

**ANALISIS SISTEM JAMINAN PADA PEMBIAYAAN KPR
BANK ACEH DALAM PERSPEKTIF HUKUM ISLAM
(Studi Kasus Bank Aceh Cabang Sigli)**

SKRIPSI



Diajukan Oleh:

MUNAWARAH

NIM. 160102193

Mahasiswi Fakultas Syari'ah dan Hukum
Prodi Hukum Ekonomi Syari'ah

**FAKULTAS SYARI'AH DAN HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI AR-RANIRY BANDA ACEH
2022 M/ 1443 H**

**ANALISIS SISTEM JAMINAN PADA PEMBIAYAAN KPR BANK
ACEH DALAM PERSPEKTIF HUKUM ISLAM
(Studi Kasus Bank Aceh Cabang Sigli)**

SKRIPSI

Diajukan Kepada Fakultas Syari'ah dan Hukum
Universitas Islam Negeri (UIN) Ar-Raniry Banda Aceh
Sebagai Salah Satu Beban Studi Program Sarjana (S1)
dalam Ilmu Hukum Ekonomi Syari'ah

Oleh:

Munawarah

NIM. 160102193

Mahasiswi Fakultas Syari'ah dan Hukum
Prodi Hukum Ekonomi Syari'ah

Disetujui untuk Dimunaqasyahkan oleh:

A R - R A N I R Y

Pembimbing I



Dr. Ridwan Nurdin, MCL
NIP 196607031993031003

Pembimbing II



Riza Afrian Mustaqim, M.H
NIP 199310142019031013

**ANALISIS SISTEM JAMINAN PADA PEMBIAYAAN KPR
BANK ACEH DALAM PERSPEKTIF HUKUM ISLAM
(Studi Kasus Bank Aceh Cabang Sigli)**

SKRIPSI

Telah Diuji oleh Panitia Ujian Munaqasyah Skripsi
Fakultas Syariah dan Hukum UIN Ar-Raniry
Dan Dinyatakan Lulus Serta Diterima
Sebagai Salah Satu Beban Studi
Program Sarjana (S-1)
Dalam Ilmu Hukum
Ekonomi Syariah
Pada Hari/Tanggal: Senin, 04 juli 2022
5 Zulhijah 1443
Di Darussalam, Banda Aceh
Panitia Ujian Munaqasyah Skripsi

Ketua



Dr. Ridwan Nurdin, MCL
NIP. 196607031993031003

Sekretaris



Riza Afrian Mustaqim, M.H
NIP. 199310142019031013

Penguji I



Dr. Yuni Roslaili, M.A
NIP. 197206102014112001

Penguji II



Rispalman, S.H, M.H
NIP. 198708252014031002

Mengetahui

Dekan Fakultas Syariah dan Hukum
UIN Ar-Raniry Banda Aceh



Prof. Muhammad Siddiq, MH., Ph.D
NIP. 197703032008011015

PERNYATAAN KEASLIAN KARYA ILMIAH

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Munawarah
NIM : 160102193
Prodi : Hukum Ekonomi Syari'ah
Fakultas : Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Ar-Raniry

Dengan ini menyatakan bahwa dalam penulisan skripsi ini, saya:

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

Bila dikemudian hari ada tuntutan dari pihak lain atas karya saya melalui pembuktian yang dapat dipertanggungjawabkan dan ternyata ditemukan bukti bahwa saya telah melanggar pernyataan ini, maka saya siap untuk dicabut gelar akademik atau diberikan sanksi lain berdasarkan aturan yang berlaku di Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Ar-Raniry.

Demikian Pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya

Banda Aceh, 01 Januari 2022

Yang menyatakan


Munawarah

ABSTRAK

Nama : Munawarah
NIM : 160102193
Fakultass/Prodi : Syari'ah dan Hukum/Hukum Ekonomi Syari'ah
Judul : Analisis Sistem Jaminan Pada Pembiayaan KPR Bank Aceh Dalam Perspektif Hukum Islam
Tanggal Sidang : 04 Juli 2022
Tebal Skripsi : 52
Pembimbing I : Dr. Ridwan Nurdin, MCL
Pembimbing II : Riza Afrian Mustaqim, M.H
Kata Kunci : Jaminan, Pembiayaan, Perspektif Hukum Islam.

Pembiayaan perumahan KPR Syari'ah merupakan salah satu produk pada Bank Syari'ah yang menggunakan sistem Murabahah pada operasionalnya. Pembiayaan perumahan KPR syari'ah ini merupakan pembiayaan yang disediakan oleh Bank kepada nasabah untuk kepemilikan rumah. Dalam pelaksanaan sistem Murabahah di perbankan syari'ah khususnya dalam pembiayaan kepemilikan rumah, perlu mendapat peninjauan lebih lanjut. Diketahui bahwa sistem Murabahah dapat dilihat dari aspek akad, uang muka dan angsuran perbulan. Pembiayaan membutuhkan kehati-hatian dalam penyalurannya, sehingga membutuhkan Jaminan atau dikenal juga sebagai agunan merupakan harta benda milik nasabah debitur yang harus diserahkan kepada Bank sebagai kreditur, dan menjadi pegangan bagi pihak bank untuk memastikan nasabah debitur melakukan semua kewajibannya, Jaminan agunan yang diterima dari calon nasabah dianalisa dan dinilai dengan teliti oleh Penilai Independen atau Penilai Internal Bank Aceh, dengan mencakup hal-hal sebagai berikut sebagai bahan analisa dokumen agunan, harga agunan, dan kondisi agunan. Dalam penelitian ini penulis menggunakan metode penelitian deskriptif analisis berdasarkan data yang diperoleh dari hasil wawancara dengan pihak nasabah dan manajemen Bank Aceh. Oleh karena itu penelitian tentang Jaminan Pada Pembiayaan KPR Bank Aceh Dalam Perspektif Hukum Islam yaitu Beberapa ulama di Indonesia yang terhimpun pada Majelis Ulama Indonesia (MUI) dalam fatwanya No. 07/DSN-MUI/IV/2000 mengizinkan Bank meminta jaminan dari nasabah terhadap pelanggaran terhadap batas atau tindakan meyalahi ketentuan. Dari keterangan tersebut MUI, menyetujui tentang jaminan, hanya saja jaminan dapat dicairkan apabila nasabah terbukti melakukan pelanggaran terhadap hal-hal yang telah disepakati bersama dalam akad. Landasan Syari'ah Al-Qur'an dan hadis.

KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

الحمد لله، والسلام على رسول الله، وعلى آله وأصحابه ومن والاه، أما بعد:

Segala puji dan syukur kepada Allah Swt yang telah memberikan rahmat dan karunianya kepada penulis, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini. Shalawat dan salam senantiasa tercurah kepada junjungan kita Rasulullah SAW. Yang telah membawa umat manusia ke dunia yang penuh dengan ilmu pengetahuan dan menjadi teladan bagi semesta alam. Dengan mengucapkan Alhamdulillah Berkat takdir dan kehendak Allah Swt penulis dapat menyelesaikan penyusunan skripsi yang berjudul **“Analisis Sistem Jaminan Pada Pembiayaan KPR BANK ACEH Dalam Perspektif Hukum Islam”** yang merupakan syarat dalam rangka menyelesaikan studi untuk memperoleh gelar sarjana Hukum pada Fakultas Syari’ah dan Hukum Universitas Islam Negeri Ar-Raniry Banda Aceh. Dalam penulisan skripsi ini tidak terlepas dari bantuan, dukungan, motivasi dan bimbingan dari berbagai pihak, sehingga skripsi ini dapat diselesaikan. Untuk itu dengan segala kerendahan hati penulis mengucapkan terimakasih kepada:

1. Bapak Prof Muhammad Shiddiq, M.H., PH.d selaku Dekan Fakultas Syari’ah dan Hukum Universitas Islam Negeri Ar-Raniry Banda Aceh
2. Bapak Arifin Abdullah, S.HI., M.H selaku Ketua Prodi Hukum Ekonomi Syari’ah Universitas Islam Negeri Ar-Raniry Banda Aceh beserta stafnya.
3. Bapak Dr. Ridwan Nurdin, MCL selaku pembimbing I dan bapak Riza Afrian Mustaqim, M.H selaku pembimbing II yang telah meluangkan waktu dengan penuh kesabaran dan keikhlasan untuk membimbing, mengarahkan dan membantu penulis agar dapat menyelesaikan skripsi ini.

4. Bapak Prof. Dr. Syahrizal Abbas selaku Penasehat Akademik dan Bapak Dr. Muhammad Maulana, M.Ag selaku dosen mata kuliah metodologi penelitian hukum yang telah mengarahkan penulis dari awal penelitian ini.
5. Terima kasih kepada seluruh bapak/ibu dosen dan karyawan/karyawati Fakultas Syari'ah dan Hukum
6. Terima kasih penulis sampaikan kepada Ayahanda tercinta Bachtiar dan Ibu tercinta Nurhanifah yang senantiasa mendoakan untuk kebaikan dunia dan akhirat.
7. Terimakasih kepada kakak Riva, Lyona dan keluarga yang telah memberikan semangat kepada penulis sejak awal hingga akhir perkuliahan.
8. Sahabat-sahabat terbaik Leony, Husnul, Nisa , Anissa , Mahlil, Baihaqi, Bang Fikri agus dan teman-teman seperjuangan khususnya HES Leting 2016.
9. Serta terimakasih kepada semua pihak yang telah membantu dalam menyelesaikan skripsi ini, yang tidak bisa disebutkan satu persatu.

Penulis menyadari bahwa penulisan skripsi ini masih jauh dari sempurna, yang dikarenakan keterbatasan kemampuan, pengetahuan dan pengalaman yang dimiliki penulis. Oleh karena itu penulis mengharapkan kritik dan saran yang bersifat membangun dari berbagai pihak guna memperbaiki kekurangan yang ada di waktu mendatang dan mampu memberikan kontribusi yang bernilai positif dalam bidang ilmu.

Banda Aceh, 01 Januari 2022

Penulis,

Munawarah

TRANSLITERASI ARAB-LATIN DAN SINGKATAN

KEPUTUSAN BERSAMA MENTERI AGAMA DAN MENTERI PENDIDIKAN DAN KEBUDAYAAN REPUBLIK INDONESIA

Nomor: 158 Tahun 1987

Nomor: 0543 b/u/1987

Tentang

TRANSLITERASI ARAB LATIN

1. Konsonan

| No | Arab | Latin | Ket | No | Arab | Latin | Ket |
|----|------|---------------------|----------------------------|----|------|-------|----------------------------|
| 1 | ا | Tidak dilam Bangkan | | ١٦ | ط | ṭ | t dengan titik di bawahnya |
| 2 | ب | B | | ١٧ | ظ | ẓ | z dengan titik di bawahnya |
| 3 | ت | T | | ١٨ | ث | ‘ | |
| 4 | ث | ṣ | s dengan titik di atasnya | ١٩ | غ | g | |
| 5 | ج | J | | ٢٠ | ف | f | |
| 6 | ح | ḥ | h dengan titik di bawahnya | ٢١ | ق | q | |
| 7 | خ | Kh | | ٢٢ | ك | k | |
| 8 | د | D | | ٢٣ | ل | l | |
| 9 | ذ | Ẓ | z dengan titik di atasnya | ٢٤ | م | m | |

| | | | | | | | |
|----|---|----|----------------------------|----|----|---|--|
| 10 | ر | R | | ٢٥ | ن | n | |
| 11 | ز | Z | | ٢٦ | و | w | |
| 12 | س | S | | ٢٧ | هـ | h | |
| 13 | ش | Sy | | ٢٨ | ع | ' | |
| 14 | ص | ṣ | s dengan titik di bawahnya | ٢٩ | ي | y | |
| 15 | ض | ḍ | d dengan titik di bawahnya | | | | |

2. Vokal

Vokal Bahasa Arab, seperti vokal bahasa Indonesia, terdiri dari vokal tunggal atau monoftong dan vokal rangkap atau diftong.

a. Vokal Tunggal

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

| Tanda | Nama | Huruf Latin |
|-------|----------------|-------------|
| ◌َ | <i>Fathah</i> | A |
| ◌ِ | <i>Kasrah</i> | I |
| ◌ُ | <i>Dhammah</i> | U |

b. Vokal Rangkap

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

| Tanda dan Huruf | Nama | Gabungan Huruf |
|-----------------|------|----------------|
| | | |

| | | |
|----|-----------------------|----|
| يَ | <i>Fathah dan ya</i> | Ai |
| وَ | <i>Fathah dan wau</i> | Au |

Contoh:

كيف : *kaifa* هول : *hau*

3. Maddah

Maddah atau vokal panjang yang lambangnya berupa harkat dan huruf, transliterasinya berupa huruf dan tanda, yaitu:

| Harkat dan Huruf | Nama | Huruf dan Tanda |
|------------------|--------------------------------|-----------------|
| يَ / آ | <i>Fathah dan alif atau ya</i> | Ā |
| يِ | <i>Kasrah dan ya</i> | Ī |
| يُ | <i>Dammah dan wau</i> | Ū |

Contoh:

قَالَ : *qāla*

رَمَى : *ramā*

قِيلَ : *qīla*

يَقُولُ : *yaqūlu*

4. Ta Marbutah (ة)

Transliterasinya untuk ta marbutah ada dua.

a. Ta marbutah (ة) hidup

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

b. Ta marbutah (ة) mati

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

- c. Kalau pada suatu kata yang akhir huruf ta *marbutah*(ة) diikuti oleh kata yang menggunakan kata sandang al, serta bacaan kedua kata itu terpisah maka ta *marbutah*(ة) itu ditransliterasikan dengan h.

Contoh:

رَوْضَةُ الْأَطْفَالِ : *raudah al-atfāl/ raudatul atfāl*

الْمَدِينَةُ الْمُنَوَّرَةُ : *al-Madīnah al-Munawwarah/ al-Madīnatul
Munawwarah*

طَلْحَةَ : *Talḥah*

Catatan:

Modifikasi

1. Nama orang berkebangsaan Indonesia ditulis seperti biasa tanpa transliterasi seperti M. Syuhudi Ismail. Sedangkan nama-nama lainnya ditulis sesuai kaidah penerjemahan. Contoh: Ḥamad Ibn Sulaiman.
2. Nama negara dan kota ditulis menurut ejaan Bahasa Indonesia, seperti Mesir bukan Misr ; Beirut, bukan Bayrut ; dan sebagainya.
3. Kata-kata yang sudah dipakai (serapan) dalam kamus Bahasa Indonesia tidak ditransliterasi. Contoh: Tasauif, bukan Tasawuf.

DAFTAR LAMPIRAN

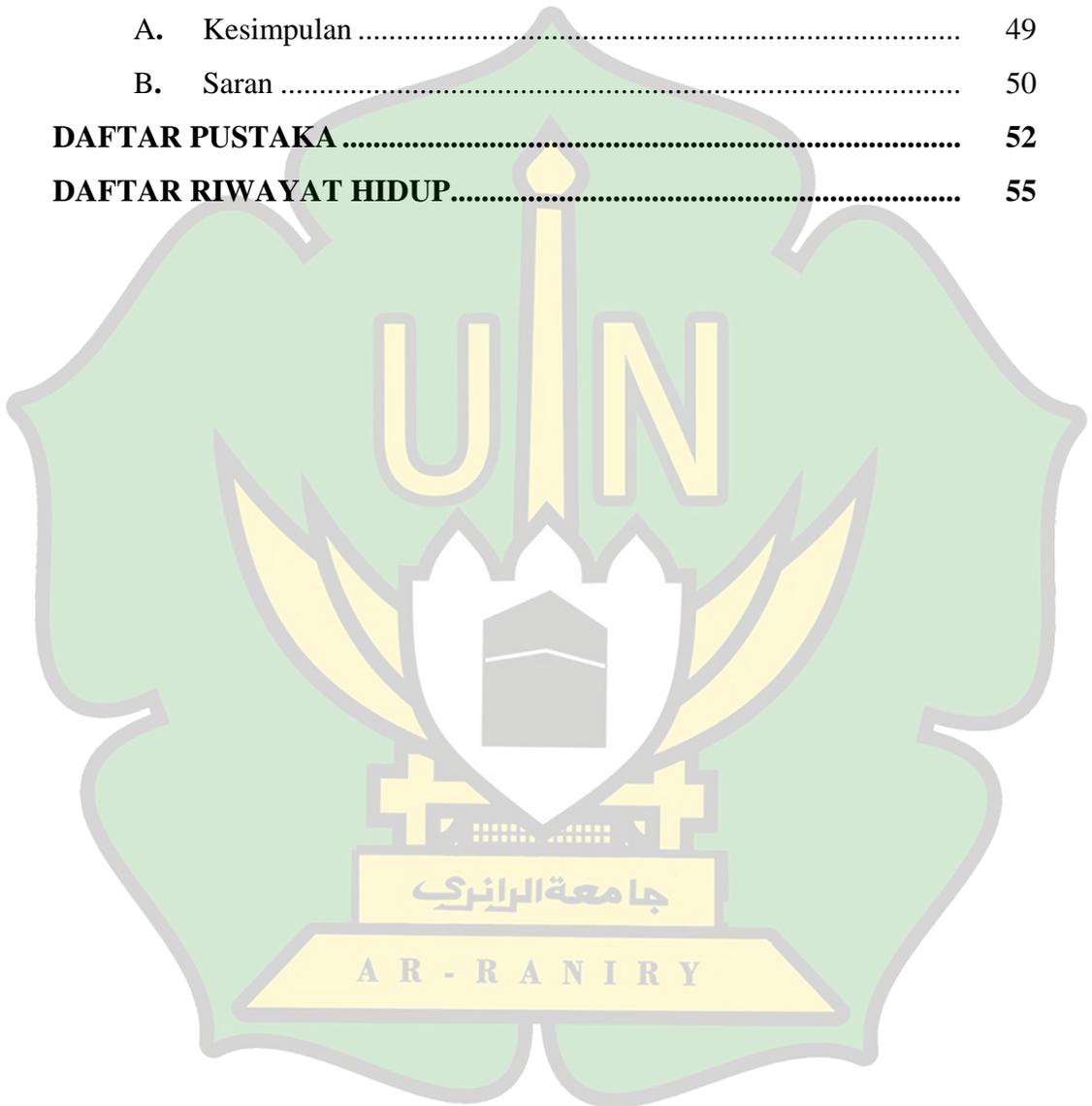
- Lampiran 1 SK Penetapan Pembimbing Skripsi
- Lampiran 2 Foto Dokumentasi
- Lampiran 3 Daftar Riwayat Hidup



DAFTAR ISI

| | |
|--|-------------|
| PERNYATAAN KEASLIAN KARYA ILMIAH..... | IV |
| ABSTRAK..... | V |
| KATA PENGANTAR..... | VI |
| TRANSLITERASI ARAB-LATIN DAN SINGKATAN..... | VIII |
| DAFTAR LAMPIRAN | XII |
| DAFTAR ISI..... | XIII |
| BAB SATU | 1 |
| PENDAHULUAN..... | 1 |
| A. Latar Belakang Masalah | 1 |
| B. Rumusan masalah | 5 |
| C. Tujuan penelitian | 6 |
| D. Penjelasan istilah..... | 6 |
| E. Kajian Pustaka | 10 |
| F. Metode Penelitian | 13 |
| G. Sistematika Pembahasan..... | 16 |
| BAB DUA_KONSEP PEMBIAYAAN MURABAHAH | 18 |
| A. Pengertian Pembiayaan <i>Murabahah</i> | 18 |
| B. Dasar Hukum <i>Murabahah</i> | 23 |
| C. Rukun Dan Syarat <i>Murabahah</i> | 26 |
| D. Jaminan dalam Fikih Muamalah..... | 29 |
| BAB TIGA_ANALISIS SISTEM JAMINAN PADA PEMBIAYAAN | 35 |
| KPR BANK ACEH DALAM PERSPEKTIF HUKUM ISLAM. | 35 |
| A. Sejarah Umum Bank Aceh Syari'ah Cabang Sigli | 35 |
| B. Penilaian Jaminan Yang Dilakukan Oleh Manajemen Bank Aceh Untuk Kredit kepemilikan rumah. | 38 |
| C. Sistem Penetapan Harga Pada Objek Jaminan Yang Dilakukan Oleh Bank Aceh..... | 41 |

| | |
|---|-----------|
| D. Perspektif Hukum Islam Terhadap Sistem Jaminan Pada Pembiayaan KPR Di Bank Aceh Cabang Sigli..... | 44 |
| BAB EMPAT | 49 |
| PENUTUP | 49 |
| A. Kesimpulan | 49 |
| B. Saran | 50 |
| DAFTAR PUSTAKA | 52 |
| DAFTAR RIWAYAT HIDUP..... | 55 |



BAB SATU

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Bank syari'ah adalah bank yang melaksanakan kegiatan usaha berdasarkan prinsip syari'ah, yaitu aturan perjanjian berdasarkan hukum Islam antara bank dan pihak lain untuk menyimpan dana dan pembiayaan kegiatan usaha, atau kegiatan lainnya yang dinyatakan sesuai dengan syari'ah. Dalam menjalankan usahanya bank syari'ah menggunakan pola bagi hasil yang merupakan landasan utama dalam segala operasinya, baik dalam produk pendanaan, pembiayaan, maupun dalam produk lainnya. Produk-produk bank syari'ah mempunyai kemiripan tetapi tidak sama dengan produk bank konvensional karena adanya riba, gharar, dan maysir. Oleh karena itu, produk-produk pendanaan dan pembiayaan pada bank syari'ah harus menghindari unsur-unsur yang dilarang.¹

Dari sekian produk yang dikembangkan oleh Bank Syari'ah, *Murabahah* masih mendominasi pembiayaan yang ditawarkan perbankan syari'ah. Dalam pembiayaan *Murabahah* bank menetapkan harga jual barang yaitu harga pokok perolehan barang ditambah sejumlah margin keuntungan bank. Harga jual yang telah disepakati di awal akad tidak boleh berubah selama jangka waktu pembiayaan.² Akad jual beli *Murabahah* yang terjadi antara pihak bank syari'ah selaku penyedia barang yang menjual kepada nasabah.

Pembiayaan perumahan KPR Syari'ah merupakan salah satu produk pada Bank Syari'ah yang menggunakan sistem *Murabahah* pada operasionalnya.

¹ Cecep Maskanul Hakim, *Belajar Mudah Ekonomi Islam Catatan Kritis Terhadap Dinamika Perkembangan Perbankan Syari'ah di Indonesia* (Cet. I;Banten : Shuhuf Media Insani, 2011), hlm 71.

² Adiwirman A. Karim, *Bank Islam Analisis Fiqh dan Keuangan* (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2008), hlm 113.

Pembiayaan perumahan KPR syari'ah ini merupakan pembiayaan yang disediakan oleh Bank kepada nasabah untuk kepemilikan rumah.

Dalam pelaksanaan sistem *Murabahah* di perbankan syari'ah khususnya dalam pembiayaan kepemilikan rumah, perlu mendapat peninjauan lebih lanjut. Diketahui bahwa sistem *Murabahah* dapat dilihat dari aspek akad, uang muka dan angsuran perbulan. Akad dalam suatu bentuk kerjasama mutlak ada karena ini menjadi legalitas dari kedua belah pihak. Dan uang muka diberikan di awal sebagai tanda jadi akan suatu pembelian serta iuran perbulan merupakan kewajiban pembeli atas barang yang dibelinya ketika barang tersebut tidak dibeli secara tunai.

Pembiayaan membutuhkan kehati-hatian dalam penyalurannya, sehingga pihak bank harus mengelolanya dengan menggunakan *prudential principles*.³ Hal tersebut dibutuhkan untuk memastikan bahwa dana investasi dari pihak kreditur dikelola dengan sempurna oleh pihak bank sebagai lembaga intermediasi. Salah satu bentuk *prudential principles* dalam tata kelola keuangan pada operasional Bank yaitu *collateral* sebagai pegangan pihak bank untuk memastikan debiturnya melakukan pembayaran sesuai yang telah disepakati dalam akad.

Jaminan atau dikenal juga sebagai agunan merupakan harta benda milik nasabah debitur yang harus diserahkan kepada Bank sebagai kreditur, dan menjadi pegangan bagi pihak bank untuk memastikan nasabah debitur melakukan semua kewajibannya, yang apabila nasabah tidak dapat melunasi akan disita oleh Bank atau nasabah melakukan wanprestasi dengan tindakan *non performing financing*.⁴ Dengan adanya jaminan atau agunan nasabah debitur

³ Prudential Principles adalah pengaturan prinsip kehati-hatian berdasarkan Undang-Undang No. 23 tahun 1999 tentang Bank Indonesia Pasal 25.

⁴ Hamzah Zainuri, "*Sistem Penaksiran Nilai Jaminan dan Pengaruhnya Terhadap Pertanggungjawaban Pembiayaan Bermasalah Pada Bank Aceh Syari'ah Cabang Banda Aceh*". Skripsi Sarjana Banda Aceh, Fakultas Syari'ah IAIN Ar-Raniry, 2012.

akan memiliki komitmen yang lebih kuat untuk melakukan semua kewajibannya kepada pihak kreditur yaitu Bank Syari'ah.

Dalam Undang-Undang Perbankan Syari'ah No. 21 Tahun 2008 dalam Pasal 1 (26) dijelaskan bahwa “*Agunan adalah jaminan tambahan, baik berupa benda bergerak maupun benda tidak bergerak yang diserahkan oleh pemilik agunan kepada Bank Syari'ah dan atau Unit Usaha Syari'ah (UUS), guna menjamin pelunasan kewajiban nasabah penerima fasilitas*”.

Secara umum, harta yang dapat dijadikan barang jaminan berupa benda bergerak dan benda tetap. Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, benda-benda tetap cara pembebanannya memakai hipotik (Pasal 1162 Dan 1163 KUH Perdata). Sedangkan benda-benda bergerak melalui lembaga gadai dan barangnya harus diserahkan kepada pemegang gadai atau pihak ketiga (pasal 1152 KUH Perdata), akan tetapi setelah penetapan UU No. 42 Tahun 1999 tentang jaminan fidusia, terdapat pengecualian untuk benda bergerak, dimana benda tersebut tetap berada di bawah penguasaan debitur.⁵

Jaminan dalam pembiayaan Bank Syari'ah menempati posisi pendukung atau penguat bagi Bank untuk memberikan pembiayaan bagi pihak ketiga, namun sebaiknya jaminan bukan sebagai syarat mutlak pemberian pembiayaan melainkan sebagai penguat dari penilaian aset dan usaha yang dijalankan oleh pihak ketiga yaitu debitur.

Jaminan dalam pengertian pembiayaan tidak boleh melebihi nilai harta jaminan, dalam pengertian yang lebih luas tidak hanya harta yang ditanggungkan saja, melainkan hal-hal lain seperti kemampuan hidup usaha yang dikelola oleh debitur. Untuk jaminan jenis ini, diperlukan kemampuan analisis dari officer pembiayaan untuk menganalisa *circle live* usaha debitur

⁵ *Ibid*,

serta penambahan keyakinan atas kemampuan debitur untuk mengembalikan pembiayaan yang telah diberikan berdasarkan prinsip-prinsip syari'ah.⁶

Dalam hal ini untuk menilai bagaimana mekanisme pengajuan pembiayaan yang ada di Bank Aceh adalah harus menilai layak dan tidaknya barang agunan yang akan di jadikan jaminan dalam pembiayaan, keyakinan atau kemampuan dan kesanggupan oleh anggota untuk melunasi kredit sesuai dengan yang diperjanjikan. Berupa barang yang akan di agunankan itu benar-benar milik sendiri dan barang yang berharga dan juga harus meliputi penilaian watak, kemampuan, modal, agunan, dan usaha yang dimiliki oleh nasabah. Watak dan kemampuan yang begitu sangat penting didalam menilai calon anggota yang akan dibiayai nantinya, dan Prosedurnya juga harus sesuai dengan prinsip syari'ah yang sudah diterapkan.

Jaminan agunan yang diterima dari calon nasabah dianalisa dan dinilai dengan teliti oleh Penilai Independen atau Penilai Internal Bank Aceh, dengan mencakupkan hal-hal sebagai berikut sebagai bahan analisa: dokumen agunan, harga agunan, dan kondisi agunan. Penilaian terhadap agunan secara umum dilaksanakan satu kali, yakni penilaian jaminan agunan di awal pemberian fasilitas pembiayaan untuk memperkirakan kembali nilai pasar agunan serta mengetahui *coverage* agunan yang diberikan. Pembiayaan yang diberikan pada calon nasabah mengandung risiko yang besar bagi setiap lembaga keuangan dan perbankan yang memberikan pelayanan kredit untuk nasabah atau debitur.

Dalam hal ini *Account Officer* atau Relationship Manager Financing memiliki peran penting sebagai penganalis risiko dan mencari jalan agar risiko yang dijumpai dalam pemberian pembiayaan dapat diminimalkan dan memperoleh kepastian bahwa pembiayaan yang diberikan dapat dikembalikan sesuai jadwal pembayaran yang telah ditetapkan. Disamping itu Relationship Manager Financing juga harus memikirkan risiko apa saja yang juga dihadapi

⁶ Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syari'ah: Dari Teori ke Praktik*, (Jakarta: Gema Insani, 2011) hlm 101.

oleh debitur tersebut selama menjalankan aktivitas usahanya jika pembiayaan *Murabahah* yang diambil berkaitan dengan kepentingan usaha, karena risiko yang dihadapi oleh debitur dalam melakukan usahanya juga akan dihadapi oleh bank secara tidak langsung sebagai pemberi pinjaman.

Salah satu elemen penting untuk dapat terlaksananya pembiayaan *Murabahah* perumahan KPR oleh Bank Syari'ah adalah kerja sama yang dilakukan antara pihak bank dengan nasabah. Dalam Bank Syari'ah, yang dilakukan memiliki konsekuensi duniawi dan ukhrawi karena hal ini dilakukan berdasarkan Hukum Islam. Seringkali nasabah berani melanggar kesepakatan atau perjanjian yang telah dilakukan bila hukum itu hanya berdasarkan hukum positif belaka, tapi tidak demikian bila perjanjian tersebut memiliki pertanggung jawaban yaumul qiyamah nanti.⁷

Nasabah yang terlambat membayar angsuran akan dikenakan denda atau penalty sebesar 1,5% dari tunggakan per bulan. Denda ini mulai diberlakukan sejak terjadinya tunggakan di bulan pertama. Jika terus-menerus terjadi tunggakan hingga 3 (tiga) bulan lamanya, maka rumah yang dijadikan sebagai jaminan akan disegel kemudian disita oleh pihak bank dan bank akan menjual rumah atas pembiayaan rumah tersebut. Sebelumnya pihak bank akan mengeluarkan SP (Surat Pemberitahuan) kepada nasabah yang bersangkutan.

Dengan demikian penulis berkeinginan mengangkat masalah tersebut melalui sebuah karya ilmiah yang berjudul: ***“Analisis Sistem Jaminan Pada Pembiayaan KPR BANK ACEH Dalam Perspektif Hukum Islam”***

B. Rumusan masalah

Berdasarkan deskripsi di atas, maka penulis menemukan persoalan yang dapat diformat sebagai rumusan masalah, sebagai berikut:

⁷ Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syari'ah: Dari Teori ke Praktik* (Jakarta: Gema Insani Press, 2001), hlm 29.

1. Bagaimana penilaian jaminan yang dilakukan oleh manajemen Bank Aceh untuk Kredit kepemilikan rumah?
2. Bagaimana sistem penetapan harga pada objek jaminan yang dilakukan oleh Bank Aceh?
3. Bagaimana Perspektif hukum Islam terhadap sistem jaminan pada pembiayaan perumahan KPR?

C. Tujuan penelitian

Sesuai dengan permasalahan yang telah di uraikan diatas maka penelitian ini secara umum bertujuan untuk menyelesaikan penelitian, namun juga terdapat tujuan khusus yaitu sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui penilaian jaminan yang dilakukan oleh manajemen Bank Aceh untuk pembangunan perumahan subsidi.
2. Untuk mengetahui sistem penetapan harga pada objek jaminan yang dilakukan oleh Bank Aceh dalam pembangunan rumah subsidi.
3. Untuk mengetahui Perspektif hukum Islam terhadap sistem jaminan pada pembiayaan perumahan KPR Syari'ah.

D. Penjelasan istilah

Untuk menghindari kesalahan pemahaman dalam mengartikan kata-kata perlulah bagi penulis untuk menjelaskan istilah dalam judul ini. Adapun istilah yang ingin dijelaskan adalah sebagai berikut:

1. Analisis

Dalam kamus besar Bahasa Indonesia Analisis merupakan kemampuan dalam memecahkan atau menguraikan suatu informasi atau materi menjadi komponen-komponen yang lebih kecil sehingga lebih mudah dimengerti dan mudah dijelaskan dan sebagai aktivitas dalam proses merangkum sejumlah besar data yang masih mentah menjadi informasi yang dapat diinterpretasikan. Semua bentuk analisis berusaha menggambarkan pola-pola secara konsisten dalam merangkum sebuah data sehingga hasilnya dapat diterjemahkan dengan cara yang singkat.

2. Sistem

Sistem berasal dari bahasa Latin (*systēma*) dan bahasa Yunani (*sustema*) adalah suatu kesatuan yang terdiri komponen atau elemen yang dihubungkan bersama untuk memudahkan aliran informasi, materi atau energi untuk mencapai suatu tujuan.

3. Jaminan

Jaminan atau agunan adalah aset pihak peminjam yang dijanjikan kepada pemberi pinjaman jika peminjam tidak dapat mengembalikan pinjaman tersebut. Jika peminjam gagal bayar, pihak pemberi pinjaman dapat memiliki agunan tersebut. Dalam pemerinkatan kredit, jaminan sering menjadi faktor penting untuk meningkatkan nilai kredit perseorangan ataupun perusahaan. Bahkan dalam perjanjian kredit gadai, jaminan merupakan satu-satunya faktor yang dinilai dalam menentukan besarnya pinjaman.⁸

4. Pembiayaan *Murabahah*

Akad *Murabahah* adalah akad pembiayaan suatu barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih sebagai keuntungan yang disepakati. *Murabahah* berasal dari *ribhu* (keuntungan) karena transaksi jual beli Bank menyebut jumlah keuntungannya (*margin* atau *markup*). Bank bertindak sebagai penjual, sementara nasabah sebagai pembeli. Harga jual adalah harga beli Bank dari pemasuk ditambah keuntungan, kedua pihak harus menyepakati harga jual dan jangka waktu pembayaran. Dalam perbankan, *Murabahah* lazimnya dilakukan dengan cara pembayaran cicilan. Dalam transaksi ini barang diserahkan segera setelah akad sedangkan pembayaran dilakukan secara tangguh.

⁸ Departemen Pendidikan dan Kebudayaan, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, (Jakarta: Balai Pustaka, 1998), hlm. 57.

Pembiayaan *Murabahah* adalah pembiayaan yang diberikan kepada nasabah dalam rangka pemenuhan kebutuhan. Pembiayaan *Murabahah* komsumtif, yakni pembiayaan yang diberikan untuk pembelian pembiayaan ataupun pengadaan barang tertentu yang tidak digunakan untuk tempat usaha.

5. KPR (Kredit Pemilikan Rumah)

KPR (disebut juga Kredit Pemilikan Rumah) adalah kredit yang digunakan untuk membeli rumah atau untuk kebutuhan konsumtif lainnya dengan jaminan/agunan berupa Rumah. Walaupun penggunaannya mirip, KPR berbeda dengan kredit konstruksi dan renovasi.

Agunan yang diperlukan untuk KPR adalah rumah yang akan dibeli itu sendiri untuk KPR Pembelian. Sedangkan untuk KPR Multiguna atau KPR Refinancing yang menjadi Agunan adalah Rumah yang sudah dimiliki. Karena masuk dalam kategori Kredit Konsumtif maka peruntukan KPR haruslah untuk kegiatan yang bersifat Konsumtif seperti pembelian rumah, furniture, kendaraan bermotor dan tidak diperbolehkan untuk kegiatan yang bersifat produktif seperti pembelian stok barang dagangan, modal kerja dan lain sebagainya.

KPR memiliki fungsi yang sangat penting dalam proses kepemilikan tempat tinggal karena menurut data Bank Indonesia mayoritas masyarakat mengandalkan KPR sebagai fasilitas pembiayaan dalam memiliki rumah

6. Perspektif Hukum Islam

Perspektif adalah kerangka konseptual, perangkat asumsi, perangkat nilai dan perangkat gagasan yang mempengaruhi persepsi seseorang sehingga pada akhirnya akan mempengaruhi tindakan seseorang dalam situasi tertentu. Pengertian perspektif atau sudut pandang sebenarnya dapat diartikan sebagai cara seseorang dalam menilai sesuatu yang bisa

dipaparkan baik secara lisan maupun tulisan. Hampir setiap hari orang-orang selalu mengungkapkan perspektif dan sudut pandang mereka mengenai berbagai macam hal. Sebagai contoh, orang yang selalu memberikan sudut pandangnya mengenai sesuatu melalui media sosial, dengan cara memperbaharui statusnya hingga mengomentari status teman atau saudaranya. Itu merupakan salah satu contoh yang terjadi dalam keseharian dimana sudut pandang seseorang dituangkan dalam sebuah tulisan.

Pengertian hukum Islam atau syariat Islam adalah sistem kaidah-kaidah yang didasarkan pada wahyu Allah Swt dan Sunnah Rasul mengenai tingkah laku mukallaf (orang yang sudah dapat dibebani kewajiban) yang diakui dan diyakini, yang mengikat bagi semua pemeluknya. Dan hal ini mengacu pada apa yang telah dilakukan oleh Rasul untuk melaksanakannya secara total. Syariat menurut istilah berarti hukum-hukum yang diperintahkan Allah Swt untuk umatNya yang dibawa oleh seorang Nabi, baik yang berhubungan dengan kepercayaan (aqidah) maupun yang berhubungan dengan amaliyah.⁹ Syariat Islam menurut bahasa berarti jalan yang dilalui umat manusia untuk menuju kepada Allah Ta'ala. Dan ternyata Islam bukanlah hanya sebuah agama yang mengajarkan tentang bagaimana menjalankan ibadah kepada Tuhannya saja. Keberadaan aturan atau sistem ketentuan Allah Swt untuk mengatur hubungan manusia dengan Allah Ta'ala dan hubungan manusia dengan sesamanya. Aturan tersebut bersumber pada seluruh ajaran Islam, khususnya Al-Quran dan Hadits.

E. Kajian Pustaka

⁹ Ibnu Qudamah, *Al-Mughni*, (Penerjemah Jilid 4/5), (Jakarta: Pustaka Azzam, 2008), hlm. 188.

Untuk menghindari kesamaan dalam melakukan penelitian, maka penulis merasa perlu untuk menelaah dan mengkaji beberapa karya ilmiah yang berhubungan dengan permasalahan yang dibahas, untuk mendapatkan gambaran topik yang akan diteliti dengan penelitian yang pernah dilakukan sebelumnya, sehingga tidak ada pengulangan. Masalah penerapan hukum Islam sering dibahas dalam skripsi namun untuk penelitian tentang “Analisis Sistem Jaminan Pada Pembiayaan KPR Bank Aceh Dalam Perspektif Hukum Islam”, seperti halnya penelitian ini belum pernah dibahas namun ada beberapa tulisan yang berkaitan dengan judul skripsi yang penulis teliti.

Pertama, skripsi tentang jaminan pembiayaan banyak diteliti, salah satunya skripsi yang ditulis oleh Syukri Rahmati yang telah menyelesaikan program studinya pada tahun 2017 di Fakultas Syari’ah Dan Hukum Universitas Islam Ar-Raniry yang meneliti tentang *Sistem penjualan jaminan pada pembiayaan Murabahah secara non-lelang*. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui bagaimana pembiayaan jaminan tersebut sesuai dengan harga pasar dalam perspektif hukum Islam. Penelitian ini berbeda dengan penelitian yang dilakukan penulis, dalam penelitian ini hanya meneliti tentang Sistem penjualan jaminan pada pembiayaan *Murabahah* secara non-lelang. sedangkan penulis meneliti tentang Sistem Jaminan Pada Pembiayaan Kpr Bank Aceh Dalam Perspektif Hukum Islam.¹⁰

Kedua, Skripsi Darmiati alumni Fakultas Syari’ah dan Hukum UIN Ar-Raniry tahun 2011 Jurusan Muamalah Wal Iqtishad berjudul “*Eksekusi Agunan Produk Pembiayaan Murabahah Bermasalah Secara Langsung Oleh Bank Aceh Syari’ah Cabang Banda Aceh (Tinjauan Perspektif Ekonomi Islam)*”. Dalam skripsi ini membahas persyaratan agunan atau jaminan terhadap nasabah dilakukan dalam rangka mengantisipasi terjadinya suatu resiko pada pembiayaan

¹⁰ Syukri Rahmati, “*Sistem penjualan jaminan pada pembiayaan Murabahah secara non-lelang*”, skripsi, (Banda Aceh Fakultas Syari’ah Dan Hukum Universitas Islam Ar-Raniry, 2017).

bermasalah atau macet. Penyelesaian pembiayaan *Murabahah* bermasalah di Bank Aceh Syari'ah Cabang Banda Aceh dilakukan pendekatan secara langsung dan tidak langsung. Apabila pendekatan secara langsung tidak berhasil maka akan melakukan pendekatan secara tidak langsung. Namun apabila kedua pendekatan itu tidak berhasil maka Bank memberikan solusi agar aset nasabah yang diserahkan kepada Bank dijual untuk melunasi pembiayaan. Penelitian ini berbeda dengan penelitian yang dilakukan penulis, dalam penelitian ini hanya meneliti tentang Eksekusi Agunan Produk Pembiayaan *Murabahah* Bermasalah Secara Langsung. sedangkan penulis meneliti tentang Sistem Jaminan Pada Pembiayaan Kpr Bank Aceh Dalam Perspektif Hukum Islam.¹¹

Ketiga, Skripsi yang ditulis oleh Poppy febrina yang berjudul “Analisis Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah Dengan Akad *Murabahah* Pada Pt.Bank Syari'ah Mandiri Kantor Cabang Palembang” diterbitkan di Fakultas Ekonomi Dan Bisnis Universitas Muhammadiyah Palembang pada tahun 2015 tulisan ini membahas tentang Proses Pembiayaan kredit Pemilikan Rumah (KPR) di Bank Syari'ah Mandiri Cabang Palembang telah sepenuhnya Menggunakan skim atau proses *Murabahah*. Perlakuan Bank Syari'ah Mandiri terhadap Kredit Pemilikan Rumah (KPR) yang macet di Bank Syari'ah Mandiri Cabang Palembang sudah sangat baik dan mengikuti sesuai ketentuan Bank Indonesia tentang kredit macet. Metode Penelitian yang digunakan adalah metode deskriptif yaitu dengan mengumpulkan data yang diperoleh kemudian menginterpretasikan dan menganalisa sehingga dapat memberikan informasi yang dapat digunakan untuk memecahkan masalah yang dihadapi. Penelitian ini berbeda dengan penelitian yang dilakukan penulis, dalam penelitian ini hanya meneliti tentang Analisis Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah Dengan Akad *Murabahah*. sedangkan

¹¹ Darmiati, “*Eksekusi Agunan Produk Pembiayaan Murabahah Bermasalah Secara Langsung Oleh Bank Aceh Syari'ah Cabang Banda Aceh (Tinjauan Perspektif Ekonomi Islam)*”, skripsi, (Banda Aceh: Fakultas Syari'ah Dan Hukum Universitas Islam Ar-Raniry, 2011).

penulis meneliti tentang Sistem Jaminan Pada Pembiayaan Kpr Bank Aceh Dalam Perspektif Hukum Islam.¹²

Keempat, Skripsi yang ditulis oleh Rofi Nesti Rahayu yang berjudul “*Perbandingan Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah Konvensional Dan Kredit Pemilikan Rumah Syari’ah (Studi kasus pada Bank Tabungan Negara Di Malang)*” diterbitkan oleh Fakultas Ekonomi Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang pada tahun 2018. Penelitian ini membahas tentang penerapan pembiayaan Kredit Pemilik Rumah (KPR) secara Syari’ah pada PT.Bank Tabungan Negara (persero) Syari’ah cabang Malang, Mengetahui tentang perbandingan pembiayaan Kredit Pemilik Rumah (KPR) Konvensional dan Kredit Pemilikan Rumah Syari’ah (KPRS). Metode Penelitian yang digunakan adalah metode deskriptif yaitu dengan mengumpulkan data yang diperoleh kemudian menginterpretasikan dan menganalisa. Penelitian ini berbeda dengan penelitian yang dilakukan penulis, dalam penelitian ini hanya meneliti tentang Perbandingan Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah Konvensional Dan Kredit Pemilikan Rumah Syari’ah Studi kasus pada Bank Tabungan Negara Di Malang. sedangkan penulis meneliti tentang Sistem Jaminan Pada Pembiayaan Kpr Bank Aceh Dalam Perspektif Hukum Islam.¹³

Kelima, Skripsi yang ditulis oleh Emma Ayu Fitriana yang berjudul “*Penilaian Jaminan Properti Di Btn Syari’ah (Studi Pada Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Pembantu Syari’ah Ciputat Tangerang Selatan)*” diterbitkan oleh Fakultas Syari’ah Dan Hukum Uin Syarif Hidayatullah pada tahun 2016. Penelitian ini membahas tentang Prosedur penilaian jaminan internal BTN Syari’ah untuk pembiayaan *Murabahah* harus

¹² Poppy febrina “*Analisis Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah Dengan Akad Murabahah Pada Pt.Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Palembang*”, skripsi, (Palembang: Fakultas Ekonomi Dan Bisnis Universitas Muhammadiyah 2015).

¹³Rofi Nesti Rahayu “*Perbandingan Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah Konvensional Dan Kredit Pemilikan Rumah Syari’ah (Studi kasus pada Bank Tabungan Negara Di Malang)*”, skripsi, (Malang: Fakultas Ekonomi Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim, 2018).

dilakukan tahapan-tahapan berikut ini: a) Nasabah ke BTN Syari'ah mengajukan pembiayaan untuk KPR; b) Bank melakukan BI checking; c) Wawancara Bank terhadap Nasabah (disamakan data); d) Ditelepon oleh bank; e) Berkas disetujui melalui prinsip 5C f) Akad (nasabah, notaris, developer, bank). Tahapan penilaian jaminan eksternal diawali dengan surat perintah pekerjaan dari kantor pusat, kemudian appraisal diberikan tugas untuk menilai jaminan pembiayaan yang ada di bank Syari'ah. Sampai terbentuknya hasil laporan penilaian. Penelitian ini berbeda dengan penelitian yang dilakukan penulis, dalam penelitian ini hanya meneliti tentang Penilaian Jaminan Properti Di BTN Syari'ah Studi Pada Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Pembantu Syari'ah. sedangkan penulis meneliti tentang Sistem Jaminan Pada Pembiayaan Kpr Bank Aceh Dalam Perspektif Hukum Islam.¹⁴

F. Metode Penelitian

Sebuah penelitian sangat dipengaruhi oleh metode penelitian, dalam metode penelitian menggambarkan bagaimana data yang diperoleh didapatkan secara akurat dan disajikan secara lengkap. Sehingga data yang dikumpulkan peneliti dapat dipertanggungjawabkan, dan benar-benar bermanfaat dan berguna. Untuk mencapai hal itu, peneliti menggunakan metode penelitian yang terdiri dari beberapa unsur, yaitu: Pendekatan Penelitian secara Normatif Empiris yaitu peneliti melihat Sistem Jaminan Pada Pembiayaan KPR Bank Aceh.

Penelitian ini dilakukan dengan pendekatan lapangan, yaitu penelitian dilakukan dengan menghimpun data maupun informasi yang bersumber langsung dari narasumber lapangan yang digali secara intens atas semua data atau informasi yang telah dikumpulkan berdasarkan latar belakang masalah suatu peristiwa maupun pemahaman dari keadaan narasumber yang sedang

¹⁴ Emma Ayu Fitriana “*Penilaian Jaminan Properti Di Btn Syari'ah (Studi Pada Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Pembantu Syari'ah Ciputat Tangerang Selatan)*”, skripsi, (Tanggerang: Fakultas Syari'ah Dan Hukum Uin Syarif Hidayatullah pada tahun 2016).

terjadi. Data ini adalah data yang berkaitan dengan pihak Bank Aceh dan Nasabah:

1. Jenis Penelitian

Metode penelitian yang penulis gunakan adalah metode penelitian kualitatif,¹⁵ yaitu metode yang bersifat deskriptif analisis yaitu metode yang bertujuan membuat deskripsi dengan menggunakan data analisis, gambaran atau lukisan secara sistematis, mengenai fakta-fakta, sifat-sifat serta hubungan antara fenomena yang diselidiki. Serta memanfaatkan teori yang ada sebagai bahan pendukung serta menghasilkan suatu teori. dalam penelitian ini penulis menyelidiki Analisis Sistem Jaminan Pada Pembiayaan KPR Bank Aceh Dalam Perspektif Hukum Islam.

2. Sumber Data

Sumber data yang diperoleh untuk meneliti objek kajian ialah sumber data primer dan sekunder.

a. Data Primer

Data primer adalah data yang didapat dari sumber pertama baik dari individu ataupun perorangan seperti hasil wawancara yang dilakukan oleh seorang peneliti. Dalam hal ini data primer digunakan dari penelitian lapangan.¹⁶ Informan yang dimaksud dalam penelitian ini adalah pelaku profesi itu sendiri yakni Pihak manajemen Bank Aceh.

b. Data sekunder

Data sekunder adalah data-data yang berasal dari pihak kedua, ketiga dan seterusnya. Artinya data tersebut satu atau lebih dari pihak yang bukan peneliti sendiri dan bukan yang diusahakan oleh peneliti dalam melakukan pengumpulan data, misalnya data yang diambil adalah

¹⁵ Husein Umar, *Metode Penelitian Untuk Skripsi Dan Tesis Bisnis*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2011).

¹⁶ Husein Umar, *Metode Penelitian Untuk Skripsi Dan Tesis Bisnis*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2011).

berasal dari buku ataupun majalah dan sebagainya. Dalam hal ini data sekunder yang dikumpulkan oleh penulis yaitu sumber yang berasal dari buku, koran, majalah, jurnal, serta informasi-informasi yang berasal dari media masa online.¹⁷

3. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data dalam penelitian ini adalah dengan menggunakan metode:¹⁸

- a. Wawancara/interview, pengumpulan data primer berupa tanya jawab lisan. Penulis akan menanyakan secara langsung kepada pihak manajemen Bank Aceh. Dalam hal ini peneliti akan mencari data-data yang dibutuhkan untuk mendukung penelitian penulis. Kemudian penulis juga akan mewawancarai secara langsung kepada subjek penelitian, yakni para nasabah yang mengambil KPR di Bank Aceh.
- b. Dokumentasi, pengumpulan data sekunder berupa informasi yang diperoleh melalui dokumen-dokumen yang tidak dipublikasi secara formal yang berhubungan dengan masalah yang diteliti.¹⁹ Dokumentasi menjadi gambaran bahwasanya penelitian ini real dilakukan, tidak ada unsur rekayasa dalam penulisan karya ilmiah ini.

4. Objektivitas Dan Validitas Data

¹⁷ Bambang Sugono, *Metodologi Penelitian Hukum*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada), hlm 114.

¹⁸ Muhammad Teguh, *Metode Penelitian Ekonomi*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2005), hlm. 136.

¹⁹ Husaini Usman dan Purnomo Setiady Akbar, *Metodologi Penelitian Sosial*, (Jakarta: PT Bumi Aksara 2009) hlm. 69.

Objektivitas dan validitas data yang dimaksud untuk melihat keabsahan dan kebenaran suatu data yang menjadi objek penelitian. Untuk mendapatkan validitas tersebut peneliti menggunakan langkah-langkah sebagai berikut:

- a. Membandingkan hasil wawancara dengan isi dokumen yang berkaitan
- b. Melampirkan foto dokumentasi terkait dengan objek penelitian

5. Teknik Analisis Data

Teknik analisis data merupakan suatu langkah untuk menentukan suatu penelitian, hasil dari analisis data berfungsi untuk menyimpulkan suatu penelitian. Data yang berhasil dihimpun oleh peneliti akan di analisis secara kualitatif dengan penerapan berfikir induktif yakni suatu metode berfikir menarik suatu kesimpulan berupa fakta atau sikap yang berlaku secara umum dan berdasarkan fakta-fakta bersifat khusus.²⁰

Peneliti dalam hal ini akan merancang subjek-subjek yang akan dijadikan penelitian, serta membuat instrumen-instrumen pendukung dari penelitian. Kemudian data yang diperoleh akan dianalisis dan akan menghasilkan suatu kesimpulan yang secara umum dan mudah dipahami.

6. Pedoman Penulisan

Adapun referensi yang penulis gunakan dalam penulisan skripsi ini antara lain sebagai berikut:

- a. Buku pedoman penulisan skripsi fakultas syari'ah dan hukum UIN Ar-Raniry Edisi Revisi 2019
- b. Al-Quran dan terjemahan
- c. Kamus Besar Bahasa Indonesia
- d. Buku-buku kaidah fiqh

G. Sistematika Pembahasan

²⁰ Husein Umar, *Metode Penelitian Untuk Skripsi Dan Tesis Bisnis*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2011).

Pada penulisan karya ilmiah ini, penulis menggunakan sistematika pembahasan guna memudahkan penelitian. Dengan demikian penulis membagi kedalam empat bab, dengan sistematika sebagai berikut :

Bab satu membahas tentang pendahuluan dari penulisan karya ilmiah ini yaitu latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, penjelasan istilah, kajian pustaka, metodologi penelitian, sistematika penelitian.

Bab dua membahas tentang landasan teori yang memiliki sub sub yang berisi tentang definisi Pengertian Pembiayaan *Murabahah*, Dasar Hukum *Murabahah*, Rukun Dan Syarat *Murabahah*, Jaminan dalam Fikih Muamalah dan Pendapat Fuqaha tentang Jaminan dalam Pembiayaan.

Bab tiga terkait pembahasan tentang diskripsi gambaran umum Bank Aceh, Penilaian jaminan yang dilakukan oleh manajemen Bank Aceh untuk pembangunan perumahan subsidi, Sistem penepatan harga pada objek jaminan yang dilakukan oleh Bank Aceh dalam pembangunan rumah subsidi, Perspektif hukum islam terhadap sistem jaminan pada pembiayaan perumahan KPR Syari'ah di Bank Aceh Cabang Sigli.

Bab empat penutup dari keseluruhan kesimpulan dan usulan yang berisi kesimpulan dari pembahasan yang telah dipaparkan, serta saran yang menyangkut dengan penelitian dan penyusunan karya ilmiah yang penulis perlu untuk kesempurnaan karya ilmiah.

جامعة الرانيري

A R - R A N I R Y

BAB DUA

KONSEP PEMBIAYAAN *MURABAHAH*

A. Pengertian Pembiayaan *Murabahah*

1. Pembiayaan

Pembiayaan dalam perbankan Syari'ah atau istilah teknisnya aktiva produktif, menurut ketentuan Bank Indonesia adalah penanaman dana Bank Syari'ah baik dalam rupiah maupun valuta asing dalam bentuk pembiayaan, piutang, *qardh*, surat berharga Syari'ah, penempatan, penyertaan modal, pemyertaan modal sementara, komitmen dan kontinjensi pada rekening administratif serta sertifikat wadiah Bank Indonesia.²¹

Pembiayaan Syari'ah adalah penyediaan uang atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank dengan pihak yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan bagi hasil. Pembiayaan yang diberikan oleh bank Syari'ah berbeda dengan kredit yang diberikan oleh bank konvensional. Dalam perbankan Syari'ah, return atas pembiayaan tidak dalam bentuk lain sesuai dengan akad-akad yang disediakan oleh bank Syari'ah.²²

Pembiayaan merupakan sumber pendapatan bagi bank Syari'ah. Tujuan pembiayaan yang dilaksanakan perbankan Syari'ah terkait dengan stakeholder, yakni:

a. Pemilik

Dari sumber pendapatan di atas para pemilik mengharapkan akan memperoleh penghasilan atas dana yang ditanamkan pada bank tersebut.²³

²¹ Muhammad Syafii Antonio, *Bank Syariah dari Teori Ke Praktik* (Jakarta : Gema Insani,2011), hlm.160

²² Hendi Suhendi, *Fiqih Muamalah*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2016), hlm. 174.

²³ *Ibid...*, hlm. 162.

b. Pegawai

Para pegawai mengharapkan dapat memperoleh kesejahteraan dari bank tersebut.

c. Nasabah

Sebagaimana pemilik, mereka mengharapkan dari dana yang diinvestasikan akan diperoleh bagi hasil.

d. Pemerintah

Akibat penyediaan pembiayaan, pemerintah terbantu dalam pembiayaan pembangunan negara, di samping itu akan diperoleh pajak (berupa pajak penghasilan atas keuntungan yang diperoleh bank dan juga perusahaan-perusahaan).

e. Bank

Bagi bank yang bersangkutan, hasil dari penyaluran pembiayaan, diharapkan bank dapat meneruskan dan mengembangkan usahanya agar tetap survival dan meluas jaringan usahanya, sehingga semakin banyak masyarakat yang dapat dilayaninya.

Pembiayaan juga memiliki fungsi. Ada beberapa fungsi dari pembiayaan yang diberikan oleh bank Syari'ah kepada masyarakat penerima, di antaranya:²⁴

a. Meningkatkan peredaran uang

Pembiayaan yang disalurkan via rekening koran pengusaha menciptakan pertambahan peredaran uang giral dan sejenisnya seperti, cek, bilyet giro, weswl, promes, dan sebagainya.

Melalui pembiayaan, peredaran uang kartal maupun uang giral akan lebih berkembang oleh karena pembiayaan menciptakan suatu kegairahan berusaha sehingga penggunaan uang akan bertambah baik

²⁴ *Ibid...*, hlm. 164.

kualitatif apalagi secara kuantitatif. Hal ini selaras dengan pengertian bank selaku *money creator*.

b. Menimbulkan kegairahan berusaha

Setiap manusia adalah makhluk yang selalu melakukan kegiatan ekonomi yaitu berusaha untuk memenuhi kebutuhannya. Kegiatan usahanya sesuai dengan dinamikanya akan selalu meningkat, akan tetapi peningkatan usaha tidaklah selalu diimbangi dengan peningkatan kemampuannya yang berhubungan dengan manusia lain yang mempunyai kemampuan.

c. Meningkatkan daya guna uang

Para penabung menyimpan uangnya dibank dalam bentuk giro, tabungan dan deposito. Uang tersebut dalam presentase tertentu ditingkatkan kegunaannya oleh bank guna suatu usaha peningkatan produktivitas. Para pengusaha menikmati pembiayaan dari bank untuk memperluas atau memperbesar usahanya baik untuk usaha-usaha rehabilitasi ataupun memulai usaha baru. Pada dasarnya memulai pembiayaan terdapat suatu usaha peningkatan produktivitas secara menyeluruh. Dengan demikian, dana yang mengendap di bank (yang diperoleh dari para penyimpanan uang) tidaklah *idle* (diam) dan disalurkan untuk usaha-usaha yang bermanfaat, baik kemanfaatan bagi pengusaha maupun kemanfaatan bagi masyarakat.²⁵

d. Stabilitas ekonomi

Dalam ekonomi yang kurang sehat, langkah-langkah stabilitas pada dasarnya diarahkan pada usaha-usaha untuk antara lain seperti, pengendalian Inflasi dan Pemenuhan kebutuhan-kebutuhan pokok rakyat.

²⁵ Mukhtar Al-Shodiq, *Briefcasebooks Edukasi Professional Syariah: Fatwa-Fatwa Syariah Kontemporer*, (Jakarta: Renaisan, 2013), hlm. 21.

Menurut Rivai dan Veithzal²⁶, terdapat tiga prinsip pembiayaan dalam melakukan akad pada lembaga keuangan Syari'ah, yaitu:

a. Prinsip bagi hasil atau syirkah (profit sharing)

Fasilitas pembiayaan yang disediakan oleh lembaga keuangan Syari'ah tersebut berupa uang tunai atau barang yang dinilai dengan uang. Fasilitas pembiayaan apabila dilihat dari sisi jumlah, dapat menyediakan sebagian atau 100% dari modal yang diperlukan. Apabila dilihat dari sisi bagi hasilnya, ada dua jenis, yaitu revenue sharing atau profit sharing. Sedangkan dalam hal persentase bagi hasilnya dikenal dengan nisbah, yang dapat disepakati dengan nasabah pada saat akad pembayaran.

b. Prinsip jual-beli

Prinsip jual-beli dilaksanakan sehubungan dengan adanya perpindahan kepemilikan barang. Tingkat keuntungan bank/lembaga keuangan Syari'ah ditentukan di depan dan menjadi bagian harga atas barang yang di jual.

c. Prinsip sewa-menyewa

Prinsip sewa-menyewa merupakan pemindahan hak guna atas barang atau jasa, melalui pembayaran upah sewa, tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan atas barang itu sendiri.

2. *Murabahah*

Murabahah dalam perspektif *fiqh* merupakan salah satu dari bentuk jual beli²⁷ yang bersifat amanah (*bai' al-amanah*). Jual beli ini berbeda dengan jual beli *musawwamah* / tawar menawar. *Murabahah* terlaksana antara penjual dan pembeli berdasarkan harga barang, harga asli pembelian penjual yang diketahui oleh pembeli dan keuntungan yang diambil oleh

²⁶ Rivai dan Veithzal, *Manajemen Sumber Daya Manusia Untuk Perusahaan: dari Teori dan Praktik*, (Jakarta : PT. RajaGrafindo Persada. 2015), hlm 23.

²⁷ As-Sayyid Sabiq, *Fiqh as-Sunnah, Jilid III*, (Beirut: Dar al-Fikr) hlm. 126.

penjual pun diberitahukan kepada pembeli, sedangkan musawwamah adalah transaksi yang terlaksana antara penjual dan pembeli dengan suatu harga tanpa melihat harga asli barang. Jual beli yang juga termasuk dalam jual beli bersifat amanah adalah jual beli wadhi'ah, yaitu menjual kembali dengan harga rendah (lebih kecil dari harga asli pembelian), dan jual beli tauliyah, yaitu menjual dengan harga yang sama dengan harga pembelian.

Murabahah adalah pembiayaan yang diberikan kepada nasabah dalam rangka pemenuhan kebutuhan produksi, atas transaksi ini Bank Aceh memperoleh sejumlah margin yang telah disepakati antara pihak perbankan dan calon nasabah.²⁸

Dalam perspektif masyarakat, sering dianggap bahwa praktik *Murabahah* tidak berbeda dengan kredit berbasis *fixed* pada Bank Konvensional. Hal ini dilihat dari sifat *margin Murabahah* yang *fixed*. Besarnya margin akad pembiayaan *Murabahah* di perbankan Syari'ah seharusnya tidak hanya menggunakan rujukan suku bunga bank konvensional. Hal tersebut dikarenakan perbankan Syari'ah belum mempunyai acuan tersendiri untuk dijadikan sebagai pedoman penentuan tingkat margin, dengan kata lain masih mengikuti perbankan konvensional.

Pembiayaan *Murabahah* adalah dalam prinsip Syari'ah termasuk dalam prinsip jual beli, pembiayaan yang diberikan kepada nasabah dalam rangka pemenuhan kebutuhan produksi.²⁹ Pembiayaan adalah penyediaan uang atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank dengan pihak yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan bagi hasil.³⁰

²⁸ Muhammad Syafii Antonio, *Bank Syariah dari Teori Ke Praktik* (Jakarta : Gema Insani,2011), hlm.101

²⁹ *Ibid*....108

³⁰ Departemen Pendidikan dan Kebudayaan, *Kamus Besar Bahasa Indonesia* (Jakarta: Balai Pustaka, 2013), cet. 4, hlm. 37.

Murabahah adalah akad jual beli barang dengan menyatakan harga perolehan dan keuntungan (margin) yang disepakati antara penjual dan pembeli. Karena dalam definisinya disebut adanya “keuntungan yang disepakati”, maka karakteristik *Murabahah* adalah penjual harus memberi tahu pembeli tentang harga pembelian barang dan menyatakan jumlah keuntungan yang ditambahkan pada biaya tersebut.³¹

Dalam Fatwa Dewan Syari’ah Nasional Nomor 04/ DSN-MUI/IV/2000 tanggal 1 april dipaparkan tentang ketentuan umum *Murabahah* dalam bank Syari’ah yang isi sebagai berikut:

- a. Bank dan nasabah harus melakukan Akad *Murabahah* yang bebas riba.
- b. Barang yang diperjualbelikan tidak diharamkan oleh syariat islam.
- c. Bank membiayai sebagian atau seluruh harga pembelian barang yang telah disepakati kualifikasinya.
- d. Bank membeli barang yang diperlukan nasabah atas nama bank sendiri dan pembelian ini harus sah dan bebas riba.
- e. Bank harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian, misalnya pembelian dilakukan secara berhutang.
- f. Bank kemudian menjual barang tersebut kepada nasabah dengan harga jual senilai harga beli ditambah margin keuntungan, bank harus memberitahu secara jujur harga pokok barang kepada nasabah berikut biaya yang diperlukan.³²

B. Dasar Hukum *Murabahah*

1. Landasan Syari’ah

Dalam Surat Al-Baqarah, Ayat 275

³¹ Adiwarman A. karim, *Bank Islam: Analisis Fiqih dan Keuangan* (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2016), hlm.113.

³² Yurista Pradana, *Analisis Pembiayaan Mudharabah dan Murabahah (studi kasus; BTNSyariah Cabang Gubeng Surabaya)*, (Surabaya: Jurnal Universitas Negeri, 2014), hlm13.

الَّذِينَ يَأْكُلُونَ الرِّبَا لَا يَقُومُونَ إِلَّا كَمَا يَقُومُ الَّذِي يَتَحَبَّطُهُ الشَّيْطَانُ مِنَ الْمَسِّ ذَلِكَ
بِأَنَّهُمْ قَالُوا إِنَّمَا الْبَيْعُ مِثْلُ الرِّبَا وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا فَمَنْ جَاءَهُ مَوْعِظَةٌ مِنْ
رَبِّهِ فَانْتَهَى فَلَهُ مَا سَلَفَ وَأَمْرُهُ إِلَى اللَّهِ وَمَنْ عَادَ فَأُولَئِكَ أَصْحَابُ النَّارِ هُمْ
فِيهَا خَالِدُونَ

Artinya: “Orang-orang yang memakan riba tidak dapat berdiri melainkan seperti berdirinya orang yang kemasukan setan karena gila. Yang demikian itu karena mereka berkata bahwa jual beli sama dengan riba. Padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba. Barangsiapa mendapat peringatan dari Tuhannya, lalu dia berhenti, maka apa yang telah diperolehnya dahulu menjadi miliknya dan urusannya (terserah) kepada Allah. Barangsiapa mengulangi, maka mereka itu penghuni neraka, mereka kekal di dalamnya.”³³

Dalam ayat ini, Allah Swt mempertegas legalitas dan keabsahan jual beli, serta menolak dan melarang konsep ribawi. Berdasarkan ketentuan ini, jual beli *Murabahah* mendapat pengakuan dan legalitas dari *syara'*, dan sah untuk dioperasionalkan dalam praktik pembiayaan di bank Syari'ah karena ia merupakan salah satu bentuk jual beli dan tidak mengandung unsur ribawi.

Selanjutnya Juga dalam surat An-Nisa ayat 29, yang berbunyi

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: “Wahai orang-orang yang beriman! Janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil (tidak benar), kecuali dalam perdagangan yang berlaku atas dasar suka sama suka di antara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu. Sungguh, Allah Maha Penyayang kepadamu.”³⁴

Hadist Riwayat Tirmidzi

³³ Departemen Agama RepublikIndonesia,... hlm.

³⁴ Departemen Agama RepublikIndonesia,... hlm.

عن عبد الله بن عمر رضي الله عنه قال: رسول الله عليه وسلم: التَّجْرُ الْأَمْنُ
 الصَّدُوقُ الْمُعْلِمُ مع الشهداء وفي رواية: مع النبين واصقن و الشهداء نوم القامة رواه
 ابن ماجة والحاكم والدارقطني وغيرهم

Artinya: Dari Abdullah bin Umar *Radhiallahu 'anhu* bahwa Rasulullah *Shallahu 'alaihi wa sallam* bersabda, “Seseorang pedagang muslim yang jujur dan *amanah* (terpercaya) akan (dikumpulkan) bersama para nabi, orang-orang *shiddiq* dan orang-orang yang mati *syahid* pada hari kiamat (nantinya)”³⁵

Hadist riwayat Muslim, Abu Daud, Tirmidzi, Nasa’I, Ibnu Majah, dengan teks Muslim dari ‘Ubadah bin Shamit, Nabi Saw bersabda:

الذَّهَبُ بِالذَّهَبِ وَالْفِضَّةُ بِالْفِضَّةِ وَالْبُرُّ بِالْبُرِّ وَالشَّعِيرُ بِالشَّعِيرِ وَالتَّمْرُ بِالتَّمْرِ وَالْمِلْحُ
 بِالْمِلْحِ مِثْلًا بِمِثْلٍ , سَوَاءٌ يَدًا بِيَدٍ , فَأَيْذَا اجْتَلَفْتُ هَذِهِ الْأَعْصَنَاءَ فَبِحَجْوَا كَنْفَ شَيْءٍ تُمْ
 إِذَا كَانَتْ دَا بَعْدَ .

Artinya: “Jual beli emas dengan emas, perak dengan perak, gandum dengan gandum, sya’ir dengan sya’ir, kurma dengan kurma, garam dengan garam, (dengan syarat harus) sama dengan jenis serta secara tunai, jika jenisnya berbeda maka juallah sekehendakmu jika dilakukan secara tunai.”³⁶

Dalam literatur Fiqh klasik, *Murabahah* mengacu pada suatu penjualan yang pembayarannya ditangguhkan. Justru elemen pokok yang membedakannya dengan penjualan normal lainnya adalah penangguhan pembayaran itu. Pembayaran dilakukan dalam suatu jangka waktu yang disepakati, baik secara tunai maupun secara angsuran.³⁷ Oleh karena itu, keberadaan *Murabahah* juga

³⁵ Syaikh Ahmad Musthafa Al-Farran, *Tafsir Imam Syafi’i menyelami ke dalam Kandungan Al Quran* (Jakarta: PT. Al Mahira, 2015), jilid 2, hlm. 110.

³⁶ Yusuf Qardawi, *Studi Kritis Sunnah*, (Bandung: Trigenda Karya 1995), hlm. 132.

³⁷ Dr. Sami’ Hamud menamai transaksi seperti ini dengan bay’ al-murabahah li al-amr bi al-syirah (penjualan dengan tingkat margin keuntungan tertentu kepada orang yang telah memberi order untuk membeli). M. Umer Chapra, *Sistem Moneter Islam, Judul Asli: Towards a*

didasarkan pada hadis yang menegaskan bahwa *Murabahah* termasuk dalam kategori perbuatan dianjurkan dan diperbolehkan.

2. Landasan Hukum Positif

Undang-Undang No. 21 tahun 2009 tentang perbankan Syari'ah, yakni pasal 19 ayat (1) yang intinya menyatakan “bahwa kegiatan usaha Bank Umum Syari'ah meliputi, antara lain: menyalurkan pembiayaan berdasarkan akad *Murabahah*, akad salam, akad istishna, atau akad lain yang tidak bertentangan dengan prinsip Syari'ah.”³⁸

Disamping itu pembiayaan *Murabahah* juga diatur dalam Fatwa DSN No. 04/DSN-MUI/IV/2000 pada tanggal 1 april 2000 yang intinya menyatakan “bahwa dalam rangka membantu masyarakat guna melangsungkan dan meningkatkan kesejahteraan dan berbagai kegiatan, bank Syari'ah perlu memiliki fasilitas *Murabahah* bagi yang memerlukannya, yaitu menjual suatu barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembayarannya dengan harga yang lebih sebagai laba.” Fatwa DSN-MUI berkenaan dengan akad *Murabahah* yang harus dipedomani untuk menentukan keabsahan akad *Murabahah*.

Fatwa DSN MUI No. 04/DSN-MUI/IV/2000 Tentang *Murabahah*, menimbang :³⁹

- a. Bahwasanya masyarakat banyak memerlukan bantuan penyaluran dana dari bank berdasarkan pada prinsip jual beli
- b. Bahwasanya oleh karena itu, DSN memandang perlu menetapkan fatwa tentang *Murabahah* untuk dijadikan pedoman oleh bank syari'ah

Just Monetary System, Penerj.: Ikhwan Abidin Basri, Jakarta: Gema Insani Press dan Tazkia Cendekia, 2000, hlm.120.

³⁸ Khotibul Umam, *Perbankan Syariah Dasar-Dasar Dan Dinamika Perkembangannya Di Indonesia*, (Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2016), hlm. 105.

³⁹ Muhammad Syafii Antonio, *Bank Syariah dari Teori Ke Praktik* (Jakarta : Gema Insani,2011) , hlm. 47.

- c. Bahwa dalam rangka membantu masyarakat guna melangsungkan dan meningkatkan kesejahteraan dan berbagai kegiatan, bank syariah perlu memiliki fasilitas *Murabahah* bagi yang memerlukannya, yaitu menjual suatu barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih sebagai laba.

C. Rukun Dan Syarat *Murabahah*

1. Rukun *Murabahah*

Sebagai bagian dari jual beli, maka pada dasarnya rukun dan syarat jual beli *Murabahah* juga sama dengan rukun dan syarat jual beli secara umum. Rukun jual beli menurut mazhab Hanafi adalah ijab dan qabul yang menunjukkan adanya pertukaran atau kegiatan saling memberi yang menempati kedudukan ijab dan qabul itu.⁴⁰ Namun menurut jumhur ulama ada 4 (empat) rukun dalam jual beli itu, yaitu penjual, pembeli, sighthat, serta barang atau sesuatu yang akan di akadkan. Adapun untuk rukun jual beli *Murabahah* itu sendiri antara lain:⁴¹

a. *Ba'I* (Penjual)

Yaitu pihak perbankan yang membiayai pembelian barang yang diperlukan oleh nasabah pemohon pembiayaan dengan sistem pembayaran yang ditanggihkan. Biasanya di dalam teknis aplikasinya bank membeli barang yang diperlukan nasabah atas nama bank itu sendiri.⁴² Walaupun terkadang bank menggunakan media akad wakalah dalam pembelian barang, dimana atas nasabah sendiri yang membeli barang yang diinginkan berdasarkan nama bank itu sendiri.

⁴⁰ Wiroso, *Jual Beli Murabahah*, (Yogyakarta : UII Prees, 2005,) hlm 16.

⁴¹ Muhammad, *Model-Model Akad Pembiayaan di Bank Syariah (Panduan teknis pembuatan Akad/Perjanjian Pembiayaan Pada Bank Syariah)*, Yogyakarta : UII Press, 2015, hlm. 58.

⁴² Warkum Sumitro, *Asas-asas Perbankan Islam dan Lembaga-lembaga Terkait (BUMI dan Takaful)*, Jakarta : PT Grafindo Persada, cet. Ke-1, 1996, hlm. 93

b. *Musyitari* (Pembeli)

Pembeli dalam pembiayaan *Murabahah* adalah nasabah yang mengajukan permohonan pembiayaan ke bank.

c. *Mabi'* (Objek Jual Beli)

Yang sering dilakukan dalam permohonan pembiayaan *Murabahah* oleh sebagian besar nasabah adalah terhadap barang-barang yang bersifat konsumtif untuk pemenuhan kebutuhan produksi, seperti rumah, tanah, mobil, motor dan sebagainya.⁴³ Objek Jual Beli, Harus Memenuhi:

- 1) Barang yang diperjual belikan adalah barang halal
- 2) Barang yang diperjual belikan harus diambil manfaatnya atau memiliki nilai, dan bukan merupakan barang-barang yang dilarang diperjual belikan, misalnya: jual beli barang kadaluarsa.⁴⁴
- 3) Barang tersebut harus diidebtifikasi oleh pembeli sehingga tidak ada gharar (ketidakpastian).

2. Syarat *Murabahah*

Beberapa syarat pokok *Murabahah* antara lain sebagai berikut:⁴⁵

- a. Tingkat keuntungan dalam *Murabahah* dapat ditentukan berdasarkan kesepakatan bersama dalam bentuk lumpsum atau persentase tertentu dari biaya.
- b. *Murabahah* dikatakan sah hanya ketika biaya-biaya perolehan barang dapat ditentukan secara pasti. Jika biaya-biaya tidak dapat dipastikan, barang atau komoditas tersebut tidak dapat dijual dengan prinsip *Murabahah*.
- c. *Murabahah* merupakan salah satu bentuk jual beli ketika penjual secara eksplisit menyatakan biaya perolehan barang yang akan

⁴³ Karnaen A. Perwata Atmadja dan M. Syafi'i Antonio, *Apa dan Bagaimana Bank Islam*, Yogyakarta : Dana Bhakti wakaf, 1992, hlm. 25.

⁴⁴ Sri Nurhayati Wasilah, *Akuntansi Syariah di Indonesia* (Jakarta, Salemba Empat,2014), hlm.179.

⁴⁵ Ascarya, *Akad dan Produk Bank Syariah*, (Jakarta, PT Raja Grafindo Persada, 2014) h.83

dijualnya dan menjual kepada orang lain dengan menambahkan tingkat keuntungan yang diinginkan.

- d. Semua biaya yang dikeluarkan penjual dalam rangka memperoleh barang, seperti biaya pengiriman, pajak, dan sebagainya dimasukkan kedalam biaya perolehan untuk menemukan harga agregat dan margin keuntungan didasarkan pada harga agregat ini.⁴⁶

D. Jaminan dalam Fikih Muamalah

1. Konsep dan Dasar Hukum Jaminan

Secara umum, jaminan dalam hukum Islam dibagi menjadi dua; pertama, yaitu jaminan yang berupa orang dengan kata lain *personal guaranty* dan jaminan yang berupa harta benda. Jaminan yang berupa orang sering dikenal dengan istilah *daman* atau *al-kafālah*. Kedua, jaminan yang berupa harta benda dikenal dengan istilah *rahn*. Dan jenis kedua inilah yang akan dibahas.

Secara etimologi *al-kafālah* mempunyai padanan kata yang banyak sebagaimana terdapat dalam kitab kitab ulama Hanafiyyah dan ulama Hanabilah, artinya *ad-dammu* (menggabungkan).⁴⁷ Sedangkan dalam kitab kitab ulama Syafi'iyah, artinya adalah *al-Iltizaam* (mengharuskan atau mewajibkan atas diri sendiri sesuatu yang sebenarnya tidak wajib atas dirinya, membuat komitmen). Di dalam Kamus Istilah Fikih, *al-kafālah* diartikan menanggung atau penanggungan terhadap sesuatu, yaitu akad yang mengandung perjanjian dari seseorang di mana padanya ada hak yang wajib dipenuhi terhadap orang lain, dan berserikat bersama orang lain dalam hal tanggung jawab terhadap hak tersebut dalam menghadapi penagih (utang).⁴⁸

⁴⁶ *Ibid*,

⁴⁷ Abdul Rahman Ghazali, dkk, *Fiqh Muamalat*. (Jakarta: Kencana, 2018), hlm. 205

⁴⁸ M. Abdul Mudjieb, et al., *Kamus Istilah Fiqih*, (Jakarta: Pustaka Firdaus, 2005), hlm.

Dalam terminologi ulama Hanafiyah mendefinisikan *al-kafālah* sebagai upaya menggabungkan sebuah *Ẓimmah* (tanggungan) kepada *Ẓimmah* yang lain di dalam penagihan atau penuntutan secara mutlak. Maksudnya adalah menggabungkan tanggungan pihak *kafīl* (penjamin) kepada tanggungan *al-Madiin* (orang yang menanggung suatu hak, pihak yang dijamin) di dalam penagihan atau penuntutan hak jiwa, *ad-dain* (harta yang masih dalam bentuk hutang) atau *al-‘Ain* (barang, harta yang barangnya berwujud secara konkrit dan nyata, kebalikan dari *ad-dain*) seperti barang yang dighashab atau yang lainnya.⁴⁹

Dalam literatur lain didapatkan bahwa *al-kafālah* menurut ulama Malikiyyah, Syafi’iyah dan Hanabilah adalah menggabungkan tanggungan *dāmin* (pihak yang menjamin) kepada tanggungan *al-Maḍmun’anhu* (pihak yang dijamin) di dalam kewajiban menunaikan hak, maksudnya di dalam kewajiban menunaikan hutang.⁵⁰ Jadi, berdasarkan definisi ini utang yang ada menjadi tanggungan kedua belah pihak yang dijamin.

Kembali kepada pembahasan jenis jaminan yang kedua yaitu jaminan kebendaan dalam istilah fikih di kenal dengan istilah *rahn*. *Al-Rahn* menurut bahasa berarti *al-subut* dan *al-habs* yaitu penetapan dan penahanan. Dan ada pula yang menjelaskan bahwa *rahn* adalah terkurung atau terjat, di samping itu *rahn* diartikan pula secara bahasa dengan tetap, kekal dan jaminan. Jaminan kebendaan dalam Fikih muamalah dikenal dengan *rahn*, yaitu akad penyerahan barang atau harta dari nasabah kepada bank sebagai jaminan sebagian atau seluruh utang Harta atau barang

⁴⁹ Wahbah Az-zuhaili, *Fiqh Islam Wa adillatuhu*, diterjemahkan oleh Abdul Hayyie Al-Kattani Cet.1 (Jakarta: Gema Insani,2011), hlm. 35.

⁵⁰ Adiwarmar A. Karim, *Ekonomi Islam: Suatu Kajian Kontemporer*, (Jakarta: Gema Insani, 2013), hlm. 106.

tersebut sebagai agunan atau jaminan semata-mata hutangnya kepada bank.⁵¹

Menurut istilah syara' *al-Rahn* adalah akad perjanjian pinjam meminjam dengan menyerahkan barang sebagai tanggungan utang.⁵² Jadi ketika pihak nasabah atau kreditur ingin meminjamkan uang kepada pihak Bank, maka pihak nasabah harus ada jaminan untuk diserahkan kepada pihak Bank. Di dalam perbankan, terdapat dasar hukum yang menjelaskan tentang jaminan yang terdapat di dalam perbankan, seperti dasar hukum yang berada di bawah ini.

Dasar hukum *al- rahn* dalam Al-Qur'an berdasarkan Surat Al-Baqarah ayat 283:

وَإِنْ كُنْتُمْ عَلَىٰ سَفَرٍ وَلَمْ تَجِدُوا كَاتِبًا فَرِهْنَ مَقْبُوضَةٌ ۖ فَإِنْ أَمِنَ بَعْضُكُم بَعْضًا فَلْيُؤَدِّ الَّذِي أُؤْتِيَ
 أَمْنَتَهُ ۖ وَلْيَتَّقِ اللَّهَ رَبَّهُ ۖ وَلَا تَكْتُمُوا الشَّهَادَةَ ۗ وَمَنْ يَكْتُمْهَا فَإِنَّهُ آثِمٌ قَلْبُهُ ۗ وَاللَّهُ بِمَا تَعْمَلُونَ
 عَلِيمٌ

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”.⁵³

Selanjutnya firman Allah Swt Q.S. Yusuf: 72;

قَالُوا نَفَقْدُ صُوعَ الْمَلِكِ وَلِمَنْ جَاءَ بِهِ حِمْلٍ بَعِيرٍ وَأَنَا بِهِ زَعِيمٌ

⁵¹ Dewan Syariah Nasional MUI, *Konsep & Implementasi Bank Syariah*, (Jakarta: Renaisan, 2015), hlm. 54.

⁵² Muhammad Syafei Antonio, *Bank Syariah dari Teori ke Praktek*, (Jakarta: Gema Insani, 2013), hlm. 128.

⁵³ Departemen Agama RepublikIndonesia,... hlm

Artinya: “Penyeru-penyeru itu berkata: "Kami kehilangan piala Raja, dan siapa yang dapat mengembalikannya akan memperoleh bahan makanan (seberat) beban unta, dan aku menjamin terhadapnya”.⁵⁴

2. Bentuk-Bentuk Jaminan dalam Hukum Islam

Secara umum *al kafālah* dibagi menjadi dua bagian⁵⁵

Yang Pertama *Al-kafālah bil wajh* (*kafālah* dengan jiwa), yaitu adanya keharusan pada pihak penjamin (*al-kafil/al-dhamin* atau *al-za'im*) untuk menghadirkan orang yang akan di tanggung kepada yang ia janjikan tanggungan (*makfu lahu*). Penjaminan yang menyangkut masalah manusia hukumnya *mubah* (boleh). Orang yang ditanggung tidak mesti mengetahui permasalahan karena *al-kafalah* menyangkut badan bukan harta. Contohnya: A menjamin menghadirkan B yang sedang dalam perkara *mahkamah* (pengadilan) pada waktu dan tempat yang telah ditentukan.

Yang Kedua *Al-kafālah bil mal* (*kafalah* dengan harta) yaitu kewajiban yang mesti ditunaikan oleh *dhamin/kafil* dengan pembayaran (pemenuhan) harta. *Kafālah* harta ada 3 macam;

- a. *Al-kafālah bi al-dayn* Adalah kewajiban membayar utang yang menjadi beban orang lain. Contoh: A menjamin utang B kepada C
- b. *Al-kafālah* dengan penyerahan benda Yaitu kewajiban menyerahkan benda-benda tertentu yang ada di tangan orang lain, seperti mengembalikan barang yang di *ghasab* dan menyerahkan barang jualan kepada pembeli, disyaratkan materi tersebut yang dijamin untuk ašhil seperti dalam kasus *ghasab*. Namun bila bukan berbentuk jaminan, *kafalah* batal. Contoh: A menjamin mengembalikan barang yang dipinjam oleh B kepada C. Apabila B tidak mengembalikan barang itu kepada C maka A wajib mengembalikannya kepada C

⁵⁴ Departemen Agama Republik Indonesia, ... hlm

⁵⁵ Rachmat Syafei, *Fiqih Muamalah*, (Bandung: Pustaka setia, 2013), hlm. 159-179.

c. *Al-kafālah* dengan *'ain* Adalah bahwa barang yang didapati berupa harta terjual dan mendapat bahaya (cacat) karena waktu yang terlalu lama atau karena hal-hal lainnya maka ia (pembawa barang) sebagai jaminan untuk hak pembeli pada penjual, seperti jika terbukti barang yang dijual adalah milik orang lain atau barang tersebut adalah barang gadai.

Pada hakikatnya, para ulama kontemporer berfatwa dan berpendapat tentang bolehnya bagi *shahibul maal* untuk meminta suatu jaminan dari *'amil* berpijak pada kaidah ushul fiqh yaitu *al-maṣālih mursalah* yaitu mengacu kepada kebutuhan, kepentingan, kebaikan dan maslahat umum selama tidak bertentangan dengan prinsip dan dalil syariat dan benar-benar membawa kepada kebaikan bersama yang tidak berdampak menyulitkan serta merugikan orang atau pihak lain secara umum.

Ijma" ulama secara garis besar bahwa jaminan adalah boleh, karena memang dibutuhkan oleh manusia guna membantu menghilangkan beban dari diri orang yang berutang. Perbedaan pendapat yang ada di antara mereka hanya dalam hal hal yang bersifat cabang saja.⁵⁶

Perlu diperhatikan bahwa jaminan dengan didasari niat yang baik merupakan sebuah bentuk ketaatan dan bagi yang melakukannya mendapatkan pahala. Namun menurut kenyataan, sebenarnya awal jaminan malaamah (dimungkinkan munculnya celaan) pertengahannya adalah nadaamah (memungkinkan munculnya penyesalan) dan ujung-ujungnya adalah *gharaamah* (memikul beban tanggungan).

Para ulama generasi awal, seperti Imam Malik dan Imam Syafi'I yang secara khusus menyatakan bahwa jual beli *Murabahah* adalah halal, walaupun tidak memperkuat argumentasinya dalam satu hadist pun. Al-Kaff dalam karyanya menyimpulkan bahwa *Murabahah* tidak ada pada zaman

⁵⁶ Wahbah Al-zuhaili, *Fiqh Islam wa Adillatuhu*,... hlm. 52

nabi atau para sahabatnya.

Menurutnya para tokoh ulama mulai menyatakan pendapatnya tentang *Murabahah* pada seperempat pertama abad kedua Hijriyah atau bahkan lebih akhir lagi. Mengingat tidak adanya rujukan di dalam Al-Qur'an maupun Hadis yang bisa diterima umum, para fuqaha berupaya menetapkan hukum *Murabahah* dengan dasar yang lain. Imam Malik membenarkan keabsahannya dengan merujuk kepada amal ahli Madinah “Ada kesepakatan pendapat disini (Madinah) tentang seseorang yang membelikan pakaian di kota, dan kemudian ia membawanya ke kota lain untuk menjualnya lagi dengan suatu keuntungan yang telah disepakati.

Imam Syafi’I berpendapat bahwa Jika seseorang menunjukkan suatu barang kepada seseorang dan berkata: “Belikan barang (seperti ini) untukku dan aku akan memberikan keuntungan sekian,” lalu orang itu pun membelinya, maka jual beli ini adalah sah. Imam Syafi’I menamai transaksi sejenis ini (transaksi *Murabahah* yang pembelian dilakukan secara pemesanan) dengan istilah *al-Murabahah li al-amir bi as-syira*.⁵⁷

Beberapa ulama di Indonesia yang terhimpun pada Majelis Ulama Indonesia (MUI) dalam fatwanya No. 07/DSN-MUI/IV/2000 mengizinkan Bank meminta jaminan dari nasabah terhadap pelanggaran terhadap batas atau tindakan meyalahi ketentuan. Dari keterangan tersebut MUI,

⁵⁷ Anita Rahmawaty, *Ekonomi Syariah: Tinjauan Kritis Produk Murabahah dalam Perbankan Syari'ah di Indonesia*. Vol. I, No. 2, Desember 2007. Diakses pada 05 Januari 2022.

BAB TIGA

ANALISIS SISTEM JAMINAN PADA PEMBIAYAAN KPR BANK ACEH DALAM PERSPEKTIF HUKUM ISLAM

A. Sejarah Umum Bank Aceh Syari'ah Cabang Sigli

Pada tanggal 7 september 1957 mendirikan suatu bank dalam bentuk perseroan terbatas yang bernama "PT Bank Kesejahteraan Atjeh, NV" dengan modal dasar di tetapkan Rp. 25.000.000.

Tanggal 2 februari 1960 diperoleh izin dari menteri keuangan dengan surat keputusan No. 12096/BUM/II dan pengesahan bentuk hukum dari menteri kehakiman dengan surat keputusan No. J.A.5/22/9 tanggal 18 maret 1960. Pada tahun 1963 Pemerintah Daerah Provinsi Daerah Istimewa Aceh membuat peraturan daerah No. 12 tahun 1963 sebagai landasaan hukum berdirinya bank pembangunan daerah istimewa aceh. April 1973 Gubernur Kepala Daerah Istimewa Aceh mengeluarkan surat keputusan Nomor. 54/1973 tentang penetapan pelaksanaan pengalihan PT Bank Kesejahteraan Atjeh, NV menjadi Bank Pemnangunan Daerah Istimewa Aceh. Pada 6 agustus 1973 peralihan status, baik bentuk hukum, hak dan kewajiban dan lainnya secara resmi. Tanggal ini juga dianggap sebagai hari lahirnya bank pembangunan daerah istimewa aceh. 2 maret 1999 Peraturan Daerah Provinsi Daerah Istimewa Aceh Nomor: 2 tahun 1999 tentang perubahan bentuk badan hukum Bank Pembangunan Daerah istimewa Aceh menjadi PT Bank Pembangunan Daerah Istimewa Aceh, disahkan oleh Menteri Dalam Negeri dengan keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor: 584.21.343 tanggal 31 desember 1999. Pada tanggal 8 februari 1999 Pelaksanaan Program Rekapitalisasi Bank Umum pada tanggal 7 mei 1999 penandatanganan perjanjian rekapitalisasi antara Pemerintah Republik Indonesia, Bank Indonesia, dan PT Bank BPD Aceh di Jakarta. Pada tanggal 21 april 1999 perubahan bentuk badan hukum menjadi perseroan terbatas ditetapkan dengan akte Notaris Husni Usman, SH No. 55. Pada 6 Mei 1999 surat keputusan menteri kehakiman RI Nomor: C-8260 HT.01.01.TH.99 men

sahkan perubahan bentuk badan hukum menjadi Perseroan terbatas dalam akte pendirian perseroan ditetapkan modal dasar PT Bank BPD Aceh sebesar Rp. 150.000.000.000.⁵⁸

Pada 30 Agustus 2003 modal dasar di tempatkan PT Bank BPD Aceh di tambah menjadi Rp. 500.000.000.000. pada 19 oktober 2004 mengenai izin pembukaan kantor cabang syariah bank dalam aktivitas komersial bank. Pada tanggal 5 november 2004 bank mulai melakukan kegiatan operasional berdasarkan prinsip syariah. 15 desember 2008 peningkatan modal dasar perseroan, modal dasar kembali ditingkatkan menjadi Rp. 1.500.000.000.000 dan perubahan nama perseroan menjadi PT Bank Aceh.

Pada tanggal 25 mei 2015 hasil rapat RUPS LB Bank Aceh akan melakukan perubahan kegiatan usaha dari sistem konvensional menjadi sistem syariah secara menyeluruh. Pada tanggal 2 juni 2016 Surat Keputusan Menteri Hukum Dan HAM RI Nomor: AHU-0012282.AH.01.02 tahun 2016 mensahkan perubahan anggaran dasar perseroan menjadi PT Bank Aceh Syariah dalam akte No. 47, jumlah modal dasar bank aceh syariah menjadi Rp. 3.000.000.000.000. Pada 1 september 2016 Komisioner Otoritas Jasa Keuangan mengeluarkan keputusan pemberian izin perubahan kegiatan usaha bank umum Konvensional menjadi bank umum syariah PT Bank Aceh dengan sebutan nama PT Bank Aceh Syariah berdasarkan keputusan Dewan Komisioner OJK Nomor: KEP-44/D.03/2016. Pada 16 September 2016 Cutt Off Sistem Konvensional Pt. Bank Aceh. Pada tanggal 19 September 2016 Bank Aceh dapat elayani seluruh nasabah dan masyarakat berdasarkan prinsip syariah.

Pada tahun 2017 mengimplementasikan bisnis bank sesuai dengan prinsip-prinsip syariah, meningkatkan kemitraan dan mewujudkan kemaslahatan. Pada tahun 2018 bersinergi memperkuat ekonomi umat.

⁵⁸ Hasil wawancara dengan Bapak Tarmizi, Kepala Bank Aceh Cabang Sigli, pada tanggal 21 April 2022, di Bank Aceh Cabang Sigli.

Profil Lembaga Bank Aceh Syari'ah Kantor Cabang Sigli beralamatkan di Jl. Tgk Chik Ditiro No, 03 Kota Sigli, Aceh dengan Telp atau faks (0653) 23234-21218 / (0653) 21875, dan Situs web www.bankaceh.co.id.

1. Visi dan Misi Bank Aceh Syari'ah Kantor Cabang Sigli

Visi Bank Aceh Syariah adalah mewujudkan Bank Aceh menjadi bank yang terus sehat, tangguh, handal dan terpercaya serta dapat memberikan nilai tambah yang tinggi kepada mitra dan masyarakat. Sedangkan misi adalah membantu dan mendorong pertumbuhan ekonomi dan pembangunan daerah dalam rangka mewujudkan taraf hidup masyarakat melalui pengembangan dunia usaha dan pemberdayaan ekonomi rakyat serta memberi nilai tambah kepada pemilik dan kesejahteraan kepada karyawan. Adapun tujuan pendirian Bank Aceh Syariah Cabang Sigli adalah sebagai berikut:⁵⁹

- a. Mengarahkan kegiatan ekonomi umat untuk bermuamalah secara Islam, khususnya muamalah yang berhubungan dengan perbankan agar terhindar dari praktik-praktik riba atau jenis-jenis usaha/perdagangan lain yang mengandung unsur tipuan.
- b. Untuk menciptakan suatu keadilan dibidang ekonomi, dengan jalan meratakan pendapatan melalui kegiatan investasi sehingga tidak terjadi kesenjangan yang amat besar antara pemilik modal dengan pihak yang membutuhkan dana.
- c. Untuk meningkatkan kualitas hidup umat, dengan jalan membuka peluang usaha yang lebih besar dan menjaga kestabilan ekonomi/moneter. Dengan aktivitas- aktivitas bank Islam yang diharapkan mampu menghindari inflasi dana negatif spread akibat penerapan sistem bunga.

⁵⁹ Hasil wawancara dengan Bapak Tarmizi, Kepala Bank Aceh Cabang Sigli, pada tanggal 21 April 2022, di Bank Aceh Cabang Sigli.

- d. Menghindari persaingan yang tidak sehat antara lembaga keuangan, khususnya bank serta menanggulangi kemandirian lembaga keuangan dengan pengaruh gejolak moneter baik dalam negeri maupun luar negeri.

B. Penilaian Jaminan Yang Dilakukan Oleh Manajemen Bank Aceh Untuk Kredit kepemilikan rumah.

Produk pembiayaan (*financing*) Bank Aceh terdapat beberapa jenis, salah satunya adalah Pembiayaan KPR. Syarat-syarat dalam pembiayaan berdasarkan prinsip *Murabahah* (jual atau beli) antara Bank Aceh dengan calon Nasabah adalah:⁶⁰

1. Syarat-syarat umum
 - a. Pas Photo terbaru ukuran 3x4 suami dan istri 1 lembar
 - b. Foto Copy KTP suami dan istri yang masih berlaku
 - c. Foto Copy Kartu Keluarga
 - d. Foto Copy Surat Akta Nikah
 - e. Foto Copy Tabungan
 - f. Rekening Koran/ Simpanan di bank lain 3 bulan terakhir (jika ada)
 - g. Untuk pembiayaan diatas 50 Juta harus melampirkan NPWP Pribadi
 - h. Surat keterangan belum mempunyai rumah dari kelurahan (KRP subsidi)
 - i. Minimal telah bekerja selama 1 tahun
 - j. Gambar teknis, Rencana Anggaran Biaya (RAB) bangunan
 - k. Jadwal pelaksanaan pembangunan, pengeluaran dana pembangunan
2. Data Pekerjaan
 - a. Pekerja Tetap (PNS, BUMN, Swasta)
 - 1) Foto Copy kartu pegawai/ Jamsostek
 - 2) Foto Copy SK awal dan akhir

⁶⁰ Hasil wawancara dengan Bapak Tarmizi, Kepala Bank Aceh Cabang Sigli, pada tanggal 08 Juni 2022, di Bank Aceh Cabang Sigli.

- 3) SIUP dan NPWP perusahaan (swasta)
 - 4) Slip gaji 3 bulan terakhir
- b. Wiraswasta
- 1) SIUP, TDP, NPWP
 - 2) Laporan keuangan 3 bulan terakhir
- c. Dana sebelum akad
- 1) Biaya proses
 - 2) Asuransi jiwa dan kebakaran
 - 3) Tabungan wajib mengendap sampai dengan pembiayaan lunas.⁶¹

Bank Aceh menerima jaminan kebendaan lebih banyak diterima dari pada jaminan perorangan karena akan lebih mudah dieksekusi dalam pemenuhan kewajiban apabila *shahibul maal* wanprestasi.

Penilai jaminan internal bank akan menilai jaminan yang diterima pembiayaannya oleh Bank Aceh. Pembiayaan yang akan diberikan Bank Aceh tentunya tidak lebih tinggi daripada agunan yang diberikan oleh *shahibul maal* sehingga tidak terjadi over credit.⁶²

Penilai jaminan bank terkadang memakai data hasil penilaian yang telah dilakukan oleh penilai jaminan eksternal (*appraisal*).⁶³ Hasil penilaian yang sudah dinilai oleh pihak *appraisal* biasanya dapat dipakai lagi jika, posisi atau lokasi jaminan masih dalam satu lingkungan atau perumahan yang sama. Hasil penilaian tersebut juga harus enam bulan sekali di *update* untuk melihat nilai harga tanah dan harga bangunan dilokasi tersebut naik atau tidak. Jika terjadi kenaikan dalam enam bulan harus dilakukan penilaian lagi oleh pihak *appraisal*.

Menurut Tarmizi Kepala Bank Aceh prosedur untuk peminjaman atau pembiayaan *Murabahah* harus dilakukan tahapan-tahapan berikut ini:

⁶¹ Hasil wawancara dengan Bapak Tarmizi, Kepala Bank Aceh Cabang Sigli, pada tanggal 20 April 2022, di Bank Aceh Cabang Sigli.

⁶² *Ibid*,

⁶³ Hasil wawancara dengan Bapak Tarmizi, Kepala Bank Aceh Cabang Sigli, pada tanggal 21 April 2022, di Bank Aceh Cabang Sigli.

1. Nasabah ke Bank Aceh mengajukan pembiayaan untuk KPR.

Bank memberikan informasi mengenai pembiayaan yang ada di Bank Aceh dan memberikan brosur untuk perlengkapan persyaratan yang harus dilengkapi oleh nasabah. Setelah nasabah memberikan kelengkapan persyaratan serta membayar administrasi untuk melakukan pembiayaan, nasabah tinggal menunggu konfirmasi dari Bank Aceh selama 2/3 hari.

2. Bank melakukan BI checking

Bank melakukan BI checking untuk mengecek nasabah memiliki hutang atau tidak di bank lain.

3. Wawancara bank kepada nasabah

Wawancara ini dimaksudkan untuk menyamakan data tulisan form yang di isi oleh nasabah dengan lisan yang diucapkan dalam wawancara dengan pihak bank.

4. Nasabah ditelepon oleh Bank

Keputusan dimana pembiayaan yang diajukan nasabah diterima atau tidak oleh bank.⁶⁴

5. Berkas disetujui berdasarkan prinsip 5 C

Berkas yang disetujui oleh bank berdasarkan prinsip 5 C yaitu

- a. Character (watak)
 - b. Capacity
 - c. Condition (kondisi)
 - d. Capital (modal)
 - e. Collateral (jaminan)
6. Akad (nasabah, notaris, developer, bank)

Akad adalah proses terakhir jika pembiayaan diterima/disetujui untuk dilakukan peminjaman atau pembiayaan *Murabahah* di Bank Aceh.

⁶⁴ Hasil wawancara dengan Bapak Tarmizi, Kepala Bank Aceh Cabang Sigli, pada tanggal 20 April 2022, di Bank Aceh Cabang Sigli.

C. Sistem Penetapan Harga Pada Objek Jaminan Yang Dilakukan Oleh Bank Aceh.

Jaminan pemberian kredit sebagai kepercayaan atau keyakinan dari bank atas kemampuan atau kesanggupan debitur untuk melaksanakan kewajibannya yaitu untuk melunasi pembiayaan sesuai dengan yang diperjanjikan. Dengan demikian bank dilarang untuk memberikan pembiayaan kepada siapapun tanpa jaminan pemberian kredit. Jaminan pemberian kredit diperoleh bank melalui penilaian yang seksama terhadap karakter, kemampuan, modal, prospek usaha debitur.

Penilaian sebagai proses menghitung atau mengestimasi nilai harta jaminan. Proses dalam memberikan suatu estimasi didasarkan pada nilai ekonomis suatu harta jaminan baik dalam bentuk property berdasarkan hasil analisa fakta-fakta objektif dan relevan dengan menggunakan metode yang berlaku dan harus memenuhi unsur-unsur penilaian jaminan kredit.

Penilaian sebagai proses menghitung atau mengestimasi nilai harta jaminan. Proses dalam memberikan suatu estimasi didasarkan pada nilai ekonomis suatu harta, jaminan baik dalam bentuk property berdasarkan hasil analisa fakta-fakta objektif dan relevan dengan menggunakan metode yang berlaku dan harus memenuhi unsur-unsur penilaian jaminan kredit.

Dalam pembiayaan yang disalurkan bank, persyaratan jaminan adalah jaminan harus memiliki standar harga tertentu sehingga ekspektasi harga terhadap jaminan lebih mudah. Staf Mantri adalah pemeran utama dalam hal menilai jaminan. Jaminan yang akan disalurkan nasabah akan menjadi tugas utamanya untuk dinilai, apakah jaminannya layak, kisaran harga pasar jaminan dan standar harga jaminan. Umumnya pembiayaan yang disalurkan tidak boleh melebihi harga wajar jaminan atau dengan kata lain harga jaminan harus meng-cover dari pinjaman.

Dalam wawancara yang telah dilakukan, Staf Mantri Bank Aceh cabang Sigli mengatakan 80% dari nilai pasar wajar/jaminan adalah nilai maksimal

yang dapat diberikan kredit 55. Dari standar nilai pasar jaminan yang diperoleh, bank hanya akan memberikan pembiayaan dibawah nilai pasar tersebut, maksimal 80% dari nilai pasar.⁶⁵

Maksimal pembiayaan antara jaminan kebendaan yang satu dengan yang lainnya umumnya tidak sama, jaminan berupa tanah dengan bangunan belum tentu nilai maksimalnya adalah 80%, berikut keterangan yang diberikan dari hasil wawancara peneliti :⁶⁶

1. tanah = 90%
2. Bangunan = 80%
3. Kendaraan roda 2 = 75%
4. Kendaraan roda 3 = 70%
5. Kendaraan roda 4 = 80%

Berikut tabel perhitungan pembiayaan berdasarkan standar nilai pasar wajar/jaminan

| NO | Jaminan | Persentase | Nilai Pasar | Maksimal Pembiayaan |
|----|------------------|------------|-----------------|---------------------|
| 1 | Tanah | 90% | RP. 100.000,000 | RP. 90.000,000 |
| 2 | Bangunan | 80% | RP. 150.000,000 | RP. 120.000,000 |
| 3 | kendaraan roda 2 | 75% | RP. 30.000,000 | RP. 22.500,000 |
| 4 | kendaraan roda 3 | 70% | RP. 30.000,000 | RP. 21.000,000 |
| 5 | kendaraan roda 4 | 80% | RP. 300.000,000 | RP. 240.000,000 |

Menurut hasil wawancara Staf Mantri Bank Aceh Cabang Sigli adalah Bank Aceh menggunakan tolak ukur *FTV (Financing To Value Ratio)* dimana

⁶⁵ Hasil wawancara dengan Mulyadi, Staf Mantri Bank Aceh Cabang Sigli, pada tanggal 01 April 2022, di Bank Aceh Cabang Sigli.

⁶⁶ Hasil wawancara dengan Mulyadi, Staf Mantri Bank Aceh Cabang Sigli, pada tanggal 01 April 2022, di Bank Aceh Cabang Sigli.

yang dimaksud dengan *FTV* adalah perbandingan antara plafon pembiayaan yang akan diberikan dengan nilai pasar jaminan atau agunan yang diberikan.⁶⁷

Masing-masing bank biasanya menentukan besaran *FTV*, seperti Bank Aceh cabang Sigli yang menerapkan *FTV* (Financing To Value) seperti pada daftar tabel di atas. Adapun contoh kasus dalam perhitungan nilai jaminan sebagaimana hasil wawancara dari Ibu Nurhanifah salah satu calon nasabah Bank Aceh, Ibu Nifah mengajukan permohonan kredit sebesar Rp. 40.000.000, ke bank dengan jaminan BPKB motor Kawasaki Ninja 250cc tahun 2016 tetapi setelah pihak bank datang melakukan survei lokasi dan memperhitungkan nilai jaminan Ibu Nifah, pihak bank memutuskan tidak dapat memberikan pinjaman karena beralasan bahwa nilai jaminan tidak dapat menutupi dengan dana yang Ibu Nifah ajukan.⁶⁸

Dari analisis di atas menunjukkan tingkat *FTV* dari jaminan tersebut adalah diatas 75%. Dimana untuk berupa jaminan BPKB, *FTV* maksimalnya yaitu 75%. Oleh sebab itu, maka permohonan pembiayaan nasabah tidak disetujui oleh bank karena *FTV* dari agunan nasabah melebihi dari ketentuan *FTV* maksimal untuk jaminan berupa BPKB kendaraan roda dua sebesar 75%. Oleh karena itu, pihak bank memberitahukan kepada nasabah bahwa plafon pembiayaan yang diajukan tidak dapat dipenuhi dan untuk itu harus mengajukan nilai plafon pembiayaan dibawah nilai tranksasi jaminannya.

Berdasarkan analisis dari peneliti bahwa dalam penilaian agunan dengan mempertimbangkan *FTV*, maka untuk jaminan berupa BPKB kendaraan roda dua bank akan memperhitungkan nilai plafon pembiayaan maksimal 75% dari nilai agunan yaitu 75% dari harga taksiran kendaraan sebesar Rp. 40.000.000 yaitu Rp. 30.000.000, Jadi maksimal pembiayaan yang bisa diperoleh oleh nasabah adalah sebesar Rp. 30.000.000. Ini hanya sekedar taksiran penulis.

⁶⁷ Hasil wawancara dengan Mulyadi, Staf Mentri Bank Aceh Cabang, pada tanggal 01 April 2022, di Bank Aceh Cabang Sigli.

⁶⁸ Hasil wawancara dengan Nasabah Bank Aceh Nurhanifah, dirumahnya di bernun, pada tanggal 01 April 2022, di Bank Aceh Cabang Sigli.

Jika sebuah agunan tidak mencukupi atau mengcover pembiayaan maka nasabah bisa menambah jaminannya atau mengganti jaminan yang dirasa mengcover pembiayaan tersebut.

D. Perspektif Hukum Islam Terhadap Sistem Jaminan Pada Pembiayaan KPR Di Bank Aceh Cabang Sigli.

Hukum Islam berbeda dengan hukum pada umumnya khususnya hukum modern. Dalam hukum Islam dipandang sebagai bagian dari ajaran agama dan norma-norma hukum bersumber kepada agama. Umat Islam meyakini bahwa hukum Islam berdasarkan kepada wahyu Ilahi. Oleh karena itu ia disebut Syari'ah yang berarti jalan yang digariskan Tuhan untuk manusia.⁶⁹ Syari'ah telah diterapkan dalam kehidupan sosial masyarakat manusia, diinterpretasikan dan dijabarkan oleh aktivitas intelektual manusia dalam merespon berbagai problem yang dihadapi manusia dalam perkembangan masyarakat sehingga terhimpun sejumlah ketentuan hukum hasil *ijtihad* dan penafsiran manusia di samping ketentuan-ketentuan yang secara langsung diterapkan dalam wahyu Ilahi.

Hukum Islam dinamakan juga hukum fikih yang berarti pemahaman dan penalaran rasional. Fikih menggambarkan sisi manusia dari hukum Islam. Syari'ah atau fikih itu merupakan keseluruhan yang terdiri dari kumpulan berbagai satuan kaidah atau norma mengenai kasus-kasus individual. Satuan ketentuan atau kaidah mengenai suatu kasus disebut hukum syar'ī atau hukum syarak. Sebagian dari kumpulan hukum syarak ini diambil alih oleh negara untuk dilegislati dan dijadikan peraturan perundangan positif yang berlaku secara yuridis formal pada bidang-bidang tertentu. Peraturan itu disebut kanun (al-qanun) yang kemudian dalam bahasa Indonesia digunakan kata Hukum Islam.

Hukum *syar'ī* secara harifah berarti ketentuan, norma atau peraturan hukum Islam, dan merupakan satuan dari Syari'ah. Kumpulan dari satuan

⁶⁹ Syamsul Anwar, *Hukum Perjanjian Syariah* (Jakarta:PT RajaGrafindo Persada,2017) hlm 3.

ketentuan atau peraturan ini membentuk Syari'ah dalam arti sempit atau fikih. Dalam hukum Islam hukum syarak didefinisikan sebagai sapaan Ilahi terhadap objek hukum mengenai perbuatan atau tingkah lakunya, sapaan mana berisi tuntutan, mengenai perizinan atau penetapan.

UU perbankan Syari'ah telah menjadikan Fatwa Majelis Ulama Indonesia (MUI) sebagai landasan dalam menentukan prinsip Syari'ah. Dengan begitu, maka fatwa MUI dapat dengan mudah menjadi hukum positif. Selama ini, fatwa MUI hanya menjadi fatwa belaka dan banyak yang tidak menjadi hukum positif. Akibatnya, fatwa itu hanya mengikat secara keagamaan, namun tidak mengikat secara Negara. UU perbankan syariah memberikan jalan yang jelas bagi upaya menjadikan fatwa MUI sebagai hukum positif atau dalam hal menjadi Peraturan Perbankan Syari'ah melalui pembentukan Komite Perbankan Syari'ah oleh Bank Indonesia yang bertugas menjembatani agar fatwa MUI dapat segera menjadi Peraturan Bank Indonesia.

Dalam kaitannya dengan jaminan, Bank Syari'ah mengambil beberapa langkah untuk meyakinkan bahwa modal dan keuntungan yang akan diperolehnya harus dikembalikan dengan tepat pada waktunya sebagaimana yang sudah ditetapkan dalam kontrak. Secara umum hal ini dapat dicapai dengan media garansi (jaminan) baik dari nasabah atau pihak ketiga. Meskipun hukum Islam tidak membolehkan memungut jaminan dari nasabah, bank secara umum melakukannya. *Rahn* merupakan perjanjian penyerahan barang yang digunakan sebagai agunan untuk mendapatkan fasilitas pembayaran.⁷⁰ Beberapa ulama mendefinisikan *Rahn* sebagai harta yang oleh pemiliknya digunakan sebagai jaminan utang yang bersifat mengikat. *Rahn* juga diartikan sebagai jaminan terhadap utang yang mungkin dijadikan sebagai pembayar kepada pemberi utang baik seluruhnya atau sebagian apabila pihak yang berutang tidak mampu melunasinya.

⁷⁰ Ismail, *Perbank Syariah*, (Jakarta : Kencana, 2013), hlm. 209.

Barang jaminan merupakan barang yang digunakan sebagai agunan, harus memenuhi syarat sebagai berikut :

1. Agunan harus dapat dijual dan nilainya seimbang dengan pembiayaan
2. Agunan harus bernilai dan bermanfaat menurut ketentuan Syari'ah
3. Agunan harus jelas dan dapat ditentukan secara spesifik
4. Agunan harus milik sendiri dan tidak terkait dengan pihak lain
5. Agunan merupakan harta yang utuh dan tidak bertebaran di beberapa tempat
6. Agunan harus dapat diserahkan baik fisik maupun manfaatnya.⁷¹

Dalam Islam *Rahn* diperbolehkan berdasarkan Al-Quran dan Hadis Rasullullah SAW. *Rahn* atau jaminan itu dapat dijual atau dihargai apabila dalam waktu yang telah diperjanjikan oleh kedua belah pihak, tidak dapat dilunasi. Hak pemberi pinjaman akan muncul pada saat debitu tidak dapat melunasi kewajibannya. Akad *Rahn* diperbolehkan karena kemaslahatannya yang terkandung dalam rangka hubungan antar sesama manusia.

Jaminan menjadi keharusan bagi semua institusi perbankan baik yang konvensional maupun Syari'ah. Dalam kaitanya dengan jaminan ini semua lembaga perbankan mengikuti aturan yang ditetapkan oleh bank Indonesia. Dalam aturan itu disebutkan bahwa besarnya jaminan 125% dari modal yang dipenjamkan. Jika mudhrib gagal melunasi angsuran modal dan tidak dapat memberikan laba, maka bank akan berhak mengambil proyek pengaturan usaha. Dan jika terjadi kerugian yang sangat besar, maka bank berhak mengambil uang jaminan yang telah dikuasainya.

Penerapan jaminan pada perbankan Syari'ah mutlak tidak dapat dihindari. Berdirinya bank Syari'ah sebagai lembaga usaha mengakibatkan tingginya kekhawatiran bank Syari'ah yang didirikan sebagai lembaga sosial.⁷²

⁷¹ Ismail, *Perbank Syariah*, (Jakarta : Kencana, 2013), hlm. 213.

⁷² Muhammad, *Manajemen pembiayaan Mdharabah*, (Jakarta: PT.Raja Grafindo Persada, 2008) hlm. 41

Dengan disertakannya jaminan, pihak Bank tidak akan ragu untuk memberikan KPR kepada nasabah. Maka kemakmuran secara merata akan dapat dicapai.

Beberapa ulama di Indonesia yang terhimpun pada Majelis Ulama Indonesia (MUI) dalam fatwanya No. 07/DSN-MUI/IV/2000 mengizinkan Bank meminta jaminan dari nasabah terhadap pelanggaran terhadap batas atau tindakan meyalahi ketentuan. Dari keterangan tersebut MUI, menyetujui tentang jaminan, hanya saja jaminan dapat dicairkan apabila nasabah terbukti melakukan pelanggaran terhadap hal-hal yang telah disepakati bersama dalam akad.⁷³

Landasan Syari'ah : Al-Qur'an dan hadis:

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

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.

A R - R A N I R Y

(Surat Al-Baqarah ayat 283).

⁷³ DSN, Himpunan Fatwa Dewan Syariah Nasional, (Jakarta: PT. Intermedia, 2003), hlm. 40.

Surat Yusuf ayat 66 Allah Berfirman:

قَالَ لَنْ أُرْسِلَهُ مَعَكُمْ حَتَّى تُؤْتُونِ مَوْثِقًا مِّنَ اللَّهِ لَتَأْتُنَّنِي بِهِ إِلَّا أَن يُحَاطَ بِكُمْ فَلَمَّا آتَوْهُ مَوْثِقَهُمْ قَالَ اللَّهُ عَلَىٰ مَا نَقُولُ وَكِيلٌ

Artinya: Ya'qub berkata: "Aku sekali-kali tidak akan melepaskannya (pergi) bersama-sama kamu, sebelum kamu memberikan kepadaku janji yang teguh atas nama Allah, bahwa kamu pasti akan membawanya kepadaku kembali, kecuali jika kamu dikepung musuh". Tatkala mereka memberikan janji mereka, maka Ya'qub berkata: "Allah adalah saksi terhadap apa yang kita ucapkan (ini)".

Penyertaan jaminan dalam pembiayaan *Murabahah* tidak lain adalah langkah yang diambil untuk dilindungi pihak Perbankan dari resiko wanprestasi yang dilakukan oleh nasabah. Jika pada kenyataannya *Murabahah* dapat berjalan dengan lancar. dan nasabah telah mendapatkan hak sesuai ketentuan yang berlaku. Maka jaminan tersebut akan dikembalikan oleh pihak perbankan, Jadi dapat dikatakan bahwa penyertaan jaminan dalam pembiayaan *Murabahah* merupakan *alternative* dari pengalaman.

Berdasarkan Kaidah *fiqh* agunan hukumnya adalah mubah, sering kali dijadikan landasan dalam pembahasan yang menyangkut bagaimana pandangan Perspektif hukum Islam terhadap operasionalisasi perbankan, berikut adalah kaidah fiqh:

الأَصْلُ فِي الْمُعَامَلَاتِ الْإِبَاحَةُ إِلَّا أَنْ يَدُلَّ دَلِيلٌ عَلَى تَحْرِيمِهَا

Artinya: "Pada dasarnya, semua bentuk *muamalah* boleh dilakukan kecuali ada dalil yang mengharamkannya",⁷⁴

Berdasarkan kaidah diatas menjelaskan bahwa segala kegiatan muamalah dalam Islam hukumnya dasarnya adalah dibolehkan, sampai ada dalil yang menyatakannya keharamannya. Dibawa ke dalam ranah penjaminan belum

⁷⁴ Fatwa DSN-MUI, Penjaminan Syariah, <https://tafsirq.com/fatwa/dsn-mui/penjaminan-syariah>, (20 Januari 2022).

ada kaidah yang terkhusus yang melarang persyaratan jaminan, sehingga hal ini boleh dilakukan (mubah).

Selain kaidah yang tertuang di atas berikut hadist yang menjadi pendukung dalam hal jaminan:

عن أبي هريرة رضي الله عنه قال: قال رسول الله صلى الله عليه وسلم: "مَطْلُ الْعَيِّ ظَلْمٌ. وَإِذَا أُتْبِعَ أَحَدُكُمْ عَلَى مَلِيفَةٍ تَبِعَ" متفق عليه

Artinya: Dari Abu Hurairah RA berkata: Rasulullah Saw bersabda: Menunda pembayaran hutang dalam kondisi mampu adalah suatu kezhaliman. Dan jika salah seorang diantara kalian diikutkan (hutangnya) kepada orang yang mampu, maka hendaklah dia mengikutinya⁷⁵ (HR. Al-Bukhari)

Hadis tersebut memberikan larangan keras kepada nasabah yang suka menunda pembayaran sedangkan ia mampu, sehingga dalam kasus seperti ini, jaminan dengan sendirinya berperan sebagai meminimalisir resiko tersebut. Ini adalah salah satu dari sekian banyaknya fungsi dari jaminan sebab mampu membatasi nasabah untuk berbuat sewenang-wenang.

Sehingga peneliti menilai bahwa pembiayaan Jaminan Pada Pembiayaan Kpr Bank Aceh telah sesuai tanpa *gharar* dan dengan adanya pembiayaan ini mampu memberikan manfaat yang banyak kepada berbagai pihak, khususnya pihak pemberi pinjaman (Bank Aceh). Maka dari itu, telah sesuai langkah Bank Aceh Cabang Sigli dengan asas manfaat yang tertuang dalam prinsip hukum Islam.

⁷⁵ Imam Abdullah Muhammad bin Ismail Al-Bukhari, *Shahih Bukhari juz XIII* (Jakarta: Fathul Baari, 2007), hlm116.

BAB EMPAT PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan di atas maka penulis menyimpulkan sebagai berikut:

1. Bank Aceh menerima jaminan kebendaan lebih banyak diterima dari pada jaminan perorangan karena akan lebih mudah dieksekusi dalam pemenuhan kewajiban apabila *shahibul maal* wanprestasi. Penilai jaminan internal bank akan menilai jaminan yang diterima pembiayaannya oleh Bank Aceh. Pembiayaan yang akan diberikan Bank Aceh tentunya tidak lebih tinggi daripada agunan yang diberikan oleh *shahibul maal* sehingga tidak terjadi over credit. Penilai jaminan bank terkadang memakai data hasil penilaian yang telah dilakukan oleh penilai jaminan eksternal (*appraisal*). Hasil penilaian yang sudah dinilai oleh pihak *appraisal* biasanya dapat dipakai lagi jika, posisi atau lokasi jaminan masih dalam satu lingkungan atau perumahan yang sama. Hasil penilaian tersebut juga harus enam bulan sekali di *update* untuk melihat nilai harga tanah dan harga bangunan dilokasi tersebut naik atau tidak. Jika terjadi kenaikan dalam enam bulan harus dilakukan penilaian lagi oleh pihak *appraisal*.
2. Penilaian sebagai proses menghitung atau mengestimasi nilai harta jaminan. Proses dalam memberikan suatu estimasi didasarkan pada nilai ekonomis suatu harta jaminan baik dalam bentuk property berdasarkan hasil analisa fakta-fakta objektif dan relevan dengan menggunakan metode yang berlaku dan harus memenuhi unsur-unsur penilaian jaminan kredit. Penilaian sebagai proses menghitung atau mengestimasi nilai harta jaminan. Proses dalam memberikan suatu estimasi didasarkan pada nilai ekonomis suatu harta, jaminan baik dalam bentuk property

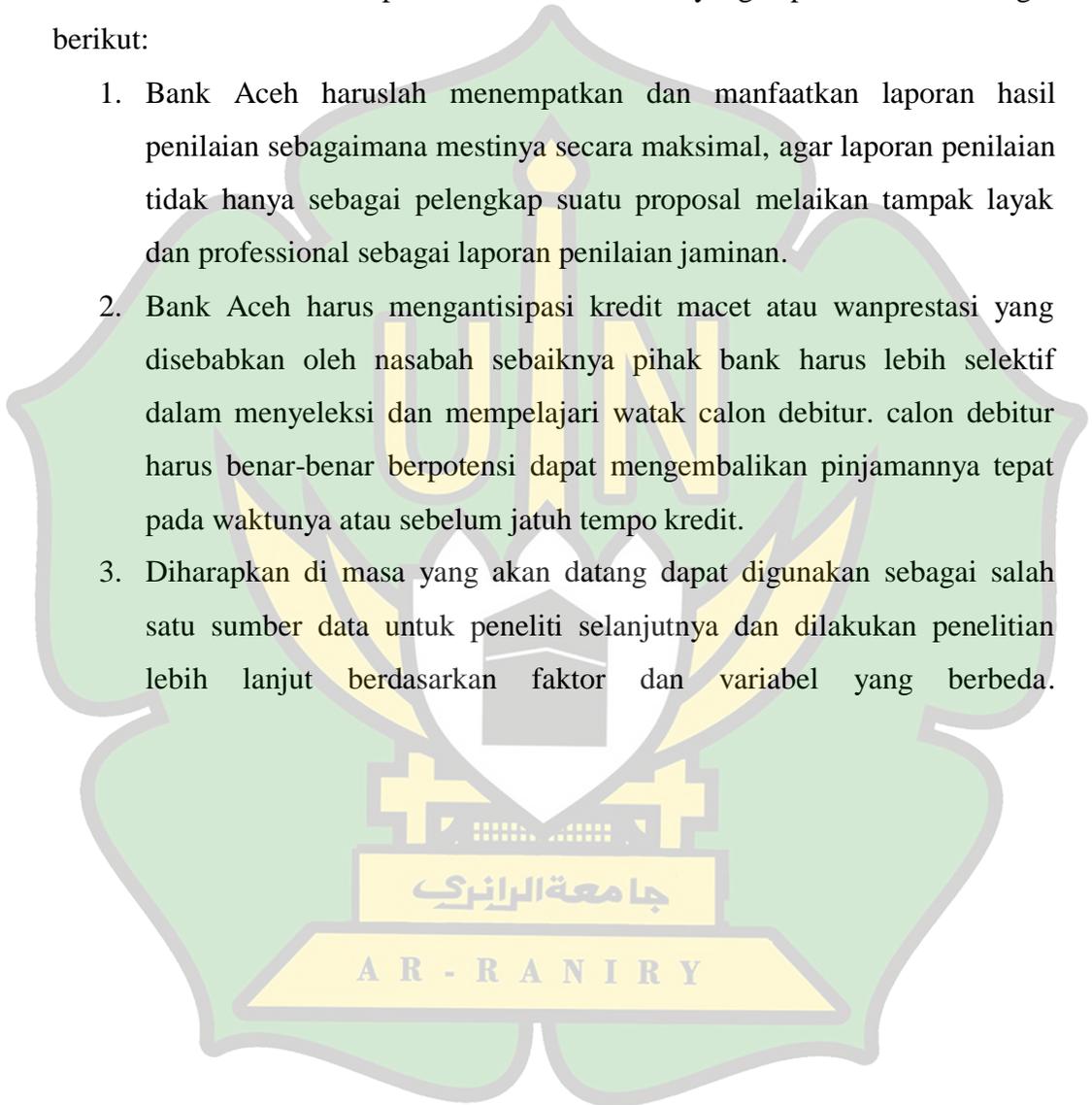
berdasarkan hasil analisa fakta-fakta objektif dan relevan dengan menggunakan metode yang berlaku dan harus memenuhi unsur-unsur penilaian jaminan kredit. Dalam pembiayaan yang disalurkan bank, persyaratan jaminan adalah jaminan harus memiliki standar harga tertentu sehingga ekspektasi harga terhadap jaminan lebih mudah. Staf Mantri adalah pemeran utama dalam hal menilai jaminan. Jaminan yang akan disalurkan nasabah akan menjadi tugas utamanya untuk dinilai, apakah jaminannya layak, kisaran harga pasar jaminan dan standar harga jaminan. Umumnya pembiayaan yang disalurkan tidak boleh melebihi harga wajar jaminan atau dengan kata lain harga jaminan harus meng-cover dari pinjaman.

3. Penerapan jaminan pada perbankan Syari'ah mutlak tidak dapat dihindari. Berdirinya bank Syari'ah sebagai lembaga usaha mengakibatkan tingginya kekhawatiran bank Syari'ah yang didirikan sebagai lembaga sosial. Dengan disertakannya jaminan, pihak Bank tidak akan ragu untuk memberikan KPR kepada nasabah Maka kemakmuran secara merata akan dapat dicapai. Beberapa ulama di Indonesia yang terhimpun pada Majelis Ulama Indonesia (MUI) dalam fatwanya No. 07/DSN-MUI/IV/2000 mengizinkan Bank meminta jaminan dari nasabah terhadap pelanggaran terhadap batas atau tindakan meyalahi ketentuan. Dari keterangan tersebut MUI, menyetujui tentang jaminan, hanya saja jaminan dapat dicairkan apabila nasabah terbukti melakukan pelanggaran terhadap hal-hal yang telah disepakati bersama dalam akad. Landasan Syari'ah, Al-Qur'an dan hadis.

B. Saran

Berdasarkan kesimpulan di atas maka saran yang dapat diberikan sebagai berikut:

1. Bank Aceh haruslah menempatkan dan memanfaatkan laporan hasil penilaian sebagaimana mestinya secara maksimal, agar laporan penilaian tidak hanya sebagai pelengkap suatu proposal melainkan tampak layak dan professional sebagai laporan penilaian jaminan.
2. Bank Aceh harus mengantisipasi kredit macet atau wanprestasi yang disebabkan oleh nasabah sebaiknya pihak bank harus lebih selektif dalam menyeleksi dan mempelajari watak calon debitur. calon debitur harus benar-benar berpotensi dapat mengembalikan pinjamannya tepat pada waktunya atau sebelum jatuh tempo kredit.
3. Diharapkan di masa yang akan datang dapat digunakan sebagai salah satu sumber data untuk peneliti selanjutnya dan dilakukan penelitian lebih lanjut berdasarkan faktor dan variabel yang berbeda.



DAFTAR PUSTAKA

- Adiwarman A.Karim, *Bank Islam Analisis Fiqih dan Keuangan* Jakarta: Rajawali Pers, 2008.
- Anas Sudijono, *Pengantar Statistik Pendidikan* Jakarta: Rajawali Press, 2005.
- Hamzah Zainuri, *Sistem Penaksiran Nilai Jaminan dan Pengaruhnya Terhadap Pertanggungjawaban Pembiayaan Bermasalah Pada Bank Aceh Syari'ah Cabang Banda Aceh*. Skripsi Sarjana Fakultas Syari'ah IAIN Ar-Raniry Banda Aceh, 2012.
- Ismail, *Perbankan Syari'ah* Jakarta: Kencana, 2011.
- Mardiaton, *Tinjauan Hukum Islam Terhadap Asas Kebebasan Berkontrak Dalam Akad Murabahah*. Fakultas Syari'ah dan Hukum IAIN Ar-raniry Banda Aceh, 2011.
- Muhammad Maulana, *Jaminan dalam Pembiayaan Pada Perbankan Syari'ah di Indonesia (Analisis Jaminan Pembiayaan Musyarakah dan Mudharabah)*. Program Pasca Sarjana Universitas Islam Negri Ar-raniry Banda Aceh, 2014.
- Hasbi Ash-Shiddiqy, *Pengantar Hukum Islam*, (Jakarta: Bulan Bintang, 1975).
- Hendi suhendi, *Fiqh Muamalah* (Jakarta: grafindo persada, 2014)
- Mardani, *Fiqh Ekonomi Syari'ah*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2011).
- , *Fiqh Ekonomi Syari'ah Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Kencana, 2013).
- Mariam Darus Badruzaman, *Aneka Hukum Bisnis*, (Bandung: Alumni, 1994).
- Muhammad Kausar Munzaki, "*Kepemilikan Objek Transaksi Bai' bi al-tsamam Ajil Menurut Fiqh Mu'amalah*", skripsi yang di terbitkan oleh Fakultas Syari'ah dan Hukum Universitas Islam Negri Ar-Ranry (2010).
- Muhammad Teguh, *Metode Penelitian Ekonomi; Teori Dan Aplikasi*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2005).

- Nasrun Haroen, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Gaya Media Pratama, 2007).
- Syamsul Anwar, *Hukum Perjanjian Syari'ah*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2010)
- Wahbah al-Zuhaily, *Fiqh Islam Wa Adillatuhu*, Jilid 5, (Beirut: Dar Al-Fikr, tt).
- Zulqaria Lahiry, *Verifikasi Jual Beli Barang Rongsokan Ditinjau Terhadap Legalitas Ma'qūd'Alaih (Studi Kasus Penampungan Barang Rongsokan Di Kec. Kutabaro*, Skripsi (Banda Aceh: Fakultas Syari'ah dan hukum).
- Peraturan Menteri Keuangan, Nomor 12/PMK.01/2008 tentang Jasa Penilai Publik, diakses pada 04 Agustus 2016 dari www.depkeu.go.id.
- Peraturan Otoritas Jasa keuangan NOMOR 16/POJK.03/2014, *Tentang penilaian kualitas aset bank umum Syari'ah dan unit usaha Syari'ah*, diakses pada 21 Agustus 2016.
- Salim. *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, Jakarta PT. Raja Grafindo Persada, 2004.
- Simanjuntak, Saut. *Pengertian Penilaian dan Prinsip Penilaian: Pendidikan dan Pelatihan Penilaian Commercial Properties*. Jakarta : GAPPI – Depperindag, 1999.
- Standar operasional prosedur tahapan penilaian jaminan di KJPP Samsul Hadi, Wahyono Adi, Hendra Gunawan dan Rekan (SAH).
- Pradana, Yurista. *Analisis Pembiayaan Mudharabah dan Murabahah (studi kasus; BTN Syari'ah Cabang Gubeng Surabaya)*. Surabaya. Jurnal Universitas Negeri, 2013.
- Sugiyono. *Metode Penelitian Bisnis*, Bandung, Alfabeta, 1999.
- Sugiyono. *Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif dan R&B*, Cet.Ke-6, Bandung:Alfabeta, 2009.
- Sumantoro. *Tanggung Jawab Hukum Perusahaan Penilai*, Jakarta : BPHN Departemen Kehakiman RI, 1994.

Supriyanto, Beny. *Teknik Penilaian Tanah dan Bangunan*, Jakarta : GAPPI. 1995. Susanto, Baharuddin. *Hukum Perbankan Syari'ah di Indonesia*, Yogyakarta: UIIPress Yogyakarta, 2008.

Usman, Husaini dan Purnomo. *Metodologi Penelitian Sosial*, Jakarta: Bumi Aksara, 2008.

Pranatama Putra, Andika, dkk. *Jurnal Analisis Properti Rumah Tinggal sebagai Agunan dengan Metode Penilaian Appraisal*, Jurnal Universitas Pakuan Bogor, 2013.

PT. BTN Syari'ah. *Laporan Tahunan 2015*, Jakarta: BTN Syari'ah, 2015. Purbacaraka, Purnadi dan Ridwan Halim. *Filsafat Hukum dalam Tanya Jawab*. Jakarta : Rajawali, 1983.

Pusat Pembinaan Akuntan dan Jasa Penilai Sekretariat Jendral Kementerian Keuangan, *Penilai Publik dan Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP)*, Jakarta: Kementerian Keuangan, 2015.

Rivai dan Veithzal. *Manajemen Sumber Daya Manusia Untuk Perusahaan: dari Teori dan Praktik*, Jakarta : PT. RajaGrafindo Persada. 2008.

Rodoni, Ahmad. *Lembaga Keuangan*, Jakarta: Zikrul Hakim. 2008.



SK PENETAPAN PEMBIMBING SKRIPSI



KEMENTERIAN AGAMA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI AR-RANIRY BANDA ACEH
FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM
Jl. Syekh AbdurRaufKopelma Darussalam Banda Aceh
Telp. 0651-7557442 Email: fsh@ar-raniry.ac.id

SURAT KEPUTUSAN DEKAN FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM
UIN AR-RANIRY BANDA ACEH
Nomor: 760/UJ.08/FSH/PP.00.9/2/2021

TENTANG PENETAPAN PEMBIMBING SKRIPSI MAHASISWA

- Menimbang** :
- Bahwa untuk kelancaran bimbingan KJU Skripsi pada Fakultas Syariah dan Hukum, maka dipandang perlu menunjuk pembimbing KJU Skripsi tersebut;
 - Bahwa yang namanya dalam Surat Keputusan ini dipandang mampu dan cakap serta memenuhi syarat untuk diangkat dalam jabatan sebagai pembimbing KJU Skripsi.

- Mengingat** :
- Undang-undang No. 20 Tahun 2003 tentang Sistem Pendidikan Nasional;
 - Undang-Undang Nomor 14 Tahun 2005 tentang Guru dan Dosen;
 - Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2012 tentang Pendidikan Tinggi;
 - Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2005 tentang Standar Nasional Pendidikan;
 - Peraturan Pemerintah RI Nomor 04 Tahun 2014 tentang Penyelenggaraan Pendidikan Tinggi dan Pengelolaan Perguruan Tinggi;
 - Peraturan Presiden RI Nomor 04 Tahun 2013 tentang Perubahan Inetut Agama Islam Negeri IAIN Ar-Raniry Banda Aceh Menjadi Universitas Islam Negeri;
 - Keputusan Menteri Agama 492 Tahun 2003 tentang Pendelegasian Wewenang Pengangkatan, Pemindahan dan Pemberhentian PNS Adilngkungan Departemen Agama RI;
 - Peraturan Menteri Agama Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2014 tentang Organisasi dan Tata Kerja Universitas Islam Negeri Ar-Raniry Banda Aceh;
 - Peraturan Menteri Agama Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2016 tentang Statuta Universitas Islam Negeri Ar-Raniry Banda Aceh;
 - Surat Keputusan Rektor UIN Ar-Raniry Nomor 01 Tahun 2015 tentang Pemberi Kuasa dan Pendelegasian Wewenang Kepada Para Dekan dan Direktur Program Pasca Sarjana dalam Lingkungan UIN Ar-Raniry Banda Aceh;

MEMUTUSKAN

- Menetapkan**
Pertama :
- Menunjuk Saudara (l)
a. Dr. Ridwan, M.CL
b. Riza Afrian Mustagim, MH
- Sebagai Pembimbing I
Sebagai Pembimbing II
- untuk membimbing KJU Skripsi Mahasiswa (l) :

Nama : Munawar
NIM : 160132193
Prodi : HES
Judul : Analisis Sistem Jaminan Pada Pembiayaan KPR BTN Syariah Dalam Perspektif Hukum Islam

Kedua : Kepada pembimbing yang tercantum namanya di atas diberikan honorarium sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

Keliga : Pembiayaan akibat keputusan ini dibebankan pada DIPA UIN Ar-Raniry Tahun 2020;

Keempat : Surat Keputusan ini mulai berlaku sejak tanggal ditetapkan dengan ketentuan bahwa segala sesuatu akan diubah dan diperbaiki kembali sebagai-acis mestinya apabila ternyata terdapat kekeliruan dalam keputusan ini.

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

Ditetapkan di : Banda Aceh
Tanggal : 11 Februari 2021
Dekan

Dekan : Muhammad Sidq

- Tambahan :**
- Rektor UIN Ar-Raniry;
 - Ketua Prodi HES;
 - Mahasiswa yang bersangkutan;
 - Arsip.

DOKUMENTASI PENELITIAN









DAFTAR RIWAYAT HIDUP

1. Nama/ NIM : Munawarah / 160102193
2. Tempat/ Tgl. Lahir : Mesjid Usi/ 04 Mei 1998
3. Jenis Kelamin : Perempuan
4. Pekerjaan : Mahasiswi
5. Agama : Islam
6. Kebangsaan/ Suku : Indonesia/ Aceh
7. Status : Kawin
8. Alamat : Lamteumen Timur, Kec.
Jaya Baru, Kota Banda Aceh, Provinsi Aceh.
9. Orang Tua
 - a. Nama Ayah : Bachtiar
 - b. Nama Ibu : Nurhanifah
10. Alamat : Ds Mesjid Usi Kec. Mutiara Timur Kab. Pidie.
11. Pendidikan
 - a. SD/MI : SDN Tgk di Bayu
 - b. SMP/MTsN : SMPN 1 Mutiara
 - c. SMA/MAN : SMAN 1 Mutiara
 - d. Perguruan Tinggi : Jurusan Hukum Ekonomi Syari'ah, Fakultas
Syari'ah dan Hukum, UIN Ar-Raniry Banda Aceh
12. Kontak
 - a. Handphone/Whatsapp : 082237128041
 - b. Email : Munamarq93@gmail.com
 - c. Instagram :

Demikian riwayat hidup ini saya buat dengan sebenarnya agar dapat dipergunakan sebagaimana mestinya.

بنداء آءءء Banda Aceh, 01 Januari 2022

A R - R A N I R Y

Munawarah