

## BAB II

### LANDASAN TEORI

#### A. Pengertian Pembiayaan *Murabahah*

##### a. Pengertian Pembiayaan

Pembiayaan merupakan aktivitas Bank syari'ah dalam menyalurkan dana kepada pihak lain selain Bank berdasarkan prinsip syari'ah. Penyaluran dana dalam bentuk pembiayaan didasarkan pada kepercayaan yang diberikan oleh pemilik dana kepada pengguna dana.<sup>1</sup>

Menurut pasal 1 ayat 25 Undang-Undang Perbankan No.21 Tahun 2008, pembiayaan adalah penyediaan dana atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berupa:

1. Transaksi bagi hasil yang berupa Mudharabah dan Musyarakah.
2. Transaksi sewa menyewa dalam bentuk ijarah atau sewa beli dalam bentuk IMBT.
3. Transaksi jual beli dalam bentuk piutang Murabahah, salam, dan istishna'.
4. Transaksi pinjam meminjam dalam bentuk Qardh.<sup>2</sup>

Istilah pembiayaan pada dasarnya lahir dari pengertian *I believe, I trust*, yaitu 'saya percaya' atau 'saya menaruh kepercayaan'.

Perkataan pembiayaan yang artinya kepercayaan (*trust*) yang berarti

---

<sup>1</sup> Drs.Ismail, *perbankan syari'ah*, (Jakarta:Kencana Perdana Media Group,2011),h.105-106

<sup>2</sup> <http://www.ojk.go.id/id/kanal/perbankan/regulasi/undang-undang/Pages/undang-undang-nomor-21-tahun-2008-tentang-perbankan-syariah.aspx>

Bank menaruh kepercayaan kepada seseorang untuk melaksanakan amanah yang diberikan oleh Bank selaku *shahibul maal*. Dana tersebut harus digunakan dengan benar, adil dan harus disertai dengan ikatan dan syarat-syarat yang jelas serta saling menguntungkan bagi kedua belah pihak, sebagaimana firman Allah SWT dalam Qs An-Nisa' ayat 29 :

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُم بَيْنَكُم بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا

Artinya:

Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang bathil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama suka diantara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu. Sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu.

Pembiayaan yang diberikan oleh Bank syari'ah berfungsi membantu masyarakat dalam memenuhi kebutuhan dalam meningkatkan usahanya, masyarakat merupakan individu, pengusaha, lembaga, badan usaha, dan lain-lain yang membutuhkan dana.

#### **b. Pengertian Murabahah**

Murabahah secara bahasa kata murabahah berasal dari kata (Arab) *rabaha, yurabihu, murabahatan* yang berarti untung atau menguntungkan, seperti ungkapan “*tijaratun rabihah, wa baa'u asy-syai murabahatan*” artinya perdagangan yang menguntungkan, dan menjual suatu barang yang memberi keuntungan. Ibn Jazi menggambarkan jenis transaksi ini “penjual barang memberitahukan

kepada pembeli harga barang dan keuntungan yang akan diambil dari barang tersebut”.

Para fuqaha mengartikan murabahah sebagai bentuk jual beli atas dasar kepercayaan. Hal ini mengingat penjual percaya kepada pembeli yang diwujudkan dengan menginformasikan harga pokok barang yang akan dijual berikut keuntungannya kepada pembeli.<sup>3</sup>

Karena dalam definisinya disebutkan adanya “keuntungan yang disepakati”, karakteristik murabahah adalah penjual harus memberi tahu pembeli tentang harga pembelian barang dan menyatakan jumlah keuntungan yang ditambahkan dalam pada biaya tersebut.<sup>4</sup>

Dalam penyaluran pembiayaan berdasarkan akad *Murabahah*, bank bertindak sebagai pihak penyedia dana dalam kegiatan transaksi murabahah dengan nasabah. Bank dapat membiayai sebagian atau seluruh harga pembelian barang yang telah disepakati kualifikasinya. Apabila telah ada kesepakatan antara bank dan nasabahnya, maka bank wajib menyediakan dana untuk merealisasikan penyediaan barang yang dipesan nasabah.<sup>5</sup>

---

<sup>3</sup> Prof.Dr.H.Fathurrahman Djamil, M.A, *Penerapan Hukum Perjanjian dalam Transaksi di Lembaga Keuangan Syariah*,(Jakarta:Sinar Grafika,2012),h.108

<sup>4</sup> Adiwarman A. Karim, *Bank Islam Analisis Fiqh dan Keuangan*,(Jakarta:Raja Grafindo Persada,2004),h.113

<sup>5</sup> Dr.A.Wangsawidjaja Z.,S.H.,M.H,*Pembiayaan Bank Syariah* (Jakarta:PT Gramedia Pustaka Utama,2012),h.201

### c. Penggunaan Akad Murabahah

- 1) Pembiayaan *murabahah* merupakan jenis pembiayaan yang sering di aplikasikan dalam bank syariah, yang pada umumnya digunakan dalam transaksi jual beli barang investasi dan barang-barang yang di perlukan oleh individu.
- 2) Jenis penggunaan pembiayaan *murabahah* lebih sesuai untuk pembiayaan investasi dan konsumsi. Dalam pembiayaan investasi, akad *murabahah* sangat sesuai karena ada barang yang akan di investasi oleh nasabah atau akan ada barang yang menjadi objek investasi. Dalam pembiayaan konsumsi, biasanya barang yang akan dikonsumsi oleh nasabah jelas dan terukur.
- 3) Pembiayaan *murabahah* kurang cocok untuk pembiayaan modal kerja yang diberikan langsung dalam bentuk uang.<sup>6</sup>

Adapun barang yang boleh digunakan sebagai objek jual beli yaitu seperti rumah, kendaraan bermotor atau alat transportasi, pembelian alat-alat industri, pembelian pabrik, gudang, dan asset tetap lainnya, pembelian asset yang tidak bertentangan dengan syariah Islam. Tujuan Murabahah tidak digunakan sebagai modal pembiayaan selain untuk tujuan nasabah memperoleh dana guna membeli barang yang diperlukannya. Apabila untuk tujuan lain selain untuk membeli barang, *murabahah* tidak boleh digunakan.<sup>7</sup>

---

<sup>6</sup> Drs.Ismail,MBA.,AK.,*Pebankan Syariah Edisi Pertama*, h.141

<sup>7</sup> Prof.Dr.Sutan Remy Sjahdeini,S.H,*Perbankan Syariah Produk-Produk dan Aspek Hukumnya*,h.205

#### d. Dasar Hukum Akad Murabahah

Akad *murabahah* ini merupakan salah satu bentuk jual beli, para ulama berpendapat bahwa dasar hukum murabahah ini sama seperti dalam dasar hukum jual beli pada umumnya yaitu sebagai berikut:

##### ➤ Al-Qur'an

Sebagaimana firman Allah SWT dalam Surat An-Nisa ayat 29:

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

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

Landasan hukum Murabahah juga menginduk pada asal hukum jual beli yaitu halal dalam Q.S Al-Baqarah ayat 275:<sup>8</sup>

وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا...

Artinya: “...Allah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba...”

##### ➤ Al-Hadist

عَنْ أَبِي سَعِيدٍ الْخُدْرِيِّ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ أَنَّ رَسُولَ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَآلِهِ وَسَلَّمَ قَالَ: إِنَّمَا الْبَيْعُ عَنْ تَرَاضٍ، (رواه البيهقي وابن ماجه وصححه ابن حبان

Dari Abu Sa'id Al-Khudri bahwa Rasulullah SAW bersabda:

“sesungguhnya jual beli itu dilakukan suka sama suka”. (HR.Al-

Baihaqi, Ibnu Majah, dan shahih menurut menurut Ibnu Hibban).<sup>9</sup>

<sup>8</sup> Ahmad Dahlan, *Bank Syariah Teoritik Praktik dan Kritik*, (Yogyakarta: Teras, 2012), h.190

Di Indonesia telah ditemukan beberapa produk yang berkaitan dengan *murabahah* ini, baik dalam bentuk peraturan perundang-undangan maupun dalam bentuk fatwa yang di keluarkan oleh DSN (Dewan Syariah Nasional) Majelis Ulama Indonesia. Undang-undang yang menyebutkan istilah *murabahah* adalah UU Nomor 10 Tahun 2008 tentang perubahan atas UU Nomor 7 Tahun 1992 tentang perbankan. Dalam undang-undang ini, *murabahah* disebutkan sebagai prinsip jual beli barang dengan memperoleh keuntungan.

Produk hukum yang kedua tentang *murabahah* ini di kemukakan dalam PBI (Peraturan Bank Indonesia), yakni PBI Nomor 6/24/PBI/2004 tentang Bank Umum yang kegiatan usaha berdasarkan prinsip syariah dan PBI Nomor 7/46/PBI/2005 tentang akad penghipunan dan penyaluran dana bagi Bank yang melaksanakan kegiatan usaha berdasarkan prinsip syariah. Dalam PBI disebutkan bahwa yang di maksud dengan *murabahah* adalah jual beli barang sebesar harga pokok barang ditambah dengan *margin* keuntungan yang disepakati. *Murabahah* dalam PBI ini ditempatkan sebagai salah satu akad yang digunakan sebagai produk perbankan syariah dalam penyaluran dana. Adapun ketentuan tentang *murabahah* dalam (Fatwa DSN 04/DSN-MUI/IV/2000) sebagai berikut:<sup>10</sup>

---

<sup>9</sup> Sri Nurhayati, Wasilah, *Akuntansi Syariah di Indonesia*, (Jakarta: Salemba Empat, 2012), h. 172

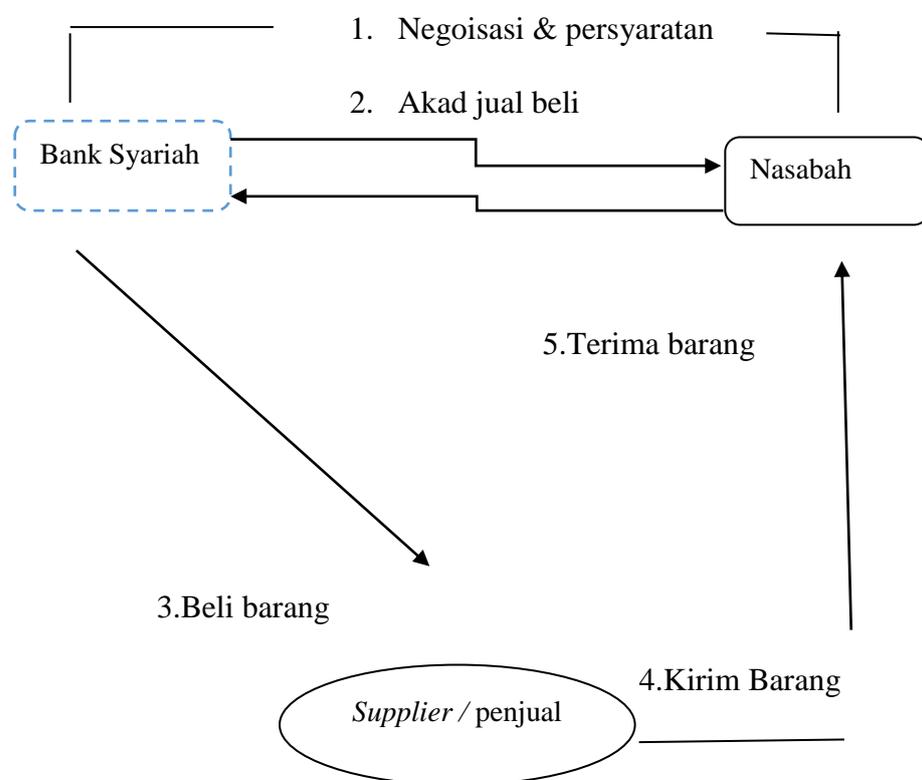
<sup>10</sup> Ahmad Dahlan, *Bank Syariah Teoritik Praktik Kritis*, h. 191

1. Bank dan nasabah harus melakukan akad *murabahah* yang bebas riba.
2. Barang yang diperjualbelikan tidak di haramkan oleh syari'ah islam.
3. Bank membiayai sebagian atau seluruh harga pembelian barang yang telah disepakati kualifikasinya.
4. Bank membelikan barang yang diperlukan nasabah atas nama bank sendiri, dan pembelian ini harus sah dan bebas riba.
5. Bank harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian, misalnya jika pembelian dilakukan secara hutang.
6. Bank kemudian menjual barang tersebut kepada nasabah (pemesan) dengan harga jual senilai harga beli ditambah keuntungannya. Dalam kaitan ini Bank harus memberitahu secara jujur harga pokok barang kepada nasabah berikut biaya yang diperlukan.
7. Nasabah membayar harga barang yang telah disepakati tersebut pada jangka waktu tersebut yang telah disepakati.
8. Untuk mencegah terjadinya penyalahgunaan atau kerusakan akad tersebut, pihak Bank dapat mengadakan perjanjian khusus dengan nasabah.
9. Jika Bank hendak mewakilkan kepada nasabah untuk membeli barang dari pihak ketiga, akad jual beli *murabahah* harus dilakukan setelah barang, secara prinsip menjadi milik Bank.

### e. Skema Pembiayaan *Murabahah*

Dalam pembiayaan *murabahah*, sekurang-kurangnya terdapat dua pihak yang melakukan transaksi jual beli, yaitu bank syariah sebagai penjual dan nasabah sebagai pembeli barang <sup>11</sup>

#### Skema akad *Murabahah*<sup>12</sup>



Keterangan:

1. Bank syariah dan nasabah melakukan negoisasi tentang rencana transaksi jual beli yang akan dilaksanakan. Poin negoisasi

<sup>11</sup> Dra.Ismail,MBA,AK,*Perbankan Syariah Edisi Pertama*,h.139

<sup>12</sup>Dra.Ismail,MBA,AK,*Perbankan Syariah Edisi Pertama*,h.139-140

meliputi jenis barang yang akan dibeli, kualitas barang, dan harga jual.

2. Bank Syari'ah selanjutnya mempelajari kemampuan nasabah dalam membayar piutang Murabahah. Apabila rencana pembelian barang disepakati oleh kedua belah pihak maka Bank syari'ah melakukan pemesanan ke supplier.
3. Bank syariah melakukan akad jual beli dengan nasabah, dimana bank syariah sebagai penjual dan nasabah sebagai pembeli. Dalam akad jual beli ini, ditetapkan barang yang menjadi objek jual beli yang telah dipilih oleh nasabah, dan harga jual barang.
4. Atas dasar akad yang dilaksanakan antara bank syariah dan nasabah, maka bank syariah membeli barang dari supplier atau penjual. Pembelian yang dilakukan oleh bank syariah ini sesuai dengan keinginan nasabah yang telah tertuang dalam akad.
5. Supplier mengirimkan barang kepada nasabah atas perintah bank syariah.
6. Nasabah menerima barang dari supplier dan menerima dokumen kepemilikan barang tersebut.
7. Setelah menerima barang dan dokumen, maka nasabah melakukan pembayaran. Pembayaran biasanya dilakukan oleh nasabah ialah dengan cara angsuran.

#### f. Rukun dan Syarat Akad *Murabahah*<sup>13</sup>

Adapun rukun akad *murabahah* yaitu sebagai berikut :

##### 1. Penjual

Adalah pihak yang memiliki objek barang yang akan diperjual belikan. Dalam transaksi perbankan syariah, maka pihak penjualnya adalah bank syariah.

##### 2. Pembeli

Merupakan pihak yang ingin memperoleh barang yang diharapkan, dengan membayar sejumlah uang tertentu kepada penjual. Pembeli dalam aplikasi bank syariah adalah nasabah.

##### 3. Objek Jual Beli

Merupakan barang yang akan digunakan sebagai objek transaksi jual beli. Objek ini harus ada fisiknya. Dan harus memenuhi persyaratan berikut :

- Barang yang diperjualbelikan adalah barang halal.
- Barang yang diperjualbelikan harus dapat diambil manfaatnya atau memiliki nilai, dan bukan barang-barang yang dilarang diperjualbelikan.
- Barang tersebut dimiliki oleh penjual.
- Barang tersebut harus diketahui secara spesifik dan dapat diidentifikasi oleh pembeli sehingga tidak ada *gharar*(ketidakpastian).

---

<sup>13</sup> Sri Nurhayati, Wasilah, *Akuntansi syariah di Indonesia*, (Jakarta: Salemba Empat, 2011), h. 173

#### 4. Harga

Setiap transaksi jual beli harus disebutkan dengan jelas harga jual yang disepakati antara penjual dan pembeli.

#### 5. Ijab Kabul

Merupakan kesepakatan penyerahan barang dan penerimaan barang yang diperjualbelikan. Ijab Kabul harus di sampaikan secara jelas atau dituliskan untuk ditandatangani oleh penjual dan pembeli.<sup>14</sup>

Adapun syarat dari akad *murabahah* yaitu sebagai berikut:

##### 1) Pihak yang berakad

Pihak yang melakukan akad harus ikhlas dan memiliki kemampuan untuk melakukan transaksi jual beli, misalnya sudah cakap hukum.

##### 2) Obyek jual beli

Barangnya ada atau ada kesanggupan dari penjual untuk mengadakan barang yang akan dijual. Bila barang belum ada, dan masih akan diadakan, maka barang tersebut harus sesuai dengan pernyataan penjual (jenis, spesifikasi, dan kualitasnya).<sup>15</sup>

---

<sup>14</sup> Sri Nurhayati, Wasilah, *Akuntansi Syariah di Indonesia* (Jakarta: Salemba Empat, 2011), h. 173

<sup>15</sup> Dr. Ismail, MBA., AK, *Perbankan Syariah Edisi Pertama* (Jakarta: Kencana Prenamedia Group, 2011), h. 37

## **B. Jaminan dalam *Murabahah***

### **a. Pengertian Jaminan**

Istilah jaminan merupakan terjemahan dari istilah *zekerheid* atau *cautie*, yaitu kemampuan debitur untuk memenuhi atau melunasi perutangnya kepada kreditor, yang dilakukan dengan cara menahan benda tertentu yang bernilai ekonomis sebagai tanggungan atas pinjaman atau utang yang diterima debitur terhadap kreditornya.

Arti jaminan menurut Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1967 diberi istilah “agunan” atau tanggungan, sedangkan jaminan menurut Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 yaitu keyakinan atas iktikad dan kemampuan serta kesanggupan nasabah debitur untuk melunasi utangnya atau untuk mengembalikan pembiayaan dimaksud sesuai dengan perjanjian.<sup>16</sup>

Mengambil agunan atau jaminan untuk menjamin utang, menurut Al-qur’an, pada dasarnya bukan suatu yang tercela. Al-qur’an menyuruh muslim untuk menulis kewajiban, dan jika perlu mengambil agunan untuk utang tersebut. Agunan atau jaminan adalah suatu cara untuk menjamin hak-hak pemberi fasilitas agar tidak dilanggar dan menghindari memakan harta orang lain secara tidak benar. Hal ini juga di tegaskan dalam Fatwa Dewan Syariah Nasional berikut :

---

<sup>16</sup> Rahmadi Usman, S.H., M.H., *Hukum Jaminan Keperdataan* (Jakarta: Paragonatama Jaya, 2008), h.66

“Jaminan dalam murabahah dibolehkan agar nasabah serius dengan pesanannya. Bank dapat meminta nasabah untuk menyediakan jaminan yang dapat dipegang”.<sup>17</sup>

Dalam memberikan kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah, Bank umum wajib mempunyai keyakinan berdasarkan analisis yang mendalam atas itikad dan kemampuan serta kesanggupan nasabah untuk melunasi utangnya atau mengembalikan pembiayaan dimaksud sesuai dengan perjanjian. Mengingat hal tersebut adanya prinsip kehati-hatian dalam pengelolaan Bank serta adanya risiko yang selalu melekat dalam penyaluran dana, maka sebelum pembiayaan disalurkan Bank selalu ingin mengetahui segala sesuatu tentang kemampuan dan kemauan nasabahnya untuk mengembalikan dana yang telah diberikan oleh Bank. Hal-hal yang selalu ingin diketahui oleh Bank sebelum menyalurkan dananya dalam bentuk kredit maupun pembiayaan berdasarkan prinsip syariah adalah:

- Perizinan dan legalitas
- Karakter
- Pengalaman dan manajemen
- Kemampuan teknis
- Pemasaran
- Social
- Keuangan

---

<sup>17</sup> Prof.Dr.H.Fathurrahaman Djamil,M.A,*Penerapan Hukum Perjanjian dalam Transaksi di Lembaga Keuangan Syariah*,h.125

➤ Agunan(jaminan)

Utang dengan jaminan ini pernah dilakukan Rasulullah SAW. Anas ra memberitahukan, “Rasulullah SAW telah menjaminkan baju besi beliau kepada seorang Yahudi di Madinah, sewaktu beliau utang syair (gandum) dari seorang Yahudi untuk keluarga beliau”.(HR. Ahmad, Bukhori, Nasai, dan Ibnu Majah).

Dalam Fiqh Mu’amalah, jaminan disebut *Dhammaan* yang mempunyai arti tanggungan atau jaminan. Dengan demikian, dhammaan adalah menjamin atau menanggung untuk membayar hutang, menggadaikan barang atau menghadirkan orang pada tempat yang telah ditentukan. Kemudian pengertian jaminan ini terus berkembang dalam masyarakat, seperti jaminan tahanan atas seseorang tersangka. Dari pengertian diatas dapat di pahami, bahwa dhammaan dapat diterapkan dalam berbagai bidang dalam mu’amalah, menyangkut jaminan atas harta benda dan jiwa manusia.

Imam Mawardi (Mazhab Syafi’i) mengatakan, bahwa dhammaan dalam pendayagunaan harta benda, tanggungan dalam masalah diat, jaminan terhadap kekayaan, terhadap jiwa, dan jaminan terhadap beberapa perserikataan sudah menjadi kebiasaan masyarakat. Dengan demikian, dhammaan dapat diterapkan dalam masalah jual beli, pinjaman meminjam, titipan, jaminan, kerja patungan atau qiraadh, barang temuan, peradilan, pembunuhan, rampasan dan pencurian.

**b. Rukun Jaminan**

- 1) *Rahin* (orang yang menggadaikan)
- 2) *Murtahin* (orang yang menerima gadai)
- 3) *Marhun/Rahn* (objek/barang gadai)
- 4) *Marhun Bih* (utang)
- 5) *Sighat* (ijab Kabul)

Dalam prespektif hukum perbankan, istilah “jaminan” ini dibedakan dengan istilah “agunan”. Dibawah Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1967 tentang pokok-pokok perbankan, tidak dikenal istilah agunanyang ada istilah “jaminan”. Sementara dalam Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang perbankan sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998, memberikan istilah yang tidak sama dengan istilah jaminan.<sup>18</sup>

Suatu jaminan utang yang baik harus memenuhi beberapa persyaratan yaitu:

- Mudah dan cepat dalam proses pengikatan jaminan.
- Jaminan utang tidak bersengketa.
- Harga dari jaminan tersebut mudah dinilai.
- Nilai jaminan tersebut dapat meningkat atau setidaknya stabil.

---

<sup>18</sup> Rahmadi Usman, S.H., M.H., *Hukum Jaminan Keperdataan*, h.66

- Jaminan utang tidak membebaskan kewajiban-kewajiban tertentu, misalnya kewajiban untuk merawat dan memperbaiki barang, membayar pajak dan sebagainya.
- Ketika pinjaman bermasalah, maka jaminan utang mudah di eksekusi dengan model pengeksekusian yang mudah dan suatu jaminan utang harus selalu berada dalam keadaan “mendekati tunai”.<sup>19</sup>

### c. Jenis-Jenis Jaminan

Adapun jenis-jenis jaminan, yaitu :

#### 1. Jaminan Umum dan Jaminan Khusus

Jaminan umum merupakan jaminan yang di berikan bagi kepentingan kreditur dan menyangkut semua harta milik debitur, sebagaimana yang diatur dalam pasal 1131 KUPHP Perdata, yaitu “segala harta/hak kebendaan si berhutang, baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru aka ada di masa mendatang, menjadi tanggungan untuk semua perikatan perorangan.dan jaminan khusus merupakan jaminan yang diberikan dengan penunjukan atau penyerahan atas suatu benda / barang tertentu secara khusus, sebagai jaminan untuk melunasi utang atau kewajiban debitur, baik secara kebendaan maupun perorangan yang hanya berlaku bagi kreditur tertentu saja.”<sup>20</sup>

#### 2. Jaminan yang bersifat Kebendaan dan Perorangan

---

<sup>19</sup>Munir Fuady,*Hukum Jaminan Utang*,(Jakarta:Erlangga,2013),h.4

<sup>20</sup>Munir Fuady,*Hukum Jaminan Utang*,h.9

Jaminan yang bersifat kebendaan adalah jaminan yang berupahak mutlak atas suatu benda tersebut dan jaminan yang mempunyai hubungan langsung dengan benda tertentu. Jaminan ini selalu mengikuti bendanya, kemanapun benda tersebut beralih atau dialihkan dan dapat dipertahankan terhadap siapapun.

Sedangkan jaminan perorangan adalah jaminan yang hanya mempunyai hubungan langsung dengan pihak pemberi jaminan, bukan terhadap benda tertentu. Jaminan perorangan ini hanya dapat dipertahankan terhadap orang-orang tertentu.<sup>21</sup>

### 3. Jaminan perusahaan

Yaitu suatu perjanjian penanggungan utang yang diberikan oleh perusahaan lain untuk memenuhi kewajiban debitur dalam dalam hal debitur tidak dapat memenuhi kewajibannya kepada lembaga keuangan.

Sedangkan maksud dan tujuan pengikatan atau penguasaan jaminan adalah:

1. Memberikan hak dan kekuasaan kepada anggota buntut mendapatkan pelunasan dengan barang-barang agunan tersebut apabila anggota ingkar janji.
2. Menjamin agar anggota berperan dan turut serta dalam transaksi yang di biyai sehingga kemungkinan anggota untuk meninggalkan

---

<sup>21</sup>Munir Fuady, *Hukum Jaminan Utang*, H.11

usahanya atau proyek yang dapat merugikan diri sendiri atau perusahaannya dapat dicegah.

3. Memberikan dorongan kepada debitur untuk memenuhi perjanjian pembiayaan, khususnya mengenai pembayaran kembali sesuai dengan syarat-syarat yang disetujui.

**d. Jenis Barang Jaminan Yang Dapat diterima Sebagai Jaminan Pembiayaan.**

Jenis barang-barang yang dapat diterima sebagai jaminan pembiayaan adalah sebagai berikut:

1. Persediaan Barang

Jaminan berupa persediaan barang adalah semua persediaan dari barang-barang yang merupakan objek perusahaan yang ada pada perusahaan, misalnya barang dagangan dan bahan baku.

2. Piutang Dagang

Piutang dagang adalah tagihan-tagihan perusahaan yang timbul karena adanya penjualan secara pembiayaan dan secara normal dapat diterima dalam jangka pendek.

3. Deposit Berjangka

Deposit berjangka adalah sejenis produk *investasi* atau tabungan yang ditawarkan oleh Bank atau lembaga keuangan lainnya kepada masyarakat. Kelebihan tabungan deposito adalah tingkat bagi hasil bank yang diberikan lebih besar daripada produk tabungan biasa namun uang yang telah

disimpan hanya boleh ditarik nasabah setelah jangka waktu tertentu.

#### 4. Saham Perusahaan Debitur

Saham dapat didefinisikan tanda penyertaan atau kepemilikan seseorang atau badan dalam suatu perusahaan atau perseroan terbatas. Wujud saham adalah selembar kertas yang menerangkan bahwa pemilik kertas tersebut adalah pemilik perusahaan yang menerbitkan surat berharga tersebut.

#### 5. Perhiasaan atau Emas

#### 6. Tanah (hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan) dan bangunan yang didirikan diatas tanah hak milik atau hak guna bangunan.

#### 7. Kendaraan Bermotor

#### 8. Kapal Laut

#### 9. Pesawat Terbang

#### 10. Mesin-Mesin Pabrik dan Inventaris Kantor

Tidak semua jenis barang-barang yang diserahkan anggota atau pemohon dapat diterima / diikat sebagai jaminan pembiayaan, seperti harta milik pejabat/karyawan lembaga keuangan.

Jaminan dapat dikelompokkan kedalam dua golongan yaitu:

#### 1. Jaminan utama, adalah barang-barang bergerak maupun tidak bergerak yang dibiayai dengan pembiayaan atau merupakan

obyek pembiayaan. Sebagai contoh pembiayaan pembelian truk maka yang dijadikan jaminan adalah truknya.

2. Jaminan tambahan, adalah barang, surat berharga atau garansi yang tidak berkaitan langsung dengan objek yang dibiayai, yang ditambahkan sebagai agunan apabila dalam penilaian pembiayaan/analisis pembiayaan, bank belum memperoleh keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan debitur untuk melunasi utangnya sesuai dengan yang diperjanjikan.<sup>22</sup>

#### e. Dasar-Dasar Penetapan Nilai Jaminan

Jaminan merupakan salah satu unsur analisis pembiayaan. Oleh karena itu, barang-barang yang diserahkan nasabah harus dinilai pada saat dilaksanakan analisis pembiayaan dan harus hati-hati dalam menilai barang-barang tersebut. Penilaian yang terlalu tinggi bisa berakibat lembaga keuangan berada pada posisi yang lemah. Jika penjualan barang tidak dapat dihindarkan, keadaan tersebut dapat membawa lembaga keuangan kepada kerugian karena hasil penjualan agunan biasanya akan lebih rendah daripada harga semula maupun harga pasar pada saat agunan akan dijual sehingga tidak dapat menutupi kewajiban nasabah.

Penilaian jaminan tanggung jawab dari pejabat pembiayaan (AO=Accounting Officer dan CRO=Credit Recovery Officer). Akan tetapi dalam rangka melaksanakan *dual control*, jika dianggap perlu

---

<sup>22</sup> Munir Fuady, *Hukum Jaminan Utang*, h.9

maka dapat ditugaskan unit kerja lain (*loan officer*) untuk ikut serta menilai kewajiban nilai taksasi barang jaminan.

Dasar-dasar penilaian umum yang digunakan adalah sebagai berikut:

- a. Harga buku artinya harga beli dikurangi jumlah penghapusan yang pernah dilakukan terhadap nilai barang.
- b. Harga pasar artinya nilai daripada barang-barang tersebut bila dijual pada saat pelaksanaan penilaian /taksasi.

Informasi mengenai harga pasar dapat diperoleh dengan cara, antara lain sebagai berikut:

- a. Mengecek langsung kepada penjual/pemasok/penyalur.
- b. Melalui media masa.
- c. Membandingkan harga beli yang samampada nasabah lain yang sudah/sedang dibiayai.
- d. Meminta keterangan harga tanah dari lurah, BPN, Pemda setempat.
- e. Nilai jual objek pajak (NJOP) yang tercantum dalam PBB.

**f. Prosedur Penilaian dan Pengikatan jaminan**

Untuk mengurangi risiko pembiayaan, bank syariah wajib melakukan penilaian terhadap barang agunan yang diserahkan oleh calon nasabah. Karena agunan merupakan salah satu unsur yang penting sebagai jaminan kembalinya dana yang diberikan oleh bank syariah kepada nasabah. Maka jaminan tersebut harus mudah dicairkan

dan nilainya lebih tinggi daripada jumlah dana yang diberikan oleh Bank syariah.<sup>23</sup>

Sebelum barang-barang yang ada dalam daftar barang-barang agunan ditetapkan nilainya, diterima dan diikat sebagai jaminan pembiayaan, perlu diperhatikan hal-hal berikut:

1. Meneliti kelengkapan, kebenaran dan keabsahan dokumen-dokumen yang diserahkan oleh nasabah sehingga diperoleh kesimpulan bahwa barang-barang itu dapat diikat secara hukum dan yuridis.
2. Melakukan peninjauan setempat untuk mengetahui dan menilai keadaan fisik barang-barang yang akan dijadikan jaminan, apakah sesuai dengan yang tercantum dalam berkas atau dokumen yang ada dan keterangan atau penjelasan lain yang diberikan nasabah.

Dalam penilaian barang jaminan, pihak bank dapat melakukan sendiri penilaian atau taksasi dengan mempertimbangkan harga pasar, nilai jual objek pajak, dan atau meminta bantuan jasa perusahaan penilai. Untuk melaksanakan prinsip kehati-hatian, maka pada umumnya bank akan memperhitungkan nilai jaminan dibawah nilai pasar. Mengenai besarnya nilai jaminan dan nilai pengikatan jaminan tersebut tergantung pada kebijakan masing-masing bank karena belum ada standar bakunya.

---

<sup>23</sup> Dr.A.Wangsawidjaja Z.,S.H.,M.H,*Pembiayaan Bank Syariah*,h.291

Dikarenakan belum ada ketentuan yang mengatur secara khusus mengenai pengikatan jaminan bagi bank syariah. Karena itu tata cara pengikatan terhadap barang jaminan bagi fasilitas pembiayaan bank syariah dapat berpedoman kepada ketentuan-ketentuan yang berlaku dalam hukum konvensional mengenai lembaga jaminan. Hal tersebut dapat dilakukan berdasarkan kaidah fikih, “pada dasarnya segala bentuk muamalat boleh dilakukan kecuali ada dalil yang mengharamkannya”.

Prosedur pengikatan jaminan utang sangat beragam, salah satunya dengan pengikatan jaminan di bawah tangan, Pada umumnya, pengikatan jaminan utang hanya dibawah tangan, kecuali untuk jenis-jenis jaminan tertentu. Bahkan jaminan dengan perjanjian umumnya tidak dilarang untuk dibuat secara lisan. Hanya saja, demi menjaga kepastian hukum dan agar mempunyai kekuatan pembuktian, pengikatan jaminan umumnya dibuat secara tertulis.<sup>24</sup>

#### **g. Fungsi Jaminan dalam Pemberian Pembiayaan**

Penyaluran dana berdasarkan prinsip syariah oleh bank syariah mengandung resiko kegagalan atau kemacetan dalam pelunasannya sehingga dapat berpengaruh terhadap kesehatan bank syariah.

Penyaluran dana oleh bank syariah sebagian besar bersumber dari dana masyarakat yang disimpan pada bank syariah. Karena itu, resiko yang dihadapi bank syariah dalam penyaluran dana akan berpengaruh

---

<sup>24</sup> Munir Fuady, *Hukum Jaminan Utang*, h.35

pula kepada keamanan dana masyarakat yang disimpan pada bank tersebut.

Untuk mengamankan dana masyarakat yang disalurkan tersebut, UU Perbankan Syariah menegaskan bahwa dalam melakukan penilaian terhadap agunan, bank syariah harus menilai agunan yang diberikan oleh nasabah, apakah agunan tersebut sudah cukup memadai sehingga ketika nasabah tidak dapat melunasi kewajibannya, agunan tersebut dapat digunakan untuk menanggung pembayaran kembali pembiayaan yang bersangkutan.

Fatwa DSN No.68/DSN-MUI/III/2008 tentang *RahnTasjily* menegaskan bahwa apabila terjadi wanprestasi atau nasabah tidak dapat melunasi utangnya, *marhun* dapat dijual paksa/dieksekusi langsung, baik melalui lelang atau dijual ke pihak lain sesuai prinsip syariah.

Dapat disimpulkan bahwa fungsi dari jaminan dalam pembiayaan adalah:

- a. Jaminan pembiayaan berupa watak, kemampuan, dan prospek usaha yang dimiliki debitur merupakan jaminan yang berfungsi sebagai sumber pembayaran berasal dari kelayakan usaha. Dengan jaminan tersebut debitur diharapkan dapat mengelola modal dan usahanya dengan baik sehingga memperoleh pendapatan bisnis guna melunasi pembiayaan yang telah diterimanya.

b. Jaminan pembiayaan berupa agunan yang bersifat material/kebendaan berfungsi sebagai jaminan yang bisa di cairkan dan *marketable*. Sebagai jaminan pelaksanaan penjualan agunan baru dilakukan apabila debitur gagal atau wanprestasi/macet dalam pelunasan/pembayaran kembali pembiayaan.<sup>25</sup>

---

<sup>25</sup>Dr.A.Wangsawidjaja Z.,S.H.,M.H,*Pembiayaan Bank Syariah*,h.289