah tidak lagi dimiliki oleh nasabah. Aset yang dapat dijadikan jaminan adalah aset yang menjadi milik nasabah sepenuhnya, namun dalam hal ini aset tersebut sudah dijual kepada pihak Adira Finance.

Jaminan yang terdapat pada akad *bai' wa isti'jar* hanya berupa jaminan kepercayaan antara kedua belah pihak yang bertransaksi yaitu Adira Finance dengan nasabah *refinancing*. Kepercayaan tersebut berupa rasa saling percaya bahwa kedua belah pihak yang bertransaksi akan melaksanakan tanggungjawabnya sesuai dengan perjanjian yang telah dibuat sebelumnya

didalam kontrak perjanjian pembiayaan. Hal ini mengingat kepemilikan objek pembiayaan ulang telah berpindah setelah terjadinya jual beli yang dulunya dimiliki oleh nasabah kini objek pembiayaan ulang tersebut telah menjadi milik Adira Finance sepenuhnya.

Kepemilikan aset yang tidak lagi dimiliki oleh nasabah akan meningkatkan risiko terjadinya wanprestasi oleh nasabah. Namun risiko tersebut dapat diminimalisir dengan adanya perjanjian yang dibuat antara kedua belah pihak dan janji untuk memindahkan kembali kepemilikan aset kepada nasabah dengan cara hibah setelah pembiayaan telah selesai atau berakhir. Dengan adanya janji hibah akan meningkatkan rasa percaya nasabah untuk melaksanakan tanggungjawabnya sampai pembiayaan selesai. Hal ini sesuai dengan Fatwa DSN MUI Nomor 89/DSN MUI/XII/2013 Tentang Pembiayaan Ulang (*Refinancing*).¹¹⁴

Hibah yang dimaksud dalam kesepakatan merupakan janji yang dibuat oleh Adira Finance kepada nasabah diawal pembiayaan. Hibah tersebut bersifat wajib jika nasabah telah sepenuhnya melaksanakan tanggung jawabnya yang mana berupa kewajiban setoran bulanan yang terkait dengan pembiayaan. Hibah yang dijanjikan diawal juga merupakan jaminan bagi nasabah jika nasabah melaksanakan semua tanggung jawabnya sampai pembiayaan berakhir maka nasabah akan mendapatkan kembali hak milik atas aset yang menjadi objek pembiayaan sekaligus menjadi objek jaminan.

Dengan adanya janji hibah maka nasabah akan lebih termotivasi untuk melaksanakan semua kewajibannya berupa setoran bulanan dengan tujuan untuk mendapatkan kembali kepemilikan aset yang telah dijual kepada lembaga pembiayaan.

¹¹⁴ Fatwa DSN MUI Nomor 89/DSN MUI/XII/2013 Tentang Pembiayaan Ulang (*Refinancing*) Syariah.

BAB EMPAT PENUTUP

A. KESIMPULAN

Berdasarkan penjelasan yang telah penulis uraikan di atas tentang sistem jaminan dalam *refinancing* sepeda motor pada PT Adira Finance Cabang Banda Aceh, berikut ini adalah beberapa kesimpulan yang dapat penulis buat dari keseluruhan penelitian yang penulis lakukan:

1. Dalam penilaian aset jaminan pembiayaan ulang, Adira Finance akan memastikan kelayakan dari objek yang dijamin. Kelayakan tersebut dapat dilihat dari hasil pemeriksaan terhadap kondisi fisik objek jaminan, kelengkapan surat-surat, serta nilai jual objek jaminan.
2. Sebelum pembiayaan ulang yang diajukan nasabah disetujui, Adira Finance akan melakukan analisis risiko secara menyeluruh untuk mengetahui dan memahami risiko apa saja yang mungkin terjadi saat pembiayaan ulang. Analisis risiko ini seperti penilaian terhadap kondisi keuangan nasabah, sumber penghasilan nasabah, aset yang dijadikan jaminan, riwayat pembiayaan sebelumnya yang dilakukan nasabah, serta hal-hal lain yang dapat mempengaruhi kemampuan nasabah dalam melaksanakan kewajibannya.
3. *Refinancing* dengan akad *bai' wa isti'jar* mengharuskan nasabah terlebih dahulu menjual objek pembiayaan sebelumnya kepada Adira Finance setelah itu Adira Finance akan menyewakan kembali aset yang telah dibeli tersebut kepada nasabah dan setelah *refinancing* selesai nasabah akan mendapatkan kembali kepemilikan atas aset dengan cara hibah. Dalam akad *bai' wa isti'jar* aset yang menjadi objek *refinancing* juga diakui sebagai jaminan.

B. SARAN

Berdasarkan kesimpulan di atas dapat penulis berikan beberapa saran dan masukan terkait dengan pembiayaan (*refinancing*) ulang pada PT Adira Finance:

1. Dalam pelaksanaan *refinancing* syariah pihak Adira Finance harus terus memastikan bahwa semua prosedur yang dilakukan tidak bertentangan dengan prinsip-prinsip syariah dan sesuai dengan aturan-aturan yang telah ada.
2. Pihak Adira Finance harus memberikan informasi yang jelas dan transparan kepada nasabah mengenai *refinancing* yang akan dilakukan dan memastikan bahwa nasabah tersebut paham tentang *refinancing* serta risiko-risikonya apabila salah satu pihak melakukan wanprestasi. Hal ini bertujuan agar tidak ada pihak-pihak yang merasa dirugikan atau ditipu setelah *refinancing* dilakukan.
3. Bagi nasabah yang ingin melakukan *refinancing* harus memastikan terlebih dahulu tujuannya melakukan *refinancing* dan memastikan kesanggupannya dalam membayar kewajibannya tiap bulan setelah *refinancing* dilakukan. Hal ini perlu dilakukan mengingat dalam *refinancing* nasabah tidak lagi mempunyai hak milik atas aset yang dijadikan jaminan karena telah dijual kepada pihak Adira Finance. Hal ini berbeda dengan *financing* biasa dimana dalam *financing* biasa nasabah masih mempunyai hak milik atas objek *financing* tersebut walaupun objek *financing* tersebut dijadikan sebagai aset jaminan.

DAFTAR PUSTAKA

I. BUKU

- Abdul Aziz Dahlan. *Ensiklopedi Hukum Islam*.
- Abu 'Isa Muhammad bin 'Isa bin Surrah Al Turmudzi Ibn Musa Ibn Adh-Dhahak Al-Sulami Al Bughi Al-Tirmidzi. *Sunan Al-Tirmizi*. Lebanon: Dar al-Hadis.
- Ahmad bin Muhammad Ibn Hanbal al Syaibany. *Al-Musnad Ibnu al-Hambali*. Lebanon: Dar al Hadis.
- Al Jaziri. Abdurahman. *Fiqih empat madzhab*. Jilid.3, Semarang: Asy Syifa.
- Al-Kasani. *Al-Bada' i' u al-Sana' i*. Jilid IV Beirut: Dar al-Fik.
- Al-Syarbaini al-Khathib. *Mugni al- Muhtaj*. Jilid II Beirut: Dar al-Fikr. 1978.
- Asep Supyadillah. *Produk Ijarah, IMBT, IMJ and Llease back*, 2017.
- Al-Tahanawi. *Kasysyaf Isthilihat al-funun*. Jilid II, Bayrut: Dar Shadir.
- Aziz Syaifullah. *Fiqih Islam Lengkap*. Surabaya: Asy-syifa. 2005.
- Dadan Muttaqien. *Aspek Legal Lembaga Keuangan Syari'ah*. Yogyakarta: Safira Insani Press. 2009.
- Frieda Husni Hasbullah. *Hukum Kebendaan Perdata: Hak-Hak Yang Memberi Kenikmatan*. Jakarta: Ind.Hill. 2002.
- Faturrahman Djamil. *Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah di Bank Syariah*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Hammad Nazih. *Qadhaya Fiqhiyah Muasirah Fi al-mal Wa Fi iqthisad*. Damaskus: Daar Al-Qolam 2001. 173.
- Hamid Darmadi. *Metode Penelitian Pendidikan Dan Social*. Bandung: Alfabeta. 2014.
- Haroen Nasrun. *Fiqih Muamalah*. Jakarta: Gaya Media Pratama. 2000.
- Ibnu Qudama. *al-Mugni*. Jilid V Riyadh al-Haditsah.
- Ibn Al-qayyim Al-jawziyah. *I'lam al-muwaqiin An Rabbal Alamin*. Kairo: Maktabah Ibn Taimiyah.
- Ikatan Bankir Indonesia. *Manajemen Resiko Tingkat 2*. Jakarta: Gramedia Pustaka Utama. 2014.
- Imam Syafi'I. Ringkasan Kitab Alumm, jilid 2. Jakarta: Pustaka Azzam. 2013.
- Ismail. *Perbankan Syariah*, Jakarta: Kencana, 2011.
- Ismail Bin Yahya Bin Ismail. *Mukthasar Al-Muzni*. Daar Ma'rifat- Beirut 1410.
- Ismail Nawawi. *Fikih Muamalah Klasik dan Kontemporer*. Bogor: Ghlmia Indonesia. 2012.
- J. Satrio. *Hukum Jaminan, Hak-Hak Jaminan Kebendaan*, Bandung: PT. Citra Aditya Bhakti, 1991.
- Kasmir. *Manajemen Perbankan*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada. 2001.

- Muhammad Bin Abi Bakar Bin Ayub Bin Saad. *I'lam Al-muwaqqi'in an' Rab al'Alamin*. Daar Al-Kutub Al-ilmiyah- Beirut. 1411.
- M. Syafi'I Antonio. *Bank Syari'ah: Dari Teori ke Praktek*, Jakarta: Tazkia Cendekia. 2001.
- Nazih Hammad, *Al- Uqud Al-Murakkabah Fil Fiqh Al-Islami*, Cet I, Damaskus: Dar Al-Qolam, 2005.
- Noel Chabannel Tohir. *Panduan Lengkap Menjadi Account Officer*. Jakarta: Gramedia. 2012.
- Nurnasrina, dan P. Adiyes Putra. *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah*, Pekanbaru: Cahaya Firdaus. 2019.
- Rachmadi Usman. *Aspek-Aspek Hukum Perbankan di Indonesia*. Jakarta: Gramedia Pustaka Utama. 2003.
- Rahmad Syafei. *Fiqh Muamalah*. Bandung: Pustaka Setia. 2001.
- Rio Christiawan. *Hukum Pembiayaan Usaha*. Depok: PT. RajaGrafindo Persada. 2021.
- Sunaryo. *Hukum Lembaga Pembiayaan*. Jakarta : Sinar Grafika. 2008. Edisi Pertama, Cet. Pertama.
- Supardi. *Metode Penelitian Ekonomi dan Bisnis*. Yogyakarta: UII Press. 2005.
- Sugiyono. *Metode Penelitian Pendidikan: Pendekatan Kuantitatif Kualitatif dan R&D* Bandung: Alfabeta. 2011.
- Wahbah Zuhaili. *Al-Fiqh Al-Islam Wa Adillatuh*. Beirut: Dart al-Fikr. 1989.
- Khosyi'ah Siah. *Fiqh Muamalah Perbandingan*. Bandung : Cv Pustaka Setia. 2014.
- Shofy Liza Nurul Arafah dan Muhamad Yogi Hamdani. *Multi Akad (Hybrid Contract) Inovasi Produk Lembaga Keuangan Syariah*. Eksis bank Ekonomi Syariah dan Bisnis Perbankan. 2018.
- Salim HS. *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada. 2004.
- Sayyid Sabiq. *Fiqh Al-Sunnah*.
- Sutan Remy Sjahdeini. *Perbankan Islam*. Jakarta: Yayasan Adikarya IKAPI. 2007.
- Suharno. *Analisis Kredit*. Jakarta: Djembatan, 2003.
- Syafe'I, Rahmad. *Fiqh Muamalah*, Bandung: Pustaka Setia, 2001.
- Terjemah Tafsir Ibnu Katsir Juz 1*. Sinar Baru Al-gensindo. 2000.
- Tim Kajian Ilmiah FKI Ahla Shuffah 103. *Kamus Fiqh*. Kediri: Purna Siswa FHM. 2013.
- Wahbah Zuhaili. *Al-Fiqh Islâm Wa Adillatuh*.
- Wiroso. *Produk Perbankan Syariah*. Jakarta: LPFE Usakti. 2009.

II. WAWANCARA

Wawancara dengan Busairi, Surveyor Adira Finance Cabang Banda Aceh, pada tanggal 29 Oktober 2022.

Wawancara dengan Busairi, Surveyor Adira Finance Syariah Cabang Banda Aceh, pada tanggal 15 Juli 2023.

III. JURNAL

Ahmad Khoirin Andi. Ijarah Muntahiya Bittamlik Sebagai Solusi Ekonomi Kerakyatan. *Activa: Jurnal Ekonomi Syariah*. 2019.

Annisa Eka Rahayu dan Neneng Nurhasanah. Konstruksi Akad Ijarah pada Fatwa DSN-MUI tentang Pembiayaan Multijasa. *Laa Maisyir: Jurnal Ekonomi Islam*. 2020.

Burhanudin Harahap. Kedudukan, Fungsi Dan Problematika Jaminan Dalam Perjanjian Pembiayaan Mudharabah Pada Perbankan Syariah. *Jurnal Yustisia*. Edisi Nomor 69. 2006.

Didin Rasyidin. Financing To Deposit Ratio (Fdr) Sebagai Salah Satu Penilaian Bank Umum Syariah (Study Kasus Pada Bank BJB Syariah Cabang Serang). *ISLAMICONOMIC: Jurnal Ekonomi Islam*. 2016.

Elimartati. Perbedaan Ar-Rahn dan Bay' Al-Wafa. *Jurnal Innovatio*. Sumatera Barat: STAIN Batusangkar, Vol. XI, No. 2. 2012.

Hasanudin Maulana. Multiakad Dalam Transaksi Syariah Kontemporer Pada Lembaga Keuangan Syariah Di Indonesia. *Jurnal Al-Iqtishad*.

Jauhairina Galini, Nia Damayanti Putri Pratama, dan Intan Aprilia Haresma. Klausul Akad Rahn. *Al-tsaman: Jurnal Ekonomi dan Keuangan Islam*. 2021.

Muhamat Nur Maarif dan Sirajul Munir. Multi Akad dalam Aplikasi Mobile Banking Bank Syariah Indonesia Perspektif Fiqh Muamalah. *Tawazun: Journal of Sharia Economic Law*. 2022.

Mohammad Ghozali dan Fitran Fammy. Tinjauan Hukum Islam Mengenai Hybrid Contract terhadap Produk Kartu Kredit Syariah. *Al-Muamalat Journal of Islamic Economic Law*. 2018.

Natalina Nilamsari. Memahami Studi Dokumen Dalam Penelitian Kualitatif. *WACANA: Jurnal Ilmiah Ilmu Komunikasi*. 2014.

Putri Melitha Dwi, A. Jajang W. Mahri dan Suci Aprilliani Utami. Analisis Pembiayaan Refinancing Dan Resiko Pada Akad Musyarakah Mutanaqisah Produk Kepemilikan Rumah (KPR) Di Perbankan Syariah Kota Bandung. *Jurnal Iqtishaduna*, Vol 10, No. 2. 2019.

Shobirin. *Jual Beli Dalam Pandangan Islam. Bisnis: Jurnal Bisnis dan Manajemen Islam*. 2016.

IV. SKRIPSI

Aji Putranto, Nugroho. *Implementasi Akad jarah Pada Pembiayaan IMBT Refinancing Asset BRI Syariah Kantor Cabang Semarang*.

Citra Ika Ayuning Tyas. *Pengaruh Kualitas Pelayanan Terhadap Tingkat Kepuasan Pelanggan Refinancing PT. Federal International Finance (FIF) Cabang Jember*.

Dannia Sanni. *Tinjauan Yuridis Terhadap Penerapan Refinancing Syariah Di PT. Bussan Auto Finance (BAF) Syariah Kantor Cabang Jakarta Barat*. BS thesis. Jakarta: Fakultas Syariah dan Hukum UIN Syarif Hidayatullah Jakarta.

Yana Mayda. *Sistem Penilaian Jaminan Pembiayaan Dalam Murabahah Di Bank Syariah Mandiri KCP Padang Bulan*. Diss. Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Universitas Islam Negeri Sumatera Utara. 2018.

Yori Febrianto. *Pelaksanaan Refinancing Syariah Pada Perbankan Syariah (Studi Kasus Bank CIMB Niaga Syariah dan Bank DKI Syariah)*. BS thesis. (Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri Syarif Hidayatullah Jakarta).

Zaina Hanum. *Mekanisme Refinancing Pembiayaan Properti Dengan Akad Musyarakah Mutanaqisah Pada Tt. Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Syariah Pekanbaru*. Diss. Universitas Islam Negeri Sultan Syarif Kasim Riau. 2020.

V. UNDANG-UNDANG

Fatwa Dewan Syariah Nasional Indonesia-Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI) Nomor 71/DSN-MUI/VI/2008 *Tentang Sale and Lease Back*.

Fatwa Dewan Syariah Nasional Indonesia-Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI) Nomor 89/DSN-MUI/VI/2013 *Tentang Pembiayaan Ulang (Refinancing) Syariah*.

Fatwa Dewan Syariah Nasional-Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI) Nomor 09/DSN-MUI/IV/2000 *Tentang Pembiayaan Ijarah*.

Peraturan Bank Indonesia Nomor 7/46/PBI/2005 *Tentang Akad Penghimpunan Dan Penyaluran Dana Bagi Bnak Yang Melaksanakan Kegiatan Usaha Berdasarkan Prinsip Syariah*

Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2016 *Tentang Penjaminan*.

VI. INTERNET

Adira Dinamika Multi Finace Tbk. *Laporan Tahunan*. 2001.

https://www.adira.id/informasi_umum?url=StrukturKepemilikanPerusahaan
diakses tanggal 5 Juni 2023.

https://www.adira.id/map/lokasi_cabang diakses tanggal 5 Juni 2023.

https://www.adira.id/informasi_umum?url=StrukturKepemilikanPerusahaan
diakses tanggal 5 Juni 2023.

Kamus Besar Bahasa Indonesia, <https://kbbi.kemdikbud.go.id/entri/sistem>
diakses pada 12 Agustus 2022.



DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1: Surat Keputusan Pembimbing Skripsi



SURAT KEPUTUSAN DEKAN FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI AR-RANIRY BANDA ACEH
Nomor:3209/Un.08/FSH/PP.00.9/8/2023

TENTANG

PENETAPAN PEMBIMBING SKRIPSI MAHASISWA

- Menimbang : a. Bahwa untuk kelancaran bimbingan KKU Skripsi pada Fakultas Syariah dan Hukum, maka dipandang perlu menunjukkan pembimbing KKU Skripsi tersebut;
b. Bahwa yang namanya dalam Surat Keputusan ini dipandang mampu dan cakap serta memenuhi syarat untuk diangkat dalam jabatan sebagai pembimbing KKU Skripsi.
c. Bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a dan huruf b, perlu menetapkan keputusan Dekan Fakultas Syariah dan Hukum UIN Ar-Raniry Banda Aceh.
- Mengingat : 1. Undang-Undang No. 20 Tahun 2003 tentang Sistem Pendidikan Nasional;
2. Undang-Undang Nomor 14 Tahun 2005 tentang Guru dan Dosen;
3. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2012 tentang Pendidikan Tinggi;
4. Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2005 tentang Standar Nasional Pendidikan;
5. Peraturan Pemerintah RI Nomor 04 Tahun 2014 tentang Penyelenggaraan Pendidikan Tinggi dan Pengelolaan Perguruan Tinggi;
6. Peraturan Presiden RI Nomor 64 Tahun 2013 tentang Perubahan Institut Agama Islam Negeri IAIN Ar-Raniry Banda Aceh Menjadi Universitas Islam Negeri;
7. Keputusan Menteri Agama 492 Tahun 2003 tentang Pendelegasian Wewenang Pengangkatan, Pemindahan dan Pemberhentian PNS dilingkungan Departemen Agama RI;
8. Peraturan Menteri Agama Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2014 tentang Organisasi dan Tata Kerja Universitas Islam Negeri Ar-Raniry Banda Aceh;
9. Peraturan Menteri Agama Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2020 tentang Statuta Universitas Islam Negeri Ar-Raniry Banda Aceh;
10. Surat Keputusan Rektor UIN Ar-Raniry Nomor 01 Tahun 2015 tentang Pemberi Kuasa dan Pendelegasian Wewenang Kepada Para Dekan dan Direktur Program Pasca Sarjana dalam Lingkungan UIN Ar-Raniry Banda Aceh;

MEMUTUSKAN:

- Menetapkan : KEPUTUSAN DEKAN FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM UNIVERSITAS ISLAM NEGERI AR-RANIRY BANDA ACEH TENTANG BIMBINGAN SKRIPSI
- KESATU : Menunjuk Saudara (i):
a. Dr. Muhammad Maulana, M.A., M.Ag Sebagai Pembimbing I
b. Riza Afrian Mustaqim, M.H. Sebagai Pembimbing II
untuk membimbing KKU Skripsi Mahasiswa (i):
Nama : Danial Irsal
NIM : 170102048
Prodi : Hukum Ekonomi Syariah
Judul : Sistem Penjaminan Pembiayaan *Refinancing* Berdasarkan Akad *Bai' Wa Al-Istijar* (Studi Tentang *Refinancing* Sepeda Motor Pada PT. Adira Cabang Banda Aceh)
- KEDUA : Kepada pembimbing yang tercantum namanya di atas diberikan honorarium sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
- KETIGA : Pembiayaan akibat keputusan ini dibebankan pada DIPA UIN Ar-Raniry Tahun 2023;
- KEEMPAT : Surat Keputusan ini mulai berlaku sejak tanggal ditetapkan dengan ketentuan bahwa segala sesuatu akan diubah dan diperbaiki kembali sebagaimana mestinya apabila ternyata terdapat kekeliruan dalam keputusan ini.

Kutipan Surat Keputusan ini diberikan kepada yang bersangkutan untuk dilaksanakan sebagaimana mestinya.

Ditetapkan di Banda Aceh
pada tanggal 15 Agustus 2023
DEKAN FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM,



KAMARUZZAMAN *e*

- Tembusan:**
1. Rektor UIN Ar-Raniry;
2. Ketua Prodi Hukum Ekonomi Syariah;
3. Mahasiswa yang bersangkutan;
4. Arsip.

Lampiran 2: Surat Permohonan Melakukan Penelitian



**KEMENTERIAN AGAMA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI AR-RANIRY
FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM**

Jl. Syekh Abdur Rauf Kopelma Darussalam Banda Aceh
Telepon : 0651- 7557321, Email : uin@ar-raniry.ac.id

Nomor : 4449/Un.08/FSH.I/PP.00.9/11/2023
Lamp : -
Hal : **Penelitian Ilmiah Mahasiswa**

Kepada Yth,
PT Adira Finance Syariah Banda Aceh
Assalamu'alaikum Wr.Wb.
Pimpinan Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Ar-Raniry dengan ini menerangkan bahwa:

Nama/NIM : **DANIAL IRSAL / 170102048**
Semester/Jurusan : XIV / Hukum Ekonomi Syari'ah (Muamalah)
Alamat sekarang : Kajhu, Baitussalam

Saudara yang tersebut namanya diatas benar mahasiswa Fakultas Syari'ah dan Hukum bermaksud melakukan penelitian ilmiah di lembaga yang Bapak/Ibu pimpin dalam rangka penulisan Skripsi dengan judul **SISTEM PENJAMINAN PEMBIAYAAN REFINANCING BERDASARKAN AKAD BAI' WA AL-ISTI'JAR (Studi Tentang Refinancing Sepeda Motor Pada PT Adira Finance Cabang Banda Aceh)**

Demikian surat ini kami sampaikan atas perhatian dan kerjasama yang baik, kami mengucapkan terimakasih.

Banda Aceh, 19 November 2023
an. Dekan
Wakil Dekan Bidang Akademik dan
Kelembagaan,



Berlaku sampai : 29 Desember
2023

Hasnul Arifin Melayu, M.A.

Lampiran 3: *Protokol Wawancara***PROTOKOL WAWANCARA**

Judul Skripsi : Sistem Penjaminan Pembiayaan *Refinancing*
Berdasarkan Akad *Bai' wa Al isti'jar* (Studi
Tentang *Refinancing* Sepeda Motor Pada PT Adira
Finance Syariah Cabang Banda Aceh)

Waktu Wawancara : 10:00 s/d Selesai

Hari/Tanggal : Sabtu, 15 Juli 2023.

Tempat : Warung Kopi Kulam Kupa

Orang Yang di Wawancarai : Surveyor Adira Finance Syariah Cabang Banda
Aceh

No.	Daftar Pertanyaan
1	Bagaimana sistem pelaksanaan refinancing syariah pada Adira Finance Cabang Banda Aceh?
2	Apa saja syarat-syarat untuk mengajukan refinancing pada Adira Finance Cabang Banda Aceh?
3	Bagaimana sistem jaminan atau agunan dalam refinancing pada Adira Finance Cabang Banda Aceh?
4	Bagaimana Adira Finance menetapkan besaran pembiayaan yang dapat diperoleh oleh nasabah?
5	Bagaimana sistem penilaian aset jaminan refinancing pada Adira Finance Cabang Banda Aceh?
6	Apakah ada hal-hal yang dapat membuat nilai dari objek pembiayaan tersebut berkurang?
7	Bagaimana Adira Finance memproteksi kepentingannya dari hal-hal yang dapat merugikannya?
8	Selama masa pembiayaan bagaimana tanggung jawab terhadap objek pembiayaan?
9	Bagaimana Adira Finance mengatasi nasabah yang mengalami keterlambatan dalam membayar atau gagal bayar?
10	Setelah pembiayaan selesai bagaimana sistem peralihan objek pembiayaan?

Lampiran 5: *Dokumentasi Hasil Penelitian*

