

BAB II

LANDASAN TEORI

A. JAMINAN

1. Pengertian jaminan

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 pembayaran utang si debitur.¹ Jaminan adalah aset pihak peminjaman yang dijanjikan kepada pemberi pinjaman jika peminjam tidak dapat mengembalikan pinjaman tersebut. jaminan merupakan salah satu unsur dalam analisis pembiayaan.

Oleh karena itu, barang-barang yang diserahkan nasabah harus dinilai pada saat dilaksanakan analisis pembiayaan dan harus berhati-hati dalam menilai barang-barang tersebut karena harga yang dicantumkan oleh nasabah tidak selalu menunjukkan harga yang sesungguhnya (harga pasar pada saat itu). Dengan kata lain, nasabah kadang-kadang menaksir barang-barang yang digunakannya diatas harga yang sesungguhnya.

Penilaian yang terlalu tinggi bisa berakibat lembaga keuangan berada pada posisi yang lemah.jika likuiditas/penjualan barang agunan tidak dapat dihindarkan, keadaan tersebut dapat membawa lembaga keuangan kepada kerugian karena hasil penjualan agunan biasanya akan lebih rendah dari pada harga semula maupun harga pasar pada saat agunan akan dijual sehingga tidak dapat menutupi kewajiban nasabah lembaga keuangan.²

¹ Gatot Supramono, *Perbankan dan Masalah Kredit*, h 75.

² Veithzal Rivai, *Islamic Finansial Management*, (Jakarta:Raja Grafindo persada, 2008), h. 666-667

2. Kegunaan Jaminan

Kegunaan jaminan adalah untuk:

- a. Memberikan hak dan kekuasaan kepada bank 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 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 dijamin kepada bank.³

3. Jenis-Jenis Jaminan

- 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 kebendaan terdiri dari:

- a. Kebendaan berwujud yang terbagi menjadi:

³ Rachmadi Usman, *Aspek-Aspek hukum perbankan di indonesia*, (Jakarta: Gremedia pustaka Utama, 2003), h.286.

- 1) Benda bergerak seperti logam mulia, kendaraan, deposito, persediaan barang, dan mesin.
 - 2) Benda tidak bergerak, seperti tanah/bangunan.
- b. Kebendaan tak berwujud misalnya hak tagih, yaitu suatu piutang atau tagihan yang dimiliki oleh debitur terhadap orang atau pihak lain, yang dalam jangka waktu tersebut piutang 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 cedera janji

Jaminan penanggungan terdiri dari jaminan perorangan/pribadi dan badan hukum.

- b. Jaminan berdasarkan nilainya, ada dua aspek yang diperlukan dalam melakukan penilaian terhadap jaminan yang diberikan, yaitu:

1. Nilai ekonomis

Syarat-syarat yang harus dipenuhi agar jaminan memenuhi nilai ekonomis adalah:

- 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
- Syarat-syarat yang harus dipenuhi agar jaminan memenuhi nilai yuridis 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
3. Sistem penilaian jaminan

Penilaian jaminan adalah tanggung jawab pejabat-pejabat pembiayaan (*Account Officer*). Namun dalam rangka melaksanakan dual contro, jika dianggap perlu, maka dapat ditugaskan unit kerja lain (*Loan Officer*) untuk ikut serta menilai kewajaran nilai transaksi barang jaminan.

Nilai jaminan merupakan nilai aktiva yang dipergunakan sebagai jaminan untuk pinjaman ataupun jenis-jenis kredit lain. nilai jaminan umumnya dipertimbangkan sebagai jumlah maksimum kredit yang dapat diberikan terhadap penggadaian aktiva tersebut. Dengan mengingat posisi

⁴ Noel Chabannel Tohir, *Panduan Lengkap Menjadi Account Officer*, (Jakarta: Gramedia, 2012), h.58-62.

mereka sendiri, kreditor biasanya menetapkan nilai jaminan yang lebih rendah dari nilai pasarnya. Ini dilakukan untuk menyediakan pengamanan bila terjadi keadaan tidak dapat membayar, dan masing-masing kreditor akan menentukan besar penyesuaian penurunan harga pasar yang ada. Bilamana tidak ada nilai pasar yang tidak dapat diestimasi, nilai jaminan ditentukan berdasarkan pertimbangan semata-mata, dengan kreditor berada diposisi yang bisa menentukan margin pengaman sebesar mungkin yang dianggap baik dalam situasi tertentu.

Jaminan utama pinjaman adalah kelayakan dari usaha itu sendiri, sedangkan jaminan tambahan ada dua yaitu jaminan material dan non material. Jaminan material berupa sertifikat tanah, BPKB , sertifikat deposito dan bukti kepemilikan lainnya. Sedangkan jaminan non material berupa *personal guarantee* dan *corporate guarantee*. Untuk menghindari terjadinya pemalsuan bukti kepemilikan, maka sebelum dilakukan pengikatan harus diteliti mengenai status yuridisnya bukti kepemilikan dan orang yang menjaminkan. Hal ini diperlukan untuk menghindari gugatan oleh pemilik jaminan yang sah.⁵

B. PEMBIAYAAN

1. Pengertian Pembiayaan

Pembiayaan adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan dan kesepakatan antara pihak bank dengan yang lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil.⁶

⁵ Erich A Helfert, *Analisis Laporan Keuangan*, (Jakarta: Erlangga, 1993), h 236.

⁶ Ade Arthesa, *Bank dan Lembaga Keuangan Bukan Bank*, h 23.

Pembiayaan merupakan aktivitas bank syariah dalam menyalurkan dana kepada pihak lain selain bank berdasarkan prinsip syariah. Pembiayaan sangat bermanfaat bagi bank syariah, nasabah dan pemerintah. Pembiayaan adalah suatu hasil yang paling besar diantara penyaluran dana lainnya yang dilakukan bank syariah. Sebelum bank menyalurkan dana melalui pembiayaan, bank syariah perlu melakukan analisis mendalam terhadap pembiayaan tersebut.

Dalam arti sempit, pembiayaan dipakai untuk mendefinisikan pendanaan yang dilakukan oleh lembaga pembiayaan seperti bank syariah kepada nasabah. Pembiayaan secara luas berarti *financiang* atau pembelanjaan yaitu pendanaan yang dikeluarkan untuk mendukung investasi yang telah direncanakan, baik dilakukan sendiri maupun dikerjakan oleh orang lain.⁷

2. Tujuan Pembiayaan

Pemberian pembiayaan mempunyai beberapa tujuan yang hendak dicapai yang tentunya dari tujuan bank serta pemberian pembiayaan juga tidak terlepas dari misi bank tersebut didirikan. Tujuan pembiayaan yaitu:

a. Mencari keuntungan

Tujuan utama pembiayaan adalah untuk memperoleh keuntungan hasil keuntungan ini diperoleh dalam bentuk bagi hasil yang diterima oleh bank sebagai balas jasa dan biaya maka pihak debitur akan dapat mengembangkan dan memperluas usahanya.

1) Membantu pemerintah

Tujuannya adalah untuk membantu pemerintah dalam berbagai bidang bagi pemerintah semakin banyak pembiayaan yang

⁷ Muhammad, *Manajemen Dana Bank Syariah*, cet. Ke 1 (Yogyakarta: Adipura, 2004),h 304.

disalurkan oleh pihak perbankan, maka semakin baik mengingat semakin banyak pembiayaan berarti adanya kecucuran dana dalam rangka peningkatan pembangunan dibidang sektor, terutama sektor riil.⁸

3. Jenis – jenis Pembiayaan

Secara umum jenis – jenis pembiayaan dapat dilihat dari berbagai segi antara lain:

a. Dilihat dari segi kegunaan

1) Pembiayaan investasi

Pembiayaan investasi merupakan pembiayaan jangka panjang yang biasanya digunakan untuk keperluan perluasan usaha atau membangun proyek/pabrik baru untuk keperluan rehabilitasi.

2) Pembiayaan modal kerja

Pembiayaan modal kerja merupakan pembiayaan yang digunakan untuk keperluan meningkatkan produksi dalam operasionalnya.

b. Dilihat dari Segi Tujuan Pembiayaan

1) Pembiayaan yang digunakan untuk peningkatan usaha atau produksi atau investasi. Pembiayaan ini diberikan untuk menghasilkan barang dan jasa.

2) Pembiayaan konsumtif

Pembiayaan yang digunakan untuk dikonsumsi secara pribadi. Dalam pembiayaan ini tidak ada penambahan barang dan jasa yang dihasilkan, karena memang untuk digunakan atau dipakai oleh seseorang atau badan usaha.

⁸ Kasmir, *Dasar-Dasar Perbankan*, (Jakarta:Raja Grafindo Persada, 2013), h 116.

3) Pembiayaan Perdagangan

Merupakan pembiayaan yang diberikan kepada pedagang dan digunakan untuk membiayai aktivitas perdagangannya seperti untuk membeli barang dagangan yang pembayarannya diharapkan dari hasil penjualan barang dagangannya tersebut. Pembiayaan ini sering diberikan kepada supplier atau agen-agen perdagangan yang akan membeli barang dalam jumlah besar.

c. Dilihat dari Segi Jangka Waktu

1) Pembiayaan jangka pendek

Merupakan pembiayaan yang memiliki jangka waktu kurang dari satu tahun atau paling lama satu tahun dan biasanya digunakan untuk keperluan modal kerja.

2) Pembiayaan jangka menengah

Jangka waktu pembiayaannya berkisar antara satu tahun samapai dengan tiga tahun biasanya pembiayaan ini digunakan untuk melakukan investasi.

3) Pembiayaan jangka panjang

Merupakan pembiayaan yang masa pengembaliannya paling panjang. Pembiayaan jangka panjang waktu pengembaliannya diatas tiga tahun atau lima tahun. Biasanya pembiayaan ini untuk investasi jangka panjang.

d. Dilihat dari segi jaminan

1) Pembiayaan dengan jaminan

Merupakan pembiayaan yang diberikan dengan suatu jaminan. Jaminan tersebut dapat berbentuk barang berwujud atau tidak berwujud atau jaminan orang.

2) Pembiayaan tanpa jaminan

Merupakan pembiayaan yang diberikan tanpa jaminan barang atau orang tertentu. Pembiayaan jenis ini diberikan dengan melihat prospek usaha, karakter serta loyalitas atau nama baik sicalon debitur selama berhubungan dengan bank atau pihak lain.

e. Dilihat dari Segi Sektor Usaha

- 1) Pembiayaan pertanian, merupakan pembiayaan yang diberikan untuk
Pembiayaan pertanian, merupakan pembiayaan yang diberikan untuk sektor perkebunan atau pertanian. Sektor usaha pertanian dapat berupa jangka pendek atau jangka panjang.
- 2) Pembiayaan peternakan, merupakan pembiayaan yang diberikan untuk sektor peternakan baik jangka pendek maupun jangka panjang.
- 3) Pembiayaan industri, merupakan pembiayaan yang diberikan untuk membiayai industri, baik industri kecil, industri menengah, atau industri besar.
- 4) Pembiayaan pertambangan, merupakan pembiayaan yang diberikan kepada usaha tambang, jenis usaha tambang yang dibiayainya biasanya dalam jangka panjang.
- 5) Pembiayaan pendidikan, merupakan pembiayaan yang diberikan untuk membangun sarana dan prasarana pendidikan atau dapat pula berupa pembiayaan untuk para mahasiswa.

6) Pembiayaan profesi, merupakan pembiayaan yang diberikan kepada para kalangan profesional.

f. Stabilitas Ekonomi

Dalam ekonomi yang kurang sehat, langkah langkah stabilitas pada dasarnya diarahkan pada usaha-usaha untuk menekan arus inflasi dan terlebih-lebih lagi untuk usaha pembangunan ekonomi maka pembiayaan bank memegang peranan yang penting.⁹

C. Murabahah

1. Pengertian Murabahah

Pembiayaan murabahah adalah dalam prinsip akad syariah termasuk dalam akad jual beli. Saat ini, produk perbankan syariah murabahah adalah yang paling pesat perkembangannya. Murabahah adalah jual beli barang pada harga asal dengan tambahan keuntungan yang disepakati.

Secara umum pengertian Murabahah adalah jual beli barang pada harga asal dengan tambahan keuntungan yang disepakati, penjual harus memberi tahu harga produk yang ia beli dan menentukan suatu tingkat keuntungan sebagai tambahannya.¹⁰

Namun murabahah bukan transaksi jual-beli biasa antara satu pembeli dan satu penjual saja sebagaimana yang kita kenal di dalam dunia bisnis perdagangan di luar perbankan syariah. Pada perjanjian murabahah, bank membiayai pembelian barang atau aset yang dibutuhkan oleh nasabahnya dengan membeli terlebih dahulu barang itu dari pemasok barang dan setelah kepemilikan barang itu secara yuridis

⁹ Muhammad, *Manajemen Dana Bank Syariah*, cet ke-1 (Yogyakarta: Adipura, 2004), h. 197.

¹⁰ Muhammad Syafi'I Antonio, *Bank Syariah: Dari Teori ke Praktik*, Jakarta: Gema Insani, 2001, hlm

berada di tangan bank, kemudian bank tersebut menjualnya kepada nasabah dengan menambahkan suatu keuntungan di mana nasabah harus diberitahu oleh bank berapa harga beli bank dari pemasok dan menyepakati berapa besar keuntungan yang ditambahkan ke atas harga beli bank tersebut.¹¹

2. Dasar Hukum Murabahah

Mengenai landasan syariah tentang akad murabahah terkandung dalam surah Al-Baqarah ayat 275 dan Al-Hadits dari H.R Ibnu Majah yang bertuliskan:

لَّذِينَ يَأْكُلُونَ الرِّبَا لَا يَقُومُونَ إِلَّا كَمَا يَقُومُ الَّذِي يَتَخَبَّطُهُ الشَّيْطَانُ
مِنَ الْمَسِّ ذَٰلِكَ بِأَنَّهُمْ قَالُوا إِنَّمَا الْبَيْعُ مِثْلُ الرِّبَا وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ
الرِّبَا فَمَن جَاءَهُ مَوْعِظَةٌ مِّن رَّبِّهِ فَانْتَهَىٰ فَلَهُ مَا سَلَفَ وَأَمْرُهُ إِلَى اللَّهِ وَمَنْ
عَادَ فَأُولَٰئِكَ أَصْحَابُ النَّارِ هُمْ فِيهَا خَالِدُونَ ﴿٢٧٥﴾

“Orang-orang yang makan (mengambil) riba tidak dapat berdiri melainkan seperti berdirinya orang yang kemasukan syaitan lantaran (tekanan) penyakit gila. Keadaan mereka yang demikian itu, adalah disebabkan mereka berkata (berpendapat), Sesungguhnya jual beli itu sama dengan riba, padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba. orang-orang yang telah sampai kepadanya larangan dari Tuhannya, lalu terus berhenti (dari mengambil riba), Maka baginya apa yang telah diambilnya dahulu (sebelum datang larangan); dan urusannya (terserah) kepada Allah orang yang kembali (mengambil riba), Maka orang itu adalah penghuni-penghuni neraka; mereka kekal di dalamnya.”¹²

11 Sutan Remy Sjahdeini, *Perbankan Syariah*, (Jakarta: Kencana Prenadamedia Group, 2014), hlm. 191.

12 Al-Qur'an dan Terjemahan, Kementerian Agama Republik Indonesia.

3. Rukun dan Syarat-Syarat Akad Murabahah

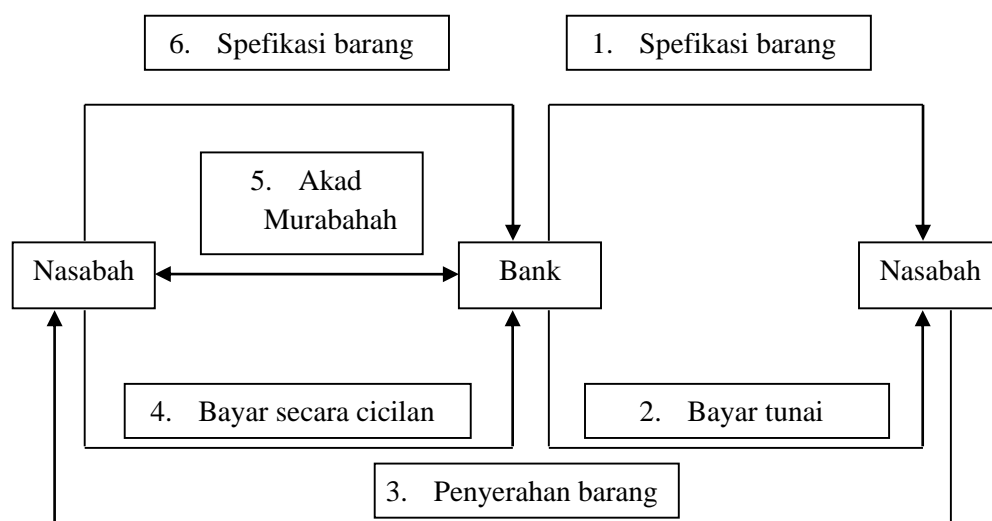
Ada beberapa rukun dalam murabahah yang wajib dijalankan pada saat transaksi yaitu:

- 1) Pelaku akad, yaitu *ba'I* (penjual) adalah pihak yang memiliki barang untuk dijual, dan *musytari* (pembeli) adalah pihak yang memerlukan dan akan membeli barang.
- 2) Objek akad, yaitu barang dagangan dan harga.
- 3) *Shighah*, yaitu ijab dan qabul.¹³

Syarat-syarat jual beli adalah sebagai berikut:¹⁴

- a. Penjual memberi tahu biaya modal kepada nasabah.
- b. Kontrak pertama harus sah sesuai dengan rukun yang ditetapkan.
- c. Kontrak harus bebas dari riba.
- d. Penjual harus menjelaskan kepada pembeli bila terjadi cacat atas barang sesudah pembelian.
- e. Penjual harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian, misalnya jika pembelian dilakukan secara utang.

4) Skema Pembiayaan Murabahah



¹³ Ascara, *Akad dan Produk Bank syariah*, (Jakarta: Grafindo, 2008), hlm. 82.

¹⁴ *Ibid*, hlm. 201.

Gambar I

Skema Al-Murabahah¹⁵

Mengenai akad murabahah tertulis dalam Fatwa DSN MUI No: 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang murabahah yang berisi:

Pertama : Ketentuan Umum murabahah dalam Bank Syariah:

- 1) Bank dan nasabah harus melakukan akad murabahah yang bebas riba.
- 2) Barang yang diperjualbelikan tidak diharamkan oleh syari'ah 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 beli 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.

¹⁵ Sunarto Zulkifli, *Pendahuluan Praktis Transaksi Perbankan Syariah*, (Jakarta : Zikrul Hakim, 2003), h. 63

- 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.

Kedua : Ketentuan Murabahah kepada Nasabah:

- 1) Nasabah mengajukan permohonan dan janji 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 janji yang telah disepakatinya, karena secara hukum janji tersebut mengikat 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.

Ketiga : Jaminan dalam Murabahah

- 1) Jaminan dalam murabahah dibolehkan, agar nasabah serius dengan pesannya.
- 2) Bank dapat meminta nasabah untuk menyediakan jaminan yang dapat dipegang.

Keempat : 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 barang tersebut sebelum masa angsuran berakhir, ia 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.

Kelima : 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 Arbitrasi Syari'ah setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah.

Keenam: 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.