

UNIVERSITAS KATOLIK PARAHYANGAN
FAKULTAS HUKUM

Terakreditasi berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi
Nomor 429/SK/BAN-PT/Akred/S/XI/2014

**Tinjauan Tentang Bagaimana Pengaturan Hukum Jaminan Dalam Akad
Pembiayaan *Murabahah* Pada Perbankan Syariah**

OLEH :

RAJANDRA ERSHAD RAFIPUTRA

NPM : 2014200140

PEMBIMBING

WURIANALYA MARIA NOVENANTY, S.H., LL.M.



Penulisan Hukum

Disusun Sebagai Salah Satu Kelengkapan
Untuk Menyelesaikan Program Pendidikan Sarjana
Program Studi Ilmu Hukum

2018

Disetujui Untuk Diajukan Dalam Sidang
Ujian Penulisan Hukum Fakultas Hukum
Universitas Katolik Parahyangan

Pembimbing



(Wuriannya Maria Novenanty, SH., LL.M.)

Dekan



(Dr. Tristam Pascal Moeliono, S.H., M.H., LL.M.)



PERNYATAAN INTEGRITAS AKADEMIK



Dalam rangka mewujudkan nilai-nilai ideal dan standar mutu akademik yang setinggi-tingginya, maka Saya, Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Katolik Parahyangan yang bertandatangan di bawah ini:

Nama : Rajandra Ershad Rafiputra

No. Pokok : 2014200140

Dengan ini menyatakan dengan penuh kejujuran dan dengan kesungguhan hati dan pikiran, bahwa karya ilmiah/karya penulisan hukum yang berjudul:

**" Tinjauan Tentang Bagaimana Pengaturan Hukum Jaminan Dalam Akad
Pembiayaan *Murabahah* Pada Perbankan Syariah"**

adalah sungguh-sungguh merupakan karya ilmiah/Karya Penulisan Hukum yang telah saya susun dan selesaikan atas dasar upaya, kemampuan, dan pengetahuan akademik Saya pribadi, dan sekurang-kurangnya tidak dibuat melalui dan atau mengandung hasil dari tindakan-tindakan yang:

- a. secara tidak jujur dan secara langsung atau tidak langsung melanggar hak-hak atas kekayaan intelektual orang lain, dan atau
- b. dari segi akademik dapat dianggap tidak jujur dan melanggar nilai-nilai integritas akademik dan itikad baik;

Seandainya di kemudian hari ternyata bahwa Saya telah menyalahi dan atau melanggar pernyataan Saya di atas, maka Saya sanggup untuk menerima akibat-akibat dan atau sanksi-sanksi sesuai dengan peraturan yang berlaku di lingkungan Universitas Katolik Parahyangan dan atau peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Pernyataan ini Saya buat dengan penuh kesadaran dan kesukarelaan, tanpa paksaan dalam bentuk apapun juga.

Bandung, 31 Mei 2018

Mahasiswa Penyusun Karya Ilmiah/Karya Penulisan Hukum




Rajandra Ershad Rafiputra

2014200140

Abstrak

Nama : Rajandra Ershad Rafiputra
NPM : 2014200140
Judul : Tinjauan Tentang Bagaimana Pengaturan Hukum Jaminan Dalam Akad Pembiayaan *Murabahah* Pada Perbankan Syariah

Penelitian ini menganalisis mengenai ketentuan akad pembiayaan *Murabahah* dalam Perbankan Syariah berdasarkan Prinsip Syariah. Penelitian ini juga menganalisis Bagaimana bentuk dan pengaturan hukum Jaminan akad *Murabahah* pada Perbankan Syariah di Indonesia serta menganalisis ketentuan hukum Jaminan konvensional dalam KUHPerduta dan Peraturan Undang-Undang pada hukum Jaminan Syariah untuk akad *Murabahah* di Perbankan Syariah menurut Prinsip Syariah

Metode penelitian yang digunakan dalam penulisan ini adalah metode penelitian yuridis normatif yaitu dengan penelitian suatu teori, konsep, asas, serta peraturan yang berkaitan dengan pembiayaan akad *Murabahah* dalam perbankan syariah berdasarkan prinsip syariah dan menganalisisnya dengan menggunakan penalaran hukum sebagai proses menalar dalam mengidentifikasi ketentuan ketentuan yang mengharuskan adanya ketentuan khusus dalam pembiayaan akad pembiayaan *Murabahah*. Akad pembiayaan *Murabahah* menggunakan konsep jaminan syariah dalam transaksinya. Hukum yang mengatur mengenai jaminan syariah ini belum ada dalam peraturan perundang-undangan yang mengatur secara khusus, sehingga jaminan yang digunakan dalam produk *Murabahah* mengacu kepada aturan mengenai jaminan pada umumnya karena pada dasarnya di Indonesia tidak mengenal adanya kekosongan hukum pada suatu aturan yang disebabkan adanya asas *lex specialis derogate legi generali*.

Hasil yang diperoleh penelitian ini bahwa ketentuan penggolongan jaminan hingga pengikat jaminan dalam bank syariah juga menggunakan dasar hukum Perundang-undangan yang berlaku di bank konvensional yaitu Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia dan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan padahal di antara keduanya baik Jaminan Syariah maupun Konvensional tentu memiliki perbedaan, dalam Undang-Undang jaminan fidusia Pasal 6, Pasal 7, dan Pasal 21 serta dalam Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dalam Pasal 4 setelah dianalisis melanggar Prinsip Syariah. Maka dalam hal tersebut Sebaiknya dibuat pengaturan mandiri internal mengenai sistem prosedur operasional baku mengenai jaminan fidusia maupun hak tanggungan

Kata kunci : *Akad Murabahah, Jaminan Syariah, Perbankan Syariah*

Kata Pengantar

Puji syukur kehadirat Allah SWT, atas limpahan Rahmat dan Karunia-Nya, sehingga penulis dapat merampungkan skripsi dengan judul Tinjauan Tentang Bagaimana Pengaturan Hukum Jaminan Dalam Akad Pembiayaan *Murabahah* Pada Perbankan Syariah ini untuk memenuhi salah satu syarat menyelesaikan studi serta dalam rangka memperoleh gelar Sarjana Pendidikan Strata Satu pada Program Studi Ilmu Hukum di Fakultas Hukum Universitas Parahyangan. Dalam penulisan hukum ini penulis mengucapkan terima kasih kepada :

1. Terima kasih yang setulus-tulusnya kepada Ayahanda tercinta Mohamad Rafi Ghani dan Ibunda yang kusayangi Ira Feristiaty dan adiku Rakhee Amani Rafiputri yang telah mencurahkan segenap cinta dan kasih sayang serta memberikan dukungan dan perhatian moril maupun materil dalam mengerjakan penulisan hukum. Semoga Allah SWT selalu melimpahkan Rahmat, Kesehatan, Karunia, keberkahan, kebahagiaan, umur panjang di dunia dan di akhirat atas budi baik yang telah diberikan kepada penulis.
2. Terima kasih kasih penulis berikan kepada Ibu Wurianalya Maria Novenanty, S.H., LL.M. selaku Pembimbing I dan Ibu Dewi Sukma Kristianti, S.H., M.H. selaku Pembimbing non-formal yang telah membantu penulisan skripsi ini. Sahabat-Sahabatku di Universitas Katolik Parahyangan kepada Algi, Aryo, Andera, Andira, Babaf, Christie, Dera, Deviana, Elza, Falah, Farid, Imanuel, Jerry, Faiz, Nadhine, Namira, Oi, Sarah Nurfitri, Sarah Saddak, Seira, Syeila, Tasskja, Gemilang, Wanda, Zahra yang selalu mendukung dan memberikan perhatiannya dalam menyelesaikan penulisan hukum ini
3. Sahabat-Sahabat SMA 5 kepada Andre, Antya, Bintang, Aslam, Bregas, Dera, Desi, Ellen, Hasna, Indah, Oliv, Syifa, Tomy, Masegi, Fachry, Adri yang selalu memberikan motivasi untuk segera menyelesaikan penulisan hukum ini
4. Saudara-Saudara tercinta kepada Talitha, Fadhel, Nabilla, Nabil, Naomi, Naila, Naufal, Sarah, Rifki, Rafni, Ando yang selalu menyemangati penulis untuk cepat menyelesaikan penulisan hukum ini

5. Kakeku tercinta Iman Setiadi dan keluarga besar wastukencana yang selalu memotivasi untuk menyelesaikan penulisan hukum ini agar cepat diselesaikan
6. Keluarga besar Ramli yang selalu mendukung dan memberikan perhatian kepada penulis agar cepat menyelesaikan penulisan hukum ini
7. Teman-Teman Sosi Sheila, Tofan, Nigel, Galih, Adit, Bang Oki, Andri dan yang lainnya yang tidak bisa disebutkan satu per satu
8. Ibu Penjaga Perpustakaan Unpad yang memberikan arahan pada saat kunjungan yang mempercepat dan memperlancar dalam pengerjaan skripsi
9. Teman-Teman 2014 Universitas Katolik Parahyangan yang sama-sama membantu, memberi motivasi dan mendorong penulis serta memberikan informasi apapun dalam pengerjaan penulisan hukum ini
10. Teman-Teman di Persib Bandung kepada Benidektus yang selalu memberikan motivasi dan dukungan kepada penulis agar cepat menyelesaikan penulisan hukum ini.
11. Teman-Teman SMPN 2 Bandung Bapak Soekarsa, Reynaldi, Siti, Wanda, Rian, Ilham Ardiansyah yang selalu memberikan dukungan dalam menyelesaikan penulisan hukum ini
12. Pegawai Bapak Asep di Fakultas Hukum Unpar yang membantu penulis memberi informasi dosen-dosen, memberi dukungan dan dorongan penulis dalam mengerjakan penulisan hukum
13. Sahabat-sahabat seperjuanganku dalam penulisan hukum kepada Andira, Imanuel, Zahra, Dhafin, Elza, Andera, Dera, Aryo yang telah sama-sama menyelesaikan penulisan hukum ini
14. Tempat Lepas Penat Penulis, Rumah tercinta, Verde, Bamboo, Chaplin, Larder, McD, KFC, De Paviljoen, U Coffee, The Soko, Everjoy, Eduplex, Starbucks sebagai tempat refreshing penulis dan mengerjakan penulisan ini dan Laptopku yang selalu menemani penulis kemanapun.

Akhir kata penulis menyadari bahwa dalam penulisan skripsi ini masih jauh dari kesempurnaan. Karena itu, penulis memohon saran dan kritik yang sifatnya membangun demi kesempurnaannya dan semoga bermanfaat bagi kita semua.

Bandung, 31 Mei 2018

Rajandra Ershad Rafiputra

Daftar Isi

Abstrak.....	i
Kata Pengantar	ii
Daftar Isi	v
BAB I Pendahuluan	1
1.1 Latar Belakang.....	1
1.2 Identifikasi Masalah	13
1.3 Tujuan Penelitian.....	14
1.4 Manfaat Penelitian.....	14
1.5 Metode Penelitian.....	14
1.6 Sistematika Penulisan.....	15
BAB II Tinjauan Umum Tentang Hukum Jaminan di Indonesia Berdasarkan Hukum Jaminan Menurut Hukum Perdata dan Hukum Islam.....	18
2.1 Jaminan Menurut Hukum Perdata	18
2.2 Jaminan menurut Hukum Islam.....	31
2.3 Penerapan Jaminan dalam Perbankan Syariah	35
BAB III Akad Pembiayaan <i>Murabahah</i> Pada Perbankan Syariah	38
3.1 Perbankan Syariah	38
3.2 Pembiayaan Dalam Syariah.....	39
3.3 Akad <i>Murabahah</i> Sebagai Salah Satu Jenis Akad Pembiayaan pada Perbankan Syariah.....	42
3.4 Pengaturan mengenai prosedur atau tata cara Akad <i>Murabahah</i>	51
3.5 Penerapan akad <i>Murabahah</i> dalam Perbankan Syariah	55
BAB IV Pengaturan Hukum Jaminan Syariah dalam Perbankan Syariah dikaitkan Dengan Prinsip Syariah Pada Akad <i>Murabahah</i>	57
4.1 Bentuk dan Pengaturan Jaminan di dalam Akad <i>Murabahah</i>	57

4.2	Ketentuan Hukum Jaminan konvensional dalam akad <i>Murabahah</i> berdasarkan Prinsip Syariah	61
BAB V Kesimpulan dan Saran		67
5.1	Kesimpulan.....	67
5.2	Saran.....	68
Daftar Pustaka.....		69

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Perkembangan dunia perbankan akhir-akhir ini mengalami suatu kemajuan yang cukup pesat. Sejak adanya Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan banyak fasilitas untuk mencoba dalam meningkatkan daya saing antar bank yang ada di Indonesia. Persaingan yang semakin tinggi membuat antar bank yang ada di Indonesia mencari keunggulan-keunggulan dalam menunjukkan suatu kualitasnya dengan bank lain dengan cara memberikan fasilitas dan kemudahan kepada nasabah. Hal ini menyebabkan antar bank ingin memberikan pelayanan fasilitas yang sangat baik.

Perbankan merupakan suatu lembaga keuangan kepercayaan masyarakat yang memegang peranan penting dalam sistem perekonomian masyarakat berupa simpanan dalam bentuk tabungan, giro, deposito yang kemudian dana yang terkumpul dari masyarakat disalurkan kembali ke masyarakat dalam bentuk kredit. Kepercayaan yang diberikan oleh semua pihak baik pemilik dan pengelola maupun masyarakat sebagai pengguna jasa bank sangat penting bagi bank yang menjalankan usahanya dalam bentuk jasa. Pengertian Perbankan dalam Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan sendiri tercantum dalam Pasal 1 (1) yang berbunyi sebagai berikut:

“Perbankan adalah segala sesuatu yang menyangkut tentang bank, mencakup kelembagaan, kegiatan usaha, serta cara dan proses dalam melaksanakan kegiatan usahanya”

Sedangkan menurut A.Abdurrachman mengemukakan perbankan pada umumnya adalah:¹

¹ DR.Sentosa Sembiring, *Hukum Perbankan Edisi Revisi*, (Bandung:Mandar Maju,2012), hal 1

”kegiatan-kegiatan dalam menjual-belikan mata uang, surat efek dan instrumen-instrumen yang dapat diperdagangkan. Penerimaan deposito, untuk memudahkan penyimpanannya atau untuk mendapatkan bunga, dan/atau pembuatan, pemberian pinjaman-pinjaman dengan atau ditempatkan atau diserahkan untuk disimpan. Pembelian, penjualan, penukaran, penguasaan atau penahanan alat pembayaran, instrumen yang dapat diperdagangkan, atau benda-benda lainya yang mempunyai nilai moneter secara langsung sebagai suatu kegiatan yang teratur”.

Bentuk pembiayaan yang dilakukan oleh lembaga keuangan pada umumnya berupa jual beli, sewa menyewa, bagi hasil, dan penyertaan modal atau kemitraan. Secara umum, bank akan menyetujui untuk melakukan pembiayaan jika nasabah memberikan jaminan yang layak, jaminan tersebut akan menjadi indikator yang digunakan oleh bank untuk menilai kelayakan nasabah debitur dalam memperoleh jumlah pembiayaan dari bank.

Pasal 1 angka 1 di dalam Undang-Undang 21 tahun 2008 tentang Perbankan syariah menyebutkan bahwa:

“ Perbankan Syariah adalah segala sesuatu yang menyangkut tentang Bank Syariah dan Unit Usaha Syariah, mencakup kelembagaan, kegiatan usaha, serta cara dan proses dalam melaksanakan kegiatan usahanya.”

Bank Syariah itu sendiri dalam Pasal 1 angka 7 menyebutkan bahwa:

“Bank Syariah adalah Bank yang menjalankan kegiatan usahanya berdasarkan Prinsip Syariah dan menurut jenisnya terdiri atas Bank Umum Syariah dan Bank Pembiayaan Rakyat Syariah.”

Dalam perbankan syariah harus mengandung prinsip syariah, definisi dari Prinsip Syariah itu sendiri dijelaskan lebih lanjut di dalam Pasal 1 angka 12 yang menyebutkan bahwa:

“Prinsip Syariah adalah prinsip hukum Islam dalam kegiatan perbankan berdasarkan fatwa yang dikeluarkan oleh lembaga yang memiliki kewenangan dalam penetapan fatwa di bidang Syariah.”

Beberapa prinsip atau hukum yang dianut oleh sistem perbankan syariah antara lain:²

1. Pembayaran terhadap pinjaman dengan nilai yang berbeda dari nilai pinjaman dan ditentukan sebelumnya, tidak diperbolehkan.
2. Pemberi dana harus turut berbagi keuntungan dan kerugian sebagai akibat hasil usaha institusi yang meminjam dana.
3. Islam tidak membolehkan “menghasilkan uang dari uang”. Uang hanya sebagai media pertukaran dan bukan komoditas karena tidak memiliki nilai intrinsik.
4. Unsur *gharar* (ketidakpastian, spekulasi) tidak diperkenankan. Kedua belah pihak harus mengetahui dengan baik hasil yang akan mereka peroleh dari sebuah transaksi.
5. Investasi hanya boleh diberikan pada usaha-usaha yang tidak diharamkan dalam Islam. Usaha minuman keras misalnya tidak boleh didanai oleh perbankan syariah.”

Adapun yang dimaksud dengan kegiatan usaha prinsip syariah, dalam Penjelasan Pasal 2 Undang-undang Perbankan Syariah dikemukakan sebagai berikut:³

“Kegiatan usaha berdasarkan prinsip syariah Antara lain, adalah kegiatan usaha yang tidak mengandung unsur:

1. *Riba*, yaitu penambahan pendapatan secara tidak sah (*batil*) Antara lain dalam transaksi pertukaran barang sejenis yang tidak sama kualitas, kuantitas, dan waktu penyerahan (*fadhli*), atau dalam transaksi pinjam-meminjam yang mempersyaratkan nasabah penerima fasilitas mengembalikan dana yang diterima melebihi pokok pinjaman karena berjalannya waktu (*nasi'ah*)
2. *Maisir*, yaitu transaksi yang digantungkan kepada suatu keadaan yang tidak pasti dan bersifat untung-untungan
3. *Gharar*, yaitu transaksi yang objeknya tidak jelas, tidak diserahkan pada saat transaksi dilakukan kecuali diatur lain dalam syariah
4. *Haram*, yaitu transaksi yang objeknya dilarang dalam syariah
5. *Zalim*, yaitu transaksi yang menimbulkan ketidakadilan bagi pihak lainnya”

² Ali Maskur, *Tantangan Implementasi Undang-Undang Perbankan Syariah*, Jurnal Bisnis dan Ekonomi (JBE), Maret 2009, Hal. 42-49, Vol. 16, No.1, ISSN: 1412-3126

³ DR.Sentosa Sembiring, *Hukum Perbankan Edisi Revisi*, (Bandung:Mandar Maju,2012), hal 124

Jika melihat Undang-Undang Perbankan Syariah terlihat bahwa bidang usaha yang dapat dilakukan oleh perbankan syariah cukup luas seperti yang dikemukakan oleh Arief R. Permana dan Anton Purba⁴

“kegiatan usaha perbankan syariah, khususnya menyangkut produk dan jasa yang ditawarkan, pada prinsipnya memiliki cakupan yang relatif lebih luas dibandingkan dengan yang ditawarkan perbankan konvensional karena selain melakukan kegiatan usaha seperti bank konvensional, bank Syariah juga menawarkan jasa yang umumnya dijalankan oleh lembaga pembiayaan, seperti leasing serta pembiayaan bagi hasil yang umumnya ditawarkan oleh lembaga investasi, semacam modal ventura. Kegiatan usaha perbankan syariah, produk, serta jasanya wajib tunduk pada prinsip syariah, maka dari itu fatwa dikeluarkan oleh Majelis Ulama Indonesia.”

Pembiayaan dalam perbankan syariah disebutkan dalam Pasal 1 (25) Undang-Undang Nomor 21 tahun 2008 tentang Perbankan Syariah mengatakan:

“Pembiayaan adalah penyediaan dana atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berupa:

- a. transaksi bagi hasil dalam bentuk *Mudharabah* dan *Musyarakah*;
- b. transaksi sewa-menyewa dalam bentuk ijarah atau sewa beli dalam bentuk *Ijarah Muntahiya Bittamlik*;
- c. transaksi jual beli dalam bentuk piutang *Murabahah*, *Salam*, dan *istishna*’;
- d. transaksi pinjam meminjam dalam bentuk piutang *Qardh*; dan
- e. transaksi sewa-menyewa jasa dalam bentuk *Ijarah* untuk transaksi multijasa.”

Pengertian berbagai macam produk bank syariah di antaranya:⁵

- “ - *Mudharabah*, perjanjian antara penyedia modal dengan pengusaha. Setiap keuntungan yang diperoleh dibagi menurut rasio bagi hasil yang telah disepakati kedua belah pihak
- *Musyarakah*, dalam konsep ini ada campur tangan pengelolaan manajemennya
- *Murabahah* yaitu penyaluran dana dalam bentuk jual beli. Bank akan membelikan barang yang dibutuhkan pengguna jasa, kemudian menjualnya kembali ke pengguna jasa dengan harga yang dinaikkan sesuai margin keuntungan yang ditetapkan bank dan pengguna jasa dapat mengangsur barang tersebut
- *Takaful* (asuransi Islam)”

⁴ Id, hal 124-125

⁵ Ali Maskur, *Tantangan Implementasi Undang-Undang Perbankan Syariah*, Jurnal Bisnis dan Ekonomi (JBE), Maret 2009, Hal. 44, Vol. 16, No.1, ISSN: 1412-3126

Salah satu produk perbankan syariah yang banyak diminati masyarakat ialah akad *Murabahah* yang sebenarnya merupakan akad jual-beli. *Murabahah* menggunakan konsep jaminan syariah dalam transaksinya. Dalam hal mengenai jaminan syariah, hukum yang mengatur mengenai jaminan syariah ini belum ada dalam peraturan perundang-undangan yang mengatur secara khusus, sehingga jaminan yang digunakan dalam produk *Murabahah* mengacu kepada aturan mengenai jaminan pada umumnya karena pada dasarnya di Indonesia tidak mengenal adanya kekosongan hukum pada suatu aturan yang disebabkan adanya asas *lex specialis derogate legi generali* yang memiliki makna bahwa ketentuan ketentuan dalam aturan hukum umum tetap berlaku kecuali diatur khusus dalam aturan hukum khusus tersebut.

Berdasarkan Peraturan Mahkamah Agung Nomor 2 tahun 2008 tentang Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah pada Pasal 20 ayat 6 mengatakan:

“*Murabahah* adalah pembiayaan saling menguntungkan yang dilakukan oleh shahib al-mal dengan pihak yang membutuhkan melalui transaksi jual beli dengan penjelasan bahwa harga pengadaan barang dan harga jual terdapat nilai lebih yang merupakan keuntungan atau laba bagi shahib al-mal dan pengembaliannya dilakukan secara tunai atau angsur.”

Imam Syafi’I berpendapat bahwa akad *Murabahah* adalah “jual beli barang pada harga asal dengan tambahan yang disepakati”.⁶ Sedangkan menurut Ibnu Rusyd, “*Murabahah* memiliki karakteristik yang melekat yaitu penjual harus memberitahukan tentang harga barang dan menyatakan jumlah keuntungan yang ditambah pada biaya tersebut kepada pembeli.”⁷

Fatwa DSN-MUI No 04/DSN-MUI/IV/2000 mengeluarkan tentang *Murabahah* bagi perbankan Syariah, berikut ketentuan Bagian Pertama:

1. Bank dan nasabah harus melakukan akad *Murabahah* yang bebas riba.
2. Barang yang diperjualbelikan tidak diharamkan oleh syari’ah Islam.

⁶ M.Syafi’I Antonio, Bank Syariah dari Teori ke Praktik, (Jakarta, Gema Insani, 2001), hal 101

⁷ Adiwarman Karim, Bank Islam,(Jakarta;Rajawalil Press, 2014) hal 13

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.
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.

Fatwa tersebut dalam ketentuan Bagian Ketiga mengenai Jaminan *Murabahah* menjelaskan bahwa:

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

Jaminan itu sendiri berasal dari kata jamin yang berarti tanggung. Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), jaminan merupakan tanggungan atau agunan atas pinjaman yang diterima⁸ tanggungan yang dimaksud dalam jaminan tersebut diperjelas di dalam KUHPerdara dalam Pasal 1131, yaitu:⁹

⁸ <https://kbbi.web.id/jamin> (diakses pada tanggal 20 Desember 2017)

⁹ Pasal 1131 Kitab Undang Undang Hukum Perdata

“Segala barang-barang bergerak dan tak bergerak milik debitur, baik yang sudah ada maupun yang akan ada, menjadi jaminan untuk perikatan-perikatan perorangan debitur itu.”

Menurut ketentuan Pasal 2 ayat 1 Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia No. 23/69/KEP/DIR tanggal 28 Februari 1991 tentang jaminan pemberian kredit, jaminan adalah suatu keyakinan bank atas kesanggupan debitur untuk melunasi kredit sesuai dengan yang diperjanjikan. Sedangkan menurut Pasal 1 butir 23 yang dimaksud dengan agunan adalah jaminan tambahan yang diserahkan nasabah debitur kepada bank dalam rangka pemberian fasilitas kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah.¹⁰

Pasal 1 Dalam Peraturan Otoritas Jasa Keuangan ini berbunyi¹¹

- “(1) Penjaminan adalah kegiatan pemberian jaminan atas pemenuhan kewajiban finansial Terjamin.
- (2) Penjaminan Ulang adalah kegiatan pemberian jaminan atas pemenuhan kewajiban finansial Perusahaan Penjaminan atau Perusahaan Penjaminan Syariah yang telah menjamin pemenuhan kewajiban finansial Terjamin.
- (5) Perusahaan Penjaminan Syariah adalah badan hukum yang bergerak dibidang keuangan dengan kegiatan usaha melakukan Penjaminan berdasarkan Prinsip Syariah.
- (10) Prinsip Syariah adalah ketentuan hukum Islam berdasarkan fatwa atau pernyataan kesesuaian syariah dari Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia.”

Dalam akad *Murabahah* pada perbankan syariah transaksi dalam menggunakan Jaminan diatur sebagaimana dijelaskan pada buku yang dikeluarkan oleh Otoritas Jasa Keuangan di antaranya:¹²

- “- Jaminan pokok atas pembiayaan *Murabahah* adalah keyakinan Bank atas kesanggupan Nasabah untuk melunasi pembiayaannya sesuai dengan yang diperjanjikan.

¹⁰ Hermansyah, Hukum Perbankan Nasional Indonesia, (Jakarta:Kencana, 2011), hal 73

¹¹ Pasal 1 Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No 6/POJK.05/2014 tentang penyelenggaraan usaha lembaga penjaminan

¹² Departemen Perbankan Syariah Otoritas Jasa Keuangan, *Standar Produk Perbankan Syariah Murabahah*, (Jakarta:2016), hal45

- Agunan merupakan “secondary source repayment” atau sumber terakhir bagi pelunasan pembiayaan Murabahah apabila Nasabah sungguh-sungguh tidak bisa lagi memenuhi kewajiban pembayaran atas pembiayaan yang diterimanya.
- Bank boleh meminta kepada Nasabah agar memberikan kuasa kepada Bank untuk pembebanan Hak Tanggungan, Hak Gadai atau Hak Jaminan.
- Obyek Pembiayaan yang dibiayai oleh Bank dalam kontrak ini bersifat boleh dijadikan obyek agunan. Jika Obyek Pembiayaan belum memenuhi syarat agunan; seperti belum memiliki sertifikat atau belum dapat diikat sempurna secara notariil, maka Nasabah dapat memberikan agunan sementara. Saat Obyek Pembiayaan telah memenuhi syarat agunan dan dapat diikat sempurna, maka Nasabah bisa melakukan tukar jaminan.”

Jaminan dibagi menjadi dua macam bentuk, jaminan yang timbul dari undang-undang dan jaminan yang timbul dari perjanjian.

1. Jaminan umum

Jaminan umum ini diatur di dalam 1131 KUHPerdara, jaminan dari pihak debitur yang terjadi atau timbul dari undang-undang. Perwujudan dari Jaminan umum berdasarkan ketentuan pasal 1131 KUH Perdata ini, menentukan bahwa semua harta kekayaan debitur baik bergerak maupun tidak, baik yang ada ataupun yang akan menjadi jaminan untuk segala perikatan dengan ketentuan undang-undang seperti itu berarti kreditur telah diberikan jaminan yang berupa harta benda milik debitur tanpa khusus diperjanjikan terlebih dahulu. Namun, dengan Jaminan semacam itu kedudukan kreditur hanyalah sebagai kreditur konkruen saja terhadap seluruh kekayaan debitur.

2. Jaminan Khusus

Jaminan khusus ini diatur di dalam Pasal 1133 dan Pasal 1134 KUHPerdara, bahwa setiap jaminan utang bersifat kontraktual, Jaminan yang terbit dari perjanjian tertentu, baik yang khusus terhadap benda-benda tertentu maupun orang tertentu. Sehingga jaminan khusus dibagi menjadi dua sifat:

- Jaminan yang bersifat kebendaan

Jaminan yang bersifat hak mutlak atas suatu benda dari debitur yang dapat di pertahankan terhadap siapapun. Jaminan ini mempunyai ciri-ciri, yaitu:

- Mempunyai hubungan langsung atas bendanya.
- Dapat dipertahankan kepada siapapun.
- Selalu mengikuti bendanya.
- Yang lebih tua mempunyai kedudukan yang lebih tinggi.
- Dapat diperalihkan kepada orang lain.

Berdasarkan ciri-ciri tersebut maka benda Jaminan pada Jaminan kebendaan harus benda yang dapat dialihkan dan mempunyai nilai jual (ekonomis). Jaminan kebendaan meliputi benda bergerak, contohnya gadai dan fidusia sedangkan Jaminan kebendaan yang tidak bergerak adalah hipotik dan hak tanggungan.

Jaminan kebendaan dapat diadakan antara kreditur dengan debiturnya, tetapi juga dapat diadakan antara kreditur dengan pihak ketiga yang menjamin dipenuhinya kewajiban-kewajiban dari si berutang. Pemberian kebendaan ini memisahkan dari bagian kekayaan seseorang, apabila tidak adanya pemisahan maka seluruh kekayaan debitur dijadikan jaminan untuk pembayaran semua utang debitur.

- Jaminan yang bersifat perorangan

Jaminan yang menimbulkan hubungan langsung pada perorangan tertentu, hanya dapat dipertahankan terhadap debitur tertentu, terhadap harta kekayaan debitur pada umumnya. Jaminan ini dapat diadakan bahkan diluar tanpa pengetahuan si berhutang tersebut atau dapat juga berarti pihak ketiga guna kepentingan kreditur mengikat diri untuk memenuhi utang dari debitur, apabila debitur tidak memenuhi janjinya. Akan tetapi, orang lebih memilih Jaminan khusus dalam kegiatannya, hal ini dikarenakan :

- Eksekusi benda jaminan lebih mudah, sederhana dan cepat jika debitur melakukan wanprestasi.
- Kreditur jaminan khusus didahulukan dibanding kreditur jaminan umum dalam pemenuhan piutangnya.

- Dalam bentuk jaminan kebendaan, memberikan kreditur suatu *Privilege* atau kedudukan istimewa terhadap kreditur lainnya.

Perjanjian kebendaan dapat dibedakan menjadi 2 macam yaitu :

1. Perjanjian Pokok, perjanjian antara debitur dan kreditur yang berdiri sendiri tanpa bergantung pada adanya perjanjian.
2. Perjanjian Tambahan, perjanjian antara debitur dan kreditur yang diadakan sebagai perjanjian tambahan dari pada perjanjian pokok.

Jaminan dalam pembiayaan memiliki dua fungsi, Pertama untuk pembayaran utang seandainya terjadi wanprestasi dengan jalan 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.

Sedangkan jaminan dalam Islam dikenal dengan *Adh-Dhaman*. Perkataan *Dhaman* berasal dari mashdar “*Dhimmu*” yang berarti menghendaki untuk ditanggung. *Dhaman* menurut pengertian etimologis ialah menjamin atau menyanggupi apa yang telah ada dalam tanggungan orang lain. *Kafalah* memiliki makna yang sama dengan *Dhaman*. Kamus istilah *fiqih* menyebutkan bahwa *Dhaman* adalah jaminan utang atau dalam hal lain menghadirkan seseorang atau barang ketempat tertentu untuk diminta pertanggungjawabannya atau sebagai barang jaminan.¹³ Dapat diketahui bahwa jaminan dapat berbentuk benda dan dapat ditanggung melalui pihak lain. Jaminan yang berbentuk benda dapat disebut dengan istilah Gadai atau *Rahn* sedangkan jaminan yang ditanggung melalui pihak lain disebut dengan *Kafalah*.

¹³ M.abdul mujieb dkk, *Kamus Istilah Fiqih*, (Jakarta:Pustaka Firdaus, 2002), hal 59

1. *Rahn* (Gadai)

Kompilasi Hukum Ekonomi Islam menyebutkan bahwa *Rahn* atau Gadai adalah penguasaan barang milik peminjam oleh pemberi pinjaman sebagai jaminan. Menurut Imam Abu Zakaria Al-Anshari dalam kitabnya Fathul Wahab mendefinisikan *Rahn* adalah menjadikan benda yang bersifat harta benda sebagai kepercayaan dari suatu yang dapat dibayarkan dari harta benda itu apabila utang tidak dibayar.¹⁴

2. *Kafalah*

Dalam Peraturan Mahkamah Agung Nomor 2 tahun 2008 tentang Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah pasal 20 ayat 12 menyebutkan,

“*Kafalah* adalah jaminan yang diberikan oleh penjamin kepada pihak ketiga atau pemberi pinjaman untuk memenuhi kewajiban pihak kedua atau peminjam.”

Untuk lebih jelasnya *Kafalah* merupakan jaminan, beban atau tanggungan yang diberikan oleh penanggung (*kafil*) kepada pihak ketiga untuk memenuhi kewajiban pihak kedua atau yang ditanggung (*makhful*). Atas jasanya penjamin dapat meminta imbalan tertentu dari orang yang dijamin.

Pada fenomena yang terjadi saat ini produk yang dikeluarkan bank syariah mengenai akad *Murabahah* ini sangat banyak dipakai karena risikonya kecil bagi bank Syariah, pembiayaan *Murabahah* dalam Perbankan Syariah tentu haruslah memenuhi unsur-unsur yang berada pada prinsip Syariah dengan memperhatikan asas-asas pembiayaan berdasarkan prinsip Syariah yang tertera dalam Fatwa DSN-MUI. Bank syariah di Indonesia pada umumnya dalam memberikan pembiayaan *Murabahah* menetapkan syarat-syarat yang dibutuhkan dan prosedur yang harus ditempuh oleh nasabah yang hampir sama dengan syarat dan prosedur kredit sebagaimana umumnya yang ditetapkan oleh bank konvensional. Syarat dan ketentuan umum pembiayaan *Murabahah* harus cakap hukum dan sesuai dengan ketentuan KUH Perdata. Dalam peraturan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 tahun 1992 Tentang Perbankan

¹⁴ Heri Sudarsono, Bank dan Lembaga Keuangan Syariah: Deskripsi dan Ilustrasi, (Yogyakarta, Ekonosia, 2004), hal 156

Pasal 9 sangat penting untuk mencairkan kredit Pasal tersebut digunakan untuk mengetahui kemampuan dan kemauan nasabah untuk mengembalikan pinjaman dengan tepat waktu, Pasal 9 tersebut menyebutkan bahwa:

- “- *Character* (kepribadian), Salah satu unsur yang harus diperhatikan oleh Bank sebelum memberikan kreditnya adalah penilaian atas karakter kepribadian atau watak dari calon debiturnya.
- *Capacity* (kemampuan), Seorang calon debitur harus pula diketahui kemampuan bisnisnya, sehingga dapat diprediksi kemampuannya untuk melunasi utangnya.
- *Capital* (modal), Permodalan dari suatu debitur juga merupakan hal yang penting harus diketahui oleh calon krediturnya karena permodalan dan kemampuan keuangan dari suatu debitur akan mempunyai korelasi dengan tingkat kemampuan membayar kredit.
- *Collateral* (agunan), Tidak diragukan lagi bahwa betapa pentingnya fungsi agunan dalam setiap pemberian kredit. Oleh karena itu, bahkan Undang-undang mensyaratkan bahwa agunan itu mesti ada dalam setiap pemberian kredit.
- *Condition of economy* (kondisi ekonomi), Kondisi perekonomian secara mikro maupun secara makro merupakan faktor penting pula untuk dianalisis sebelum suatu kredit diberikan, terutama yang berhubungan langsung dengan bisnisnya pihak debitur.”

Prinsip hukum Jaminan dalam hukum positif Indonesia tidak bisa begitu saja diterapkan pada perbankan syariah karena Jaminan di Indonesia bersifat tertutup artinya orang tidak dapat mengadakan atau membuat hak-hak kebendaan yang baru selain yang sudah ditetapkan dalam undang-undang sehingga hak-hak kebendaan yang diakui itu hanya hak-hak kebendaan yang sudah diatur oleh undang-undang. Jaminan yang berlaku di Indonesia dilakukan untuk pembayaran hutang apabila terjadi wanprestasi maka jalannya dengan menguangkan atau menjual Jaminan tersebut dan sebagai indikator penentuan jumlah pembiayaan yang akan diberikan kepada pihak debitur akibat dari wanprestasi sedangkan jaminan pada perbankan Syariah berbeda, jaminan dalam perbankan Syariah harus memerhatikan prinsip Syariah dalam sistem dan operasionalnya karena dikhawatirkan melanggar dari prinsip yang telah disebutkan dalam Undang-

Undang No 21 tahun 2008 tentang Perbankan Syariah. Selain itu, Produk pembiayaan Syariah hampir seluruhnya menerapkan jaminan. Sebab jaminan dalam produk pembiayaan Syariah pun sangat diperlukan sebagai pemenuhan prinsip Perbankan Syariah Pasal 2 Undang-Undang No 21 tahun 2008 tentang Perbankan Syariah yaitu kegiatan yang berdasarkan Prinsip Syariah, demokrasi ekonomi, dan kehati-hatian. Namun dalam transaksinya bank syariah masih menggunakan hukum jaminan konvensional karena belum ada pengaturan secara khusus mengenai jaminan di dalam Bank Syariah yang menggunakan Prinsip Syariah padahal di antara keduanya baik Jaminan Syariah maupun Konvensional tentu memiliki perbedaan, tidak ada pengaturan lebih lanjut mengenai barang yang dijaminakan membuat ketidakjelasan para pihak apabila barang yang dijaminakan tidak diteruskan perjanjiannya atau tidak dilakukan pembayaran sesuai apa yang telah di perjanjikan maka muncullah pertanyaan apakah jaminan ini akan di ambil oleh bank sebagai keuntungan atau menjadi dana sosial karena kedudukan jaminan ini hanya dijadikan sebagai pengikat bagi nasabah untuk mengembalikan atau memberikan kewajibannya sampai jatuh tempo, tidak adanya pengaturan lebih lanjut ini harus diperhatikan karena bank syariah tidak boleh melanggar dari Prinsip Syariah seperti *Maisyir, Gharar, Riba*. Melihat Fatwa DSN-MUI Bagian Ketiga mengenai Jaminan Syariah, sangat diperlukan pengaturan lebih lanjut di dalam Perbankan Syariah dalam produk *Murabahah* agar memberikan kepastian mengenai objek jaminan yang dipakai dalam transaksi akad *Murabahah* dan agar tidak mengandung pertentangan dari prinsip syariah, maka dari itu penulis akan membahas mengenai jaminan syariah dalam akad *Murabahah* dalam Perbankan Syariah dengan memperhatikan Prinsip Syariah.

1.2 Identifikasi Masalah

Berdasarkan pada uraian dalam latar belakang agar permasalahan dapat dibahas secara sistematis maka penulis merumuskan permasalahan sebagai berikut:

1. Bagaimana bentuk dan pengaturan hukum Jaminan akad *Murabahah* pada Perbankan Syariah di Indonesia?

2. Bagaimana ketentuan hukum Jaminan konvensional dalam KUHPerduta dan Peraturan Undang-Undang pada hukum Jaminan Syariah untuk akad *Murabahah* di Perbankan Syariah menurut Prinsip Syariah?

1.3 Tujuan Penelitian

Tujuan yang hendak dicapai dalam penulisan ini adalah untuk mengetahui bagaimana bentuk dan pengaturan hukum jaminan akad *Murabahah* pada Perbankan Syariah dan mengetahui ketentuan hukum Jaminan konvensional dalam KUHPerduta dan Peraturan Undang-Undang pada hukum Jaminan Syariah pada akad *Murabahah* di Perbankan Syariah berdasarkan Prinsip Syariah.

1.4 Manfaat Penelitian

Manfaat dan kegunaan dari Penulisan ini adalah:

1. Untuk memberikan pengetahuan terhadap ilmu pengetahuan, disamping menambah ilmu penulis mengenai pengaturan peraturan hukum Jaminan Syariah pada akad *Murabahah* di dalam Perbankan Syariah menggunakan Prinsip Syariah.
2. Untuk memberikan sumbangan pemikiran terhadap para praktisi hukum dan masyarakat pada umumnya mengenai pengaturan hukum jaminan pada akad *Murabahah* dalam Perbankan Syariah dikaitkan dengan Prinsip Syariah.

1.5 Metode Penelitian

Metode yang akan digunakan penulis dalam penelitian ini adalah penulisan hukum dengan metode yuridis normatif. Metode penelitian ini merupakan metode penelitian yang dipergunakan dalam penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka yang ada¹⁵. Bahan pustaka yang berkaitan dengan permasalahan yang penulis teliti. Penelitian cara ini dimaksudkan untuk memperoleh masukan-masukan yang relevan dengan masalah yang diteliti, yaitu

¹⁵ Soerjono soekanto dan sri mamudji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Cetakan ke-11, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2009, hal. 13-14

melalui literatur-literatur ilmiah yang menjadi dasar teori yang dimaksudkan. Dalam penelitian ini penulis menggunakan data sekunder yaitu data yang diperoleh dari sumber-sumber yang telah ada berupa:

1. Bahan hukum primer berupa Peraturan Undang-Undang seperti Kompilasi Hukum Islam, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Perbankan, Undang-undang Nomor 42 tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia, Undang-Undang Nomor 21 tahun 2008 tentang Perbankan Syariah, Undang-Undang Nomor 1 tahun 2016 tentang Penjaminan, Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 6/Pojk.05/2014 tentang Penyelenggaraan Usaha Lembaga Penjaminan, Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia Nomor 23/69/KEP/DIR tanggal 28 februari 1991 tentang Pemberian Jaminan Kredit, Fatwa DSN-MUI No 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *Murabahah*.
2. Bahan Hukum Sekunder berupa bahan hukum yang berkaitan dengan rumusan masalah yang meliputi buku-buku atau literatur-literatur dari para ahli.
3. Bahan hukum tersier berupa bahan hukum yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder seperti artikel di Internet.

1.6 Sistematika Penulisan

Dalam penulisan skripsi ini akan membahas mengenai tinjauan pengaturan peraturan hukum jaminan dalam Perbankan Syariah menggunakan Prinsip Syariah. Untuk mempermudah pembaca dan membaca penulis skripsi ini maka penulisan ini akan dibagi dalam lima bab.

Adapun pembagian bab-bab tersebut adalah sebagai berikut:

BAB I : PENDAHULUAN

Pada bab ini akan membahas tentang Latar Belakang Penelitian, Identifikasi Masalah, Tujuan Penelitian, Manfaat Penelitian, Metode Penelitian, dan Sistematika Penulisan.

BAB II : TINJAUAN UMUM TENTANG HUKUM JAMINAN DI INDONESIA BERDASARKAN HUKUM JAMINAN MENURUT HUKUM PERDATA DAN HUKUM ISLAM

Pada bab ini akan membahas mengenai pengaturan hukum jaminan konvensional dan syariah di dalam perbankan. Dalam bab ini akan di bahas bentuk dan peraturan peraturan mana saja yang mengatur mengenai hukum jaminan baik dalam jaminan menurut KUHPerdato atau Hukum Islam.

BAB III : AKAD *MURABAHAH* PADA PERBANKAN SYARIAH

Pada bab ini akan membahas mengenai produk dalam perbankan syariah terutama dalam akad *Murabahah*.

BAB IV : KETENTUAN HUKUM JAMINAN SYARIAH DALAM PERBANKAN SYARIAH DIKAITKAN DENGAN PRINSIP SYARIAH PADA AKAD *MURABAHAH*

Pada bab ini akan membahas mengenai pengaturan hukum jaminan syariah dalam perbankan syariah pada akad *Murabahah* dengan menggunakan prinsip syariah.

BAB V : KESIMPULAN DAN SARAN

Bab ini menyampaikan kesimpulan dari seluruh penulisan serta saran dari penulisan yang merupakan bagian terakhir dalam skripsi ini dengan isi sebagai berikut:

a) Kesimpulan

Pada bagian ini penulis mengemukakan mengenai beberapa kesimpulan yang dapat ditarik dari keseluruhan pembahasan yang telah penulis uraikan dalam skripsi ini.

b) Saran

Pada bagian ini penulis mengemukakan beberapa saran yang dianggap perlu berdasarkan semua permasalahan serta penyelesaiannya yang telah penulis kemukakan dalam skripsi ini.