

BAB II

LANDASAN TEORI

A. Pengertian Pembiayaan Murabahah

Pembiayaan atau *financing* ialah pendanaan yang diberikan oleh suatu pihak ke pihak lain untuk mendukung investasi yang telah direncanakan, baik dilakukan sendiri maupun lembaga.¹⁴

Murabahah adalah jual beli barang pada harga asal dengan tambahan keuntungan yang disepakati. Dalam *ba'i al Murabahah*, penjual (dalam hal ini adalah bank) harus memberi tahu harga produk yang dibeli dan menentukan suatu tingkat keuntungan sebagai tambahan. Pada saat ini, produk pembiayaan inilah yang paling banyak digunakan oleh bank syariah karena inilah praktik yang paling mudah di implementasikannya dibandingkan dengan produk pembiayaan yang lain. Bank syariah yang

¹⁴M Nur Riyanto, *Dasar-dasar Ekonomi Islam*, Solo: PT Era Adi Citra Intermedia, 2011, h.335

bertugas untuk membelikan barang modal yang dibutuhkan.¹⁵

Berdasarkan akad yang dimaksud, bank membeli barang yang dipesan dan menjualnya kepada nasabah. Harga jual bank adalah harga beli dari *supplier* ditambah keuntungan yang disepakati. Oleh karena itu, nasabah mengetahui besarnya keuntungan yang diambil bank. Cara pembayaran dan jangka waktunya disepakati bersama, dengan cara angsuran selalu tetap setiap kali pembayaran.

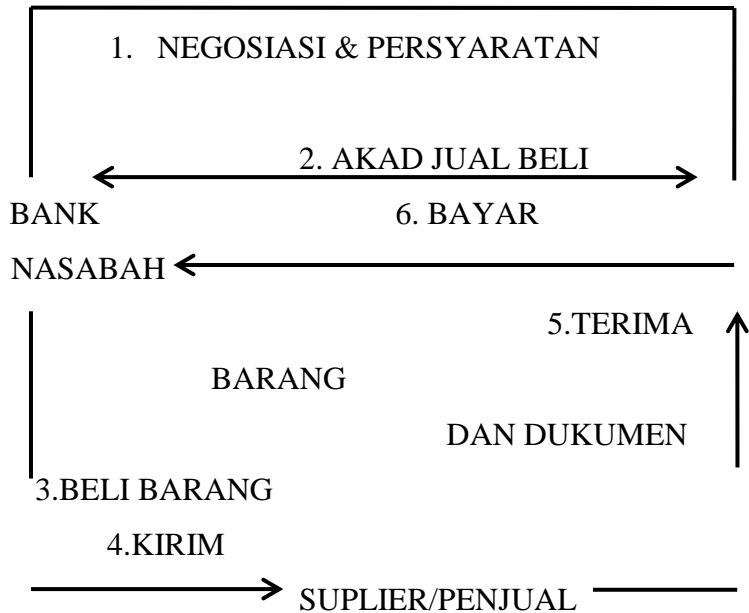
Sedangkan dalam istilah teknis perbankan syariah, murabahah ini diartikan sebagai suatu perjanjian yang disepakati antara Bank Syariah dengan nasabah, dimana bank menyediakan pembiayaan untuk pembelian bahan baku atau modal kerja lainnya yang dibutuhkan nasabah, yang akan dibayar kembali oleh nasabah sebesar harga jual bank (harga beli bank ditambah margin keuntungan) pada waktu yang ditetapkan. Murabahah dapat dilakukan untuk pembelian dengan sistem pemesanan.¹⁶

¹⁵M Nur Riyanto, *Dasar-dasar ...*, h.337

¹⁶Warno, *Akuntansi : Lembaga Keuangan Syariah 1*, Yogyakarta: Deppublish, 2014, Ed. 1, Cet.1, h. 2.

Jadi, pembiayaan murabahah adalah perjanjian jual beli antara bank dan nasabah dimana bank Islam membeli barang yang diperlukan oleh nasabah dan kemudian menjualnya kepada nasabah yang bersangkutan sebesar harga perolehan ditambah dengan margin/keuntungan yang disepakati antara bank Islam dan nasabah.¹⁷

1. Skema Pembiayaan Murabahah



¹⁷Veithzal Rivai dan Arviyan Arifin, *Islamic Banking : sebuah teori, konsep dan aplikasi*, Jakarta : PT Bumi Aksara, 2010, h. 687

Keterangan:

- a. BUS/UUS dan nasabah melakukan negosiasi dan persyaratan akad pembiayaan Murabahah.
 - b. Setelah kedua belah pihak bernegosiasi dan setuju atas persyaratan yang ada, selanjutnya BUS/UUS dan nasabah melakukan akad jual beli.
 - c. BUS/UUS memesan barang sesuai dengan kriteria yang dipesan oleh nasabah kepada supplier atau penjual.
 - d. Setelah barang sudah dipesan, supplier mengirim barang kepada anggota.
 - e. Nasabah menerima barang pesanan dan dokumen yang diperlukan dari supplier.
 - f. Setelah nasabah sudah menerima barang dari supplier, nasabah melakukan pembayaran dengan cara mencicil sesuai dengan kesepakatan.
2. Fatwa DSN tentang Murabahah
- Pembiayaan Murabahah telah diatur dalam fatwah DSN No. 04/DSN-MUI/IV/2000.
- a. Ketentuan umum mengenai murabahah :

1. Bank dan nasabah harus melakukan akad murabahah yang bebas riba.
2. Barang yang diperjual belikan tidak diharamkan oleh syariah Islam.
3. Bank membiayai sebagian atau seluruh harga pembelian barang yang telah disepakati kualifikasinya.
4. Bank membeli 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 utang.
6. Bank kemudian menjual barang tersebut kepada nasabah (pemesan) dengan harga jual senilai harga plus 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 tertentu 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 kepada pihak ketiga, akad jual beli murabahah harus dilakukan setelah barang secara prinsip menjadi milik bank.
- b. ketentuan Murabahah kepada Nasabah :
1. Nasabah mengajukan permohonan dan perjanjian pembelian suatu barang atau aset kepada bank.
 2. Jika bank menerima permohonan tersebut, ia harus membeli terlebih dahulu aset yang dipesannya secara sah dengan pedagang.
 3. Bank kemudian menawarkan aset tersebut kepada nasabah dan nasabah harus menerima (membeli)nya sesuai dengan perjanjian yang telah disepakatinya, karena secara hukum perjanjian tersebut meningkat; kemudian kedua belah pihak harus membuat kontrak jual beli.

4. Dalam jual beli ini bank dibolehkan meminta nasabah untuk membayar uang muka saat menandatangani kesepakatan awal pemesanan.
5. Jika nasabah kemudian menolak membeli barang tersebut, biaya riil bank harus dibayar dari uang muka tersebut.
6. Jika nilai uang muka kurang dari kerugian yang harus ditanggung oleh bank, bank dapat meminta kembali sisa kerugiannya kepada nasabah.
7. Jika uang muka memakai kontrak „urbun sebagai alternatif dari uang muka, maka:
 - a. Jika nasabah memutuskan untuk membeli barang tersebut, ia tinggal membayar sisa harga;
 - b. Jika nasabah batal membeli, uang muka menjadi milik bank maksimal sebesar kerugian yang ditanggung oleh bank akibat pembatalan tersebut; dan jika uang muka tidak mencukupi, nasabah wajib melunasi kekurangannya.

- c. Jaminan dalam Murabahah :
1. Jaminan dalam Murabahah dibolehkan, agar nasabah serius dengan pesanannya.
 2. Bank dapat meminta nasabah untuk menyediakan jaminan yang dapat dipegang.¹⁸
- d. Utang dalam Murabahah
1. Secara prinsip, penyelesaian utang nasabah dalam transaksi Murabahah tidak ada kaitannya dengan transaksi lain yang dilakukan nasabah dengan pihak ketiga atas barang tersebut. Jika nasabah menjual kembali barang tersebut dengan keuntungan atau kerugian, ia tetap berkewajiban untuk menyelesaikan utangnya kepada bank.
 2. Jika nasabah menjual barangnya tersebut sebelum masa angsuran berakhir, ia tidak wajib segera melunasi seluruh angsurannya.
 3. Jika penjualan barang tersebut menyebabkan kerugian, nasabah tetap harus menyelesaikan utangnya sesuai kesepakatan awal. Ia tidak boleh memperlambat pembayaran angsuran atau meminta kerugian itu diperhitungkan.

¹⁸ Fatwah Dewan Syariah Nasional No. 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang Murabahah.

- e. penundaan pembayaran dalam Murabahah:
 - 1. Nasabah yang memiliki kemampuan tidak dibenarkan menunda penyelesaian utangnya.
 - 2. Jika nasabah menunda-nunda pembayaran dengan sengaja atau jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya, maka penyelesaiannya dilakukan melalui Badan Arbitase Syariah setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah.

- f. Bangkrut dalam Murabahah:

Jika nasabah telah dinyatakan pailit dan gagal menyelesaikan utangnya, bank harus menunda tagihan utang sampai ia menjadi sanggup kembali, atau berdasarkan kesepakatan.¹⁹

3. Landasan Syariah Murabahah

Dewan Syariah Nasional (DSN) menetapkan fatwah murabahah untuk dijadikan pedoman oleh bank syariah. Dalam fatwah tersebut tentang landasan syariah mengenai murabahah, antara lain:

¹⁹ Zainudin Ali, *Hukum Perbankan Syariah*, Jakarta: Sinar Grafika, 2008, h.246

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” (QS. An-Nisa’: 29)

Dalam ayat ini Allah mengharamkan orang beriman untuk memakan, memanfaatkan, menggunakan, (dan segala bentuk transaksi lainnya) harta orang lain dengan jalan yang batil, yaitu yang tidak dibenarkan oleh syari’at. Kita boleh melakukan transaksi terhadap harta orang lain dengan jalan perdagangan dengan asas saling ridha, saling ikhlas. Dan dalam ayat ini Allah juga melarang untuk bunuh diri, baik membunuh diri sendiri maupun saling membunuh. Dan Allah menerangkan semua ini, sebagai wujud dari kasih sayang-Nya, karena Allah itu Maha Kasih Sayang kepada kita

Al-Hadits

Hadist Nabi SAW:

عَنْ أَبِي سَعِيدٍ الْخُدْرِيِّ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ أَنَّ رَسُولَ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَآلِهِ وَسَلَّمَ قَالَ

إِنَّمَا النَّبِيُّ عَنْ تَرَاوِضٍ، (رواهالبيهقيوابنماجهوصححهابنحبان

Artinya:

Dari Abu Sa'ad Al-Khudri bahwa Rasulullah saw bersadda, “ sesungguhnya jual beli itu harus dilakukan suka sama suka.” (HR Al-Baihaqi dan Ibnu Majah, dan dinilai shahih oleh Ibnu Hibban).

Dalam hadis ini menegaskan bahwa jual beli harus dilakukan suka sama suka. Pada dasarnya baik penjual maupun pembeli harus sama-sama ridho dan ikhlas dalam transaksi sehingga hukum jual beli menjadi halal.

4. Rukun dan Syarat Murabahah

a. Rukun Murabahah

Rukun jual beli murabahah yang disepakati oleh jumhur ulama adalah:

1. Penjual (ba'i) yaitu pihak yang memiliki barang untuk dijual atau pihak yang ingin menjual barangnya. Dalam transaksi pembiayaan murabahah diperbankan syariah merupakan pihak penjual.

2. Pembeli (musytari) yaitu pihak yang membutuhkan dan ingin membeli barang dari penjual, dalam pembiayaan murabahah nasabah merupakan pihak pembeli.
3. Barang atau objek (mabi') yaitu barang yang diperjual belikan. Barang tersebut harus sudah dimiliki oleh penjual sebelum dijual kepada pembeli, atau penjual menyanggupi untuk mengadakan barang yang diinginkan pembeli.
4. Harga (tsaman) yaitu harga yang disepakati harus jelas jumlahnya dan jika dibayar secara hutang maka harus jelas waktu pembayarannya.
5. Ijab qabul (sighat) yaitu sebagai indikator saling ridho antara kedua pihak (penjual dan pembeli) untuk melakukan transaksi.²⁰

B. Syarat Murabahah

Adapun syarat murabahah adalah sebagai berikut:

1. Penjual memberi tahu biaya modal kepada nasabah.
2. Kontrak pertama harus sesuai dengan rukun yang ditetapkan.

²⁰ Warno, *Akuntansi...*, h. 50

3. Kontrak harus bebas riba.
4. Penjual harus menjelaskan kepada pembeli bila terjadi cacat atas barang sesudah pembeli.
5. Penjual harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian, misalnya jika pembeli dilakukan secara hutang.
6. Pihak akad sama-sama ikhlas, mempunyai kekuasaan melakukan jual beli.
7. Barang atau objek:
 - a. Barangnya ada.
 - b. Barangnya milik sah dari penjual.
 - c. Tidak termasuk kategori yang diharamkan.
 - d. Barang tersebut sesuai dengan pernyataan penjual.
8. Harga:
 - a. Harga barang bank adalah harga beli ditambah margin.
 - b. Harga jual tidak boleh berubah selama masa perjanjian.

- c. Sistem penjualan dan jangka waktu disepakati bersama.²¹

5. Jenis-jenis Murabahah

a. Murabahah Berdasarkan Pesanan

Dalam murabahah jenis ini, penjual melakukan pembelian barang setelah ada pemesanan dari pembeli. Murabahah dengan pesanan dapat bersifat mengikat atau tidak mengikat pembeli untuk membeli barang yang dipesannya. Murabahah yang bersifat mengikat berarti pembeli harus membeli barang yang dipesannya dan tidak dapat membatalkan pesannya. Adapun murabahah yang bersifat tidak mengikat bahwa walaupun telah memesan barang tetapi pembeli tersebut tidak terikat maka pembeli dapat menerima atau membatalkan barang tersebut.

b. Murabahah tanpa pesanan

Murabahah ini termasuk jenis murabahah yang bersifat tidak mengikat.

²¹Warno, *Akuntansi...*, h. 49

Murabahah ini dilakukan tidak melihat ada yang pesan atau tidak sehingga penyediaan barang dilakukan sendiri oleh penjual.²²

6. Resiko Pembiayaan Murabahah

Beberapa resiko pembiayaan murabahah yang harus diantisipasi, antara lain:

- a) Default atau kelalaian; nasabah sengaja tidak membayar angsuran.
- b) Fluktuasi harga komparatif, ini terjadi bila harga suatu barang di pasar naik setelah bank membelinya untuk nasabah. Bank tidak bisa mengubah harga beli tersebut.
- c) Penolakan nasabah; barang yang dikirim bisa saja ditolak oleh nasabah karena berbagai sebab.
- d) Dijual; karena ba‘i al-murabahah bersifat jual beli dengan utang maka ketika kontrak ditandatangani barang tersebut menjadi milik nasabah. Nasabah bebas melakukan apapun terhadap aset miliknya tersebut, termasuk untuk menjualnya.

²²Kautsar Riza Salman, Akuntansi Perbankan Syariah berbasis PSAK Syariah, Padang: Akademia Permata, 2012, h.145

7. Manfaat Pembiayaan Murabahah

a. Bagi Bank

Manfaat pembiayaan murabahah bagi bank adalah sebagai salah satu bentuk penyaluran dana untuk memperoleh pendapatan dalam bentuk margin.

b. Bagi Nasabah

Sedangkan manfaat bagi nasabah penerima fasilitas adalah merupakan salah satu cara untuk memperoleh barang tertentu melalui pembiayaan dari bank. Pembiayaan dapat mengangsur pembayaran dengan jumlah angsuran yang tidak akan berubah selama masa perjanjian.

c. Analisis dan identifikasi risiko pembiayaan berdasarkan akad Murabahah.

Risiko bagi bank dalam pembiayaan murabahah antara lain berupa risiko pembiayaan (*credit risk*) yang disebabkan oleh nasabah wanprestasi atau default, dan resiko pasar yang disebabkan oleh

pergerakan nilai tukar jika pembayaran atas dasar akad murabahah diberikan dalam valuta asing.²³

B.Pengertian Jaminan

Menurut pasal 1 angka 26 UU Perbankan Syariah, pengertian agunan adalah jaminan tambahan, baik berupa benda bergerak maupun benda tidak bergerak yang diserahkan oleh pemilik agunan kepada bank syariah dan/atau UUS, guna menjamin pelunasan kewajiban nasabah penerima fasilitas. Dari ketentuan pasal 1 angka 26 tersebut terdapat dua istilah, yaitu agunan dan jaminan. Kamus Besar Bahasa Indonesia memberikan pengertian yang sama terhadap kata agunan dan jaminan. Jaminan, yaitu tanggungan atas pinjaman yang diterima.²⁴

Agunan pembiayaan atau jaminan adalah hak dan kekuasaan atas barang agunan yang diserahkan oleh anggota kepada lembaga keuangan guna menjamin pelunasan pembiayaan yang diterimanya tidak dapat

²³Wangsa widjaja, *pembiayaan Bank Syariah*, Jakarta:PT Gramedia, 2012, h.205

²⁴Wangsa, *pembiayaan...*, h.285

dilunasi sesuai waktu yang diperjanjikan dalam perjanjian pembiayaan.²⁵

Dari pengertian tersebut dapat disimpulkan bahwa ketika bank syariah atau BMT memberikan pembiayaan selalu mensyaratkan ada agunan untuk mengikat nasabah/anggota pembiayaan. Dalam memberikan pembiayaan bank syariah atau BMT wajib mempunyai keyakinan atas kemampuan nasabah/anggotanya untuk melunasi pembiayaan sesuai dengan yang telah disepakati.

1. Landasan Syariah Barang Jaminan

a. Al- Qur'an

Firman Allah SWT QS. An- Nisa ayat 5 :

وَلَا تُؤْتُوا السُّفَهَاءَ أَمْوَالَكُمُ الَّتِي جَعَلَ اللَّهُ لَكُمْ قِيَامًا وَارْزُقُوا هُمُومًا وَانكسوا
هُمُومًا قَوْلُوا لَهُمْ قَوْلًا مَعْرُوفًا

Artinya:

“Dan janganlah kamu serahkan kepada orang-orang yang belum sempurna akalnya, harta mereka (mereka yang ada dalam kekuasaanmu) yang dijadikan Allah sebagai

²⁵Veithzal Rivai dan Andria Permata Veithzal, *Islamic Financial Management*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2008, h. 663

pokok kehidupan. Berilah mereka belanja dan pakaian (dari hasil harta) dan ucapkanlah kepada mereka kata-kata yang baik". (An-Nisa: 5)

Kandungan ayat diatas yaitu kita dilarang menyerahkan harta, uang atau barang yang berharga yang diamanatkan kepada kita kepada orang lain yang tidak mampu mengelolanya. Baik arena masih kecil atau orang yang memang masih bodoh tentang pengelolaan hartanya secara benar. Oleh karena itu, lembaga keuangan syariah yang diamanatkan oleh nasabah untuk mengelola hartanya agar harta tersebut tidak merugikan nasabah yang menginvestasikan hartanya kepada lembaga keuangan syariah dan berharap nasabah mendapatkan keuntungan bagi hasil dari bank/BMT maka dibutuhkan jaminan kepada bank/BMT oleh nasabah yang membutuhkan dana sehingga diharapkan dengan adanya agunan tersebut sebagai jaminan nasabah dapat bertanggung jawab atas pembiayaannya.

Firman Allah SWT QS. Al-Baqarah Ayat 283 :

وَإِن كُنْتُمْ عَلٰى سَفَرٍ وَلَمْ تَجِدُوا كَاتِبًا فَرِهٖنَّ مَقْبُوضَةً فَإِنَّا مِّنْكُمْ بِضَآئِفٌ يُرَادُ الَّذِيْنَ
ثُمَّ أَمَنْتَهُمْ وَلِيْتَقَالَ الرَّبُّ لَهُمْ لَا تَكْتُمُوا الشَّهَادَةَ وَمَن يَكْتُمْهَا فَإِنَّهُ أَمْتٌ قَلْبُهُ وَاللَّهُ بِمَا تَعْمَلُونَ
مَلُؤْنَ عَالِمٍ ۙ ۲۸۳

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 barangsiapa yang menyembunyikannya, maka sesungguhnya ia adalah orang yang berdosa hatinya; dan Allah Maha Mengetahui apa yang kamu kerjakan” (QS. Al-Baqarah: 283)

Ayat diatas menjelaskan bahwa Setiap transaksi yang mengandung perjanjian penanggungan seharusnya ada bukti tertulis. Namun jika tidak memungkinkan perjanjian tertulis, maka hendaklah ada yang menjadi saksi. Jika ternyata tidak ada saksi, tidak pula bukti tulisan, maka dipersilakan adanya jaminan. Prinsip mu'amalat adalah saling percaya dan menjaga kepercayaan semua pihak. Untuk menghilangkan keraguan maka hendaklah diadakan perjanjian secara tertulis atau jaminan. Namun kalau semuanya saling mempercayai, atau dalam transaksi tunai yang tidak akan menimbulkan masalah di kemudian hari, tidak mengapa tanpa tulisan atau jaminan asalkan tetap menjaga amanah.

b. Al-Hadist

وَلَقَدْ رَهْنًا النَّبِيَّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ عَالِي الْمَدِينَةِ عِنْدَ يَهُودِيٍّ أَخَذَ
مِنْهُ شَعِيرًا إِلَّا هَلْهُ

Artinya :

“Sesungguhnya Nabi saw. pernah mengagunkan baju besinya di Madinah kepada orang Yahudi, sementara Beliau mengambil gandum dari orang tersebut

untuk memenuhi kebutuhan keluarga Beliau". (HR alBukhari).

Hadits ini menjelaskan bahwa utang dengan jaminan pernah dilakukan oleh Nabi Muhammad SAW. Karena agunan hanya dijadikan penguat kepercayaan dalam memperoleh pembiayaan.

2. Kegunaan barang jaminan
 - a. Memberi hak dan kekuasaan kepada bank untuk mendapatkan pelunasan dari hasil penjualan barang-barang jaminan tersebut, apabila nasabah melakukan cidera janji, yaitu tidak membayar kembali utangnya pada waktu yang telah ditetapkan dalam perjanjian.
 - b. Menjamin agar nasabah berperan serta didalam transaksi untuk membiayai usahanya, sehingga kemungkinan untuk meninggalkan usaha atau proyeknya dengan merugikan diri sendiri atau perusahaannya, dapat dicegah sekurang-kurangnya kemungkinan untuk dapat berbuat demikian diperkecil terjadinya.
 - c. Memberi dorongan kepada debitur (tertagih) untuk memenuhi perjanjian kredit. Khususnya mengenai

pembayaran kembali sesuai dengan syarat-syarat yang telah disetujui agar ia tidak kehilangan kekayaan yang telah dijaminkan kepada bank.²⁶

3. Kriteria Barang Jaminan

Suatu barang yang dapat dijadikan agunan harus memenuhi kriteria sebagai berikut:

- a. Mempunyai nilai ekonomis dalam arti dapat dinilai dengan uang dan memiliki nilai/harga yang relatif stabil (*valuability*), serta dapat dengan mudah dijadikan uang melalui transaksi jual beli (*marketability*).
- b. Dapat dinilai secara umum dan pasti, bukan merupakan penilaian yang dipengaruhi faktor subjektifitas tinggi (*ascertainability*). Contoh barang yang tidak memiliki kriteria tersebut misalnya lukisan, barang antik, benda pusaka atau sarang burung walet.
- c. Mempunyai nilai yuridis (*legality*) dalam arti memiliki bukti kepemilikan yang sah dan kuat

²⁶ Thomas suyatno dkk, *Dasar-dasar perkreditian*, Jakarta:PT Gramedia Pustaka Utama, 1995, h.8

berdasarkan hukum positif yang berlaku, serta dapat dipindah tangankan kepemilikannya (transferability).

4. Jenis Agunan

a. Berdasarkan sifatnya, agunan dibedakan menjadi 2 (dua), yaitu:

1) Agunan kebendaan

Penyerahan hak oleh nasabah/pihak ketiga atas barang-barang miliknya kepada bank guna dijadikan agunan atas fasilitas pembiayaan yang diperoleh nasabah, dimana bank mempunyai hak untuk mengambil pelunasan atas fasilitas pembiayaannya dari hasil penjualan barang tersebut apabila nasabah cidera janji. Jenis agunan kebendaan terdiri dari:

e) Benda tidak bergerak

Yang dimaksud dengan barang tidak bergerak adalah tanah dan barang-barang lain yang karena sifatnya oleh undangundang dinyatakan sebagai benda tidak bergerak. Contohnya: tanah dan bangunan.

f) Benda bergerak

Yang dimaksud barang bergerak adalah semua barang yang secara fisik dapat dipindahtangankan kecuali apabila karena ketentuan undang-undang barang tersebut ditetapkan sebagai barang tidak bergerak.

Contoh: kendaraan bermotor, peralatan kantor, persediaan barang, perhiasan, mesin-mesin, kapal laut dengan bobot di bawah 20 M3, tagihan, surat berharga (marketable securities), serta deposito (cash collateral).

2) Agunan non kebendaan

a) *Personal Guarantee /Borgtocht*

Adalah jaminan seseorang pihak ke III yang menjamin pembayaran kembali kepada bank sekiranya yang berhutang (debitur) tidak mampu (gagal) dalam memenuhi kewajiban-kewajiban finansialnya terhadap kreditur (bank). Personal Guarantee/borgtocht ini bersifat umum, artinya mengakibatkan seluruh harta kekayaan si penjamin (guarantor) menjadi

jaminan pembiayaan debitur yang bersangkutan dengan mengesampingkan ketentuan Pasal 1831 KUH Perdata dan telah ada persetujuan suami/isteri.

b) Corporate Guarantee

Adalah jaminan perusahaan (pihak ke III) yang menjamin pembayaran kembali kepada bank sekiranya yang berhutang (debitur) tidak mampu (gagal) dalam memenuhi kewajibankewajiban finansialnya terhadap kreditur (bank).²⁷

5. Mekanisme Penilaian Jaminan

- a. Meneliti dan mempelajari kelengkapan dan kebenaran/keabsahan dokumen yang diserahkan oleh nasabah, sehingga diperoleh kesimpulan bahwa barang tersebut dapat diikat secara hukum/yuridis.
- b. Melakukan on the spot untuk mengetahui dan menilai keadaan fisik barang-barang yang akan

²⁷Bank kita,"agunanpembiayaan" ,<http://bankkita.blogspot.com/2011/01/agunanpembiayaan.html> , diakses 7 april 2017

dijaminan, apakah sesuai dengan yang tercantum dalam berkas/dokumen yg ada dan keterangan/penjelasan yang diberikan nasabah. Jika penilaian harga agunan diserahkan kepada pihak ketiga, maka peninjauan harus dilakukan bersama.

- c. Dibuatkan berita acara pemeriksaan/penaksiran agunan yang ditandatangani petugas dan disetujui pejabat berwenang.²⁸

6. Penentuan Jaminan

Penentuan suatu jaminan berkaitan pada analisa pembiayaan, yaitu

menggunakan 5C:

- a. Character artinya sifat atau karakter nasabah pengambil pinjaman.
- b. Capacity artinya kemampuan nasabah untuk menjalankan usaha dan mengembalikan pinjaman yang diambil.
- c. Capital artinya besarnya modal yang diperlukan.

²⁸ Rinda Asytuti, *Teknik dan Tata Cara Penilaian Jaminan*, <http://varixio.files.wordpress.com>, diakses 14 Mei 2015

- d. Colateral artinya jaminan yang telah dimiliki yang diberikan peminjam kepada bank.

Condition artinya keadaan usaha atau nasabah prospek atau tidak.²⁹

²⁹ Muhammad, *Manajemen Bank Syariah*, Yogyakarta:UPP AMP YKN, 2002, h.261

