

**SISTEM PENJUALAN JAMINAN PADA PEMBIAYAAN
MURABAHAH SECARA NON-LELANG:
Analisis Sistem Penetapan Harga Jual Objek Jaminan Pada PT. Bank
Aceh Syariah**

SKRIPSI



Diajukan Oleh:

SYUKRI RAHMATI

**Mahasiswi Fakultas Syari'ah dan Hukum
Prodi Hukum Ekonomi Syariah
NIM : 121309828**

**FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI AR-RANIRY
DARUSSALAM-BANDA ACEH
2017/1438**

**SISTEM PENJUALAN JAMINAN PADA PEMBIAYAAN
MURABAHAH SECARA NON-LELANG: Analisis Sistem
Penetapan Harga Jual Objek Jaminan pada PT. Bank Aceh Syariah**

SKRIPSI

Diajukan Kepada Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Ar-Raniry
Darussalam Banda Aceh Sebagai Salah Satu Beban Studi
Program Sarjana (S.1) dalam Ilmu Hukum Islam

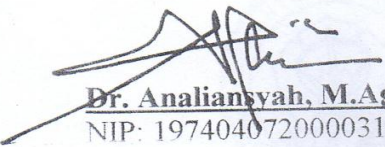
Oleh:

SYUKRI RAHMATI

Mahasiswi Fakultas Syari'ah dan Hukum
Prodi Hukum Ekonomi Syari'ah
NIM: 121309828

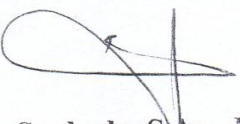
Disetujui untuk Diuji/Dimunaqasyahkan Oleh:

Pembimbing I,


Dr. Analiansyah, M.Ag

NIP: 197404072000031004

Pembimbing II,


Syuhada, S.Ag., M.Ag

NIP: 19750052009121001

**SISTEM PENJUALAN JAMINAN PADA PEMBIAYAAN
MURABAHAH SECARA NON-LELANG: Analisis Sistem
Penetapan Harga Jual Objek Jaminan Pada PT. Bank Aceh Syariah**

SKRIPSI

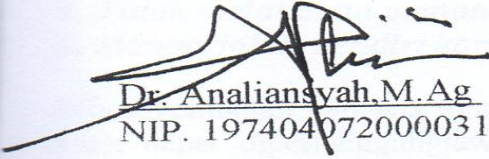
Telah Diuji Oleh Panitia Ujian Munaqasyah Skripsi Fakultas Syari'ah
dan Hukum UIN Ar-Raniry dan Dinyatakan Lulus serta Diterima sebagai
Salah satu Beban Studi Program Sarjana (S.1)
dalam Ilmu Hukum Islam

Pada Hari/Tanggal : Selasa, 18 Juli 2017 M
Selasa, 24 Syawal 1438 H

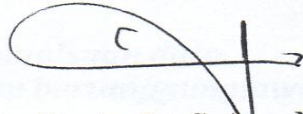
Di Darussalam – Banda Aceh

Panitia Ujian *Munaqasyah* Skripsi


Ketua,


Dr. Analiansyah, M. Ag
NIP. 197404072000031004

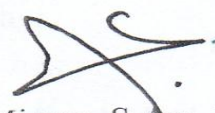
Sekretaris,


Syuhada, S. Ag., M. Ag
NIP. 197510052009121001

Penguji I,

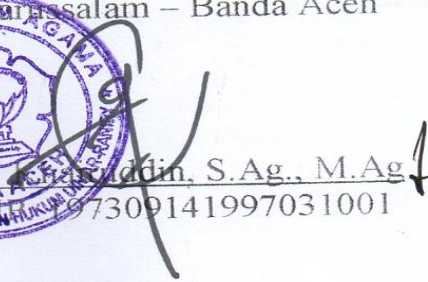

Dr. H. Nurdin Bakry, M. Ag
NIP. 195706061992031002

Penguji II,


Misran, S. Ag., M. Ag
NIP. 197507072006041004

Mengetahui,
Dekan Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Ar-Raniry
Darussalam – Banda Aceh




...din, S. Ag., M. Ag
7309141997031001

ABSTRAK

Nama : Syukri Rahmati
Nim : 121309828
Fakultas/ Prodi : Syariah dan Hukum/ Hukum Ekonomi Syariah
Judul : Sistem Penjualan Jaminan Pada Pembiayaan Murabahah
Secara Non-Lelang: Analisis Sistem Penetapan Harga Jual
Objek Jaminan Pada PT. Bank Aceh Syariah

Tanggal Munaqasyah :
Tebal Skripsi : 64 Halaman
Pembimbing I : Dr. Analiansyah, M.Ag
Pembimbing II : Syuhada, S.Ag., M.Ag

Kata Kunci : *jaminan, pembiayaan murabahah, non-lelang*

Di dalam pembiayaan *murabahah* pada Bank Aceh Syariah membutuhkan kehati-hatian dalam penyaluran, untuk memastikan bahwa dana investasi dari pihak kreditur dikelola dengan sempurna oleh pihak bank. Sebelum pihak bank melakukan penyaluran, maka pihak nasabah harus menyerahkan jaminan atau agunan kepada pihak bank untuk pegangan jika pihak nasabah melakukan wanprestasi. Sebelumnya, pihak bank dan pihak nasabah melakukan perjanjian tentang kewajiban atau aturan yang telah ditetapkan oleh bank itu sendiri. Sekarang dalam prinsip akad syariah produk yang sangat pesat perkembangannya adalah produk pembiayaan *murabahah*, karena pada pembiayaan *murabahah* itu dimana harga jualnya terdiri atas harga pokok barang ditambahkan dengan nilai keuntungan yang disepakati. Selanjutnya, ketika nasabah telah menyepakati kewajiban atau aturan yang telah ditetapkan oleh pihak bank, bagaimana sistem penetapan harga yang dilakukan oleh pihak Bank Aceh Syariah dalam transaksi jual beli objek jaminan secara non-lelang, dan harga penjualan jaminan tersebut sesuai dengan harga pasar dalam perspektif Islam. Penulisan skripsi ini menggunakan metodologi kualitatif dan data-data yang diperoleh dianalisis secara konten. Landasan teori dimanfaatkan sebagai pemandu agar fokus penelitian sesuai dengan fakta di lapangan. Data yang dianalisis tersebut didapatkan melalui analisis wawancara dengan pihak-pihak terkait, melalui analisis observasi yang terkait dengan penelitian. Hasil penelitiannya, ketika pihak nasabah melakukan wanprestasi, maka jaminan tersebut dijual, akan tetapi sebelum jaminan tersebut dijual oleh pihak Bank, pihak Bank harus memberitahukan kepada pihak nasabah terlebih dahulu, pihak nasabah yang akan menjualnya, atau pihak nasabah memberi kewenangan kepada pihak Bank untuk menjual jaminan tersebut.

KATA PENGANTAR



Dengan mengucapkan *Alhamdulillah* penulis sampaikan kehadiran Allah SWT dengan rahmat dan karunia-Nya penulis dapat menyelesaikan karya ilmiah ini. Shalawat dan salam kepada Nabi Muhammad SAW beserta keluarga dan sahabatnya yang telah menjadi tauladan bagi sekalian manusia dan alam semesta.

Berkat rahmat dan hidayah Allah penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan judul **“Sistem Penjualan Jaminan Pada Pembiayaan Murabahah Secara Non- Lelang: Analisis Sistem Penetapan Harga Jual Objek Jaminan Pada PT. Bank Aceh Syariah”**. Skripsi ini disusun guna melengkapi dan memenuhi sebagian syarat untuk memperoleh gelar sarjana pada Fakultas Syari’ah dan Hukum UIN Ar-Raniry Darussalam Banda Aceh.

Penulis menyadari, bahwa skripsi ini tidak akan terwujud tanpa adanya bimbingan dan arahan dari berbagai pihak baik secara langsung maupun tidak langsung, maka dari itu penulis mengucapkan terimakasih yang tulus dan penghargaan yang tak terhingga kepada Bapak Dr. Analiansyah, M.Ag selaku pembimbing I dan Bapak Syuhada S.Ag., M.Ag, selaku pembimbing II yang telah banyak memberikan bimbingan sehingga skripsi ini terselesaikan. Ucapan terimakasih tidak lupa pula penulis ucapkan kepada Bapak Drs. Nasaiz Aziz M.A selaku Penasehat Akademik yang telah memberikan motivasi agar terselesainya skripsi ini, serta ucapan terimakasih kepada Dekan Fakultas Syariah dan Hukum beserta stafnya, Ketua Program Studi Hukum Ekonomi Syariah, dan semua dosen dan asisten yang telah membekali ilmu kepada penulis sejak semester pertama hingga akhir.

Melalui kesempatan ini penulis menyampaikan syukur dan terimakasih yang tak terhingga kepada Ayahanda tercinta Mohd. Wahyuni AR dan Ibunda tercinta Lismaniar HR, yang telah memelihara dengan penuh kasih sayang dan mendidik dengan pengorbanan yang tak terhingga, hanya Allah yang mampu membalasnya.

Penulis juga mengucapkan terima kasih banyak kepada Bank Aceh Syariah yang telah bersedia dalam memberikan data untuk penelitian ini. Tidak lupa pula penulis ucapkan terimakasih kepada sahabat-sahabat unit 04 HES leting 2013, juga untuk Firda, Miza, Aida, Mauliza, Acut, Hazia, Ipit, Dian, Kak Nurul, dan Kak Ony. Dan kepada sahabat KPM-Reguler Gampong Dalam, yang telah membantu penulis baik langsung maupun tidak langsung dalam merampungkan tugas akhir ini.

Penulis menyadari, bahwa dalam penulisan skripsi ini banyak kekurangan baik dari segi isi maupun penulisannya yang sangat jauh dari kesempurnaan. Untuk itu kritik dan saran yang bersifat membangun sangat penulis harapkan, demi kesempurnaan penulisan dimasa yang akan datang, semoga Allah SWT membalas jasa baik yang telah disumbangkan oleh semua pihak. Amin

Banda Aceh, Juni 2017

Penulis

Syukri Rahmati

TRANSLITERASI ARAB-LATIN DAN SINGKATAN

Keputusan Bersama Menteri Agama dan Menteri P dan K
Nomor: 158 Tahun 1987 – Nomor: 0543 b/u/1987

1. Konsonan

No	Arab	Latin	Ket	No	Arab	Latin	Ket
1	ا	Tidak dilambangkan		16	ط	ṭ	t dengan titik di bawahnya
2	ب	b		17	ظ	ẓ	z dengan titik di bawahnya
3	ت	t		18	ع	‘	
4	ث	ṯ	s dengan titik di atasnya	19	غ	g	
5	ج	j		20	ف	f	
6	ح	ḥ	h dengan titik di bawahnya	21	ق	q	
7	خ	kh		22	ك	k	
8	د	d		23	ل	l	
9	ذ	ẓ	z dengan titik di atasnya	24	م	m	
10	ر	r		25	ن	n	
11	ز	z		26	و	w	
12	س	s		27	ه	h	
13	ش	sy		28	ء	’	
14	ص	ṣ	s dengan titik di bawahnya	29	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>Dammah</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
◌َ ي	<i>Fathah</i> dan ya	ai
◌ُ و	<i>Fathah</i> dan wau	au

Contoh:

كيف : *kaifa*

هول : *haua*

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
◌َ / ا	<i>Fathah</i> dan alif atau ya	<i>ā</i>
◌ِ ي	<i>Kasrah</i> dan ya	<i>ī</i>
◌ُ ي	<i>Dammah</i> dan waw	<i>ū</i>

Contoh:

قال : *qāla*

رمى : *ramā*

قيل : *qīla*

يقول : *yaqūlu*

4. Ta *Marbutah* (ة)

Transliterasi 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 katanya 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:

روضة الاطفال : *rauḍah al-atfāl/ rauḍatul atfāl*

المدينة المنورة : *al-Madīnah al-Munawwarah/*
al-Madīnatul Munawwarah

طلحة : *ṭalḥah*

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: Hamad 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 ditransliterasikan. Contoh: Tasauf, bukan Tasawuf.

DAFTAR ISI

LEMBARAN JUDUL

PENGESAHAN PEMBIMBING

PENGESAHAN SIDANG

ABSTRAKiv

KATA PENGANTAR.....v

TRANSLITERASI.....vii

DAFTAR LAMPIRAN.....xi

DAFTAR ISI.....xii

BAB SATU : PENDAHULUAN 1

1.1 Latar Belakang Masalah 1

1.2 Rumusan Masalah 5

1.3 Tujuan Penelitian 5

1.4 Penjelasan Istilah 6

1.5 Kajian Pustaka 9

1.6 Metode Penelitian 10

1.7 Sistematika Pembahasan 13

BAB DUA : KONSEP JAMINAN DALAM PEMBIAYAAN PERBANKAN

MENURUT FIKIH MUAMALAH DAN HUKUM PERDATA 15

2.1 Konsep Jaminan Dalam Fikih Muamalah 15

2.1.1 Pengertian dan Dasar Hukum Jaminan 15

2.1.2 Bentuk-Bentuk Jaminan Dalam Pembiayaan 18

2.1.3 Pendapat Fuqaha Tentang Jaminan Dalam Pembiayaan 20

2.2 Konsep Jaminan Dalam Hukum Perdata 21

2.2.1 Pengertian Dan Konsep Jaminan Dalam Hukum Perdata 21

2.2.2 Bentuk-Bentuk Jaminan Dalam Hukum Perdata 23

2.2.3 Kedudukan Dan Fungsi Jaminan Dalam Pembiayaan 25

2.3 Ketentuan Penjualan Jaminan Secara Non- Lelang 26

2.3.1 Pengertian dan Konsep Penetapan Harga 26

2.3.2 Ketentuan Fikih Terhadap Penetapan Harga Jual Objek Jaminan 33

BAB TIGA : PENETAPAN HARGA JAMINAN PADA PEMBIAYAAN

MURABAHAH DI BANK ACEH SYARIAH 41

3.1 Ketentuan Jaminan Produk Murabahah Pada Bank Aceh Syariah 41

3.2 Sistem Eksekusi Jaminan Nasabah Debitur Pada Pembiayaan
Murabahah di Bank Aceh Syariah 52

3.3 Penetapan Harga dan Penjualan Objek Jaminan Nasabah Debitur
Pada Bank Aceh Syariah 56

3.4 Pengaruh Mekanisme Pasar Pada Penetapan Harga Penjualan Jaminan Pada
PT. Bank Aceh Syariah 60

3.5 Ketentuan Kesesuaian Harga dalam Penjualan Jaminan dalam Perspektif
Hukum Ekonomi Islam 61

BAB EMPAT : PENUTUP	63
4.1 Kesimpulan	63
4.2 Saran	64
DAFTAR KEPUSTAKAAN	65
LAMPIRAN-LAMPIRAN	
RIWAYAT HIDUP PENULIS	

DAFTAR LAMPIRAN

- LAMPIRAN 1: Sk Pembimbing Skripsi
- LAMPIRAN 2: Surat Kesediaan Memberi Data
- LAMPIRAN 3: Daftar Riwayat Hidup

BAB SATU

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah

Pembiayaan pada Bank Syariah membutuhkan kehati-hatian dalam penyalurannya, sehingga pihak bank harus mengelolanya dengan menggunakan *prudential principles*.¹ 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* (jaminan) sebagai pegangan pihak bank untuk memastikan debiturnya melakukan prestasi yang telah disepakati dalam akad.

Jaminan atau dikenal juga sebagai agunan merupakan harta benda milik nasabah debitur yang harus diserahkan kepada Bank sebagai kreditur sebagai pegangan bagi pihak bank untuk memastikan nasabah debitur melakukan semua kewajibannya dan akan disita oleh Bank jika nasabah melakukan wanprestasi atau tindakan *non performing financing* (kredit macet).² Dengan adanya jaminan atau agunan nasabah debitur akan memiliki komitmen yang lebih kuat untuk melakukan semua kewajibannya kepada pihak kreditur yaitu Bank Syariah.

¹ *Prudential Principles* adalah pengaturan prinsip kehati-hatian berdasarkan Undang-Undang No. 23 tahun 1999 tentang Bank Indonesia Pasal 25.

² Hamzah Zainuri, *Sistem Penaksiran Nilai Jaminan dan Pengaruhnya Terhadap Pertanggungjawaban Pembiayaan Bermasalah Pada Bank Aceh Syariah Cabang Banda Aceh*. Skripsi Sarjana Banda Aceh, Fakultas Syariah IAIN Ar-Raniry, 2012. Tidak dipublikasikan.

Dalam Undang-Undang Perbankan Syariah 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 Syariah dan/atau Unit Usaha Syariah (UUS), guna menjamin pelunasan kewajiban nasabah penerima fasilitas*”.³

Berdasarkan pasal di atas jaminan penting untuk melindungi kepentingan Bank Syariah dari tindakan nasabah debitur yang mungkin dapat merugikan pihak bank. Dengan adanya agunan, pihak Bank Syariah dapat memastikan kepentingannya dan juga kepentingan nasabah kreditur dapat terproteksi dengan baik. Pihak manajemen Bank Syariah dapat menyita jaminan tersebut untuk menutupi semua tagihan yang seharusnya dilunasi debitur.

Dalam beberapa literatur juga ditegaskan mengapa istilah jaminan digunakan sebagai nama terhadap benda dimiliki oleh debitur dan dijadikan sebagai tanggungan untuk pemenuhan prestasi tertentu terhadap krediturnya. Menurut M. Bahsan dalam bukunya “Penilaian Jaminan Kreditur Perbankan Indonesia” alasan digunakan istilah jaminan karena:

1. Telah lazim digunakan dalam bidang ilmu hukum, dalam hal ini berkaitan dengan penyebutan-penyebutan, seperti hukum jaminan, lembaga jaminan, jaminan kebendaan, jaminan perorangan, hak jaminan dan sebagainya. Sehingga dengan kelaziman tersebut membuat istilah ini dimengerti oleh semua lapisan masyarakat sebagai istilah tertentu yang baku karena telah dipahami maknanya secara luas oleh komunitas sosial.

³ Undang-Undang No. 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah..

2. Telah digunakan dalam beberapa peraturan perundang-undangan tentang lembaga jaminan, seperti yang tercantum dalam Undang-Undang Hak Tanggungan dan Jaminan Fidusia.⁴

Secara umum, harta yang dapat dijadikan barang jaminan berupa benda bergerak dan benda tetap. Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH 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 Syariah 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 (debitur).⁶

Pemberian jumlah pembiayaan tidak boleh melebihi nilai harta jaminan. Jaminan dalam pengertian pembiayaan tidak boleh melebihi nilai harta jaminan. 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

⁴ Muhammad Maulana, *Jaminan dalam Pembiayaan Pada Perbankan Syariah di Indonesia (Analisis Jaminan Pembiayaan Musyarakah dan Mudharabah)*. Program Pasca Sarjana Universitas Islam Negeri Ar-raniry Banda Aceh, 2014. *Disertasi* tidak publikasikan

⁵ Hamzah Zainuri, *Sistem Penaksiran ...* 2012. Tidak dipublikasikan.

⁶ Hamzah Zainuri, *Sistem Penaksiran ...*, 2012. Tidak dipublikasikan

pembiayaan untuk menganalisa *circle live* usaha debitur serta penambahan keyakinan atas kemampuan debitur untuk mengembalikan pembiayaan yang telah diberikan berdasarkan prinsip-prinsip syariah.⁷

Manajemen Bank Aceh Syariah meskipun telah melakukan uji kelayakan penyaluran pembiayaan murabahah kepada nasabah debiturnya, tetap masih mengalami persoalan NPF (*non performing financing*) yang dilakukan nasabah debiturnya sehingga menyebabkan berbagai persoalan kolektibilitas. Walaupun Bank Aceh Syariah telah melakukan penyelesaian dengan langkah-langkah *reconditioning*, *restructuring* dan *rescheduling*, namun nasabah debitur tetap melakukan wanprestasi sehingga pihak Bank harus melakukan penyitaan dan eksekusi agunan dan dijual untuk menutupi kerugian Bank akibat menyalahi akad murabahah yang telah disepakati.

Penyitaan dan penjualan agunan oleh Bank Aceh Syariah dilakukan segera setelah pihak nasabah debitur tidak menanggapi berbagai langkah restrukturisasi yang ditetapkan. Penjualan jaminan baik berupa *fidusia*⁸ maupun hak tanggungan⁹ dapat dilakukan oleh KPKNL (Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang) sebagai lembaga lelang negara maupun oleh manajemen Bank Aceh Syariah sendiri melalui pihak AO (*Account Officier*). Pelelangan agunan nasabah debitur

⁷ *Ibid.*

⁸ Fidusia berdasarkan ketentuan umum dalam Pasal 1 angka 1 Undang-Undang No. 42 Tahun 1999 tersebut, fidusia adalah pengalihan hak kepemilikan suatu benda atas dasar kepercayaan dengan ketentuan bahwa benda yang hak kepemilikannya dialihkan tersebut tetap dalam penguasaan pemilik benda.

⁹ Hak tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok –Pokok Agraria berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain.

harus dilakukan sesuai dengan mekanisme pasar agar tidak merugikan nasabah debiturnya.

Kedudukan jaminan atau kolateral bagi pembiayaan memiliki karakteristik khusus. Tidak semua properti atau harta dapat dijadikan sebagai jaminan pembiayaan, melainkan harus memenuhi unsur-unsur sebagai berikut: *Marketability, Ascertainably of Value, Stability of Value, Transferability, dan Secured*.¹⁰

Adapun yang dimaksud dengan *marketability* adalah adanya pasar yang cukup luas bagi jaminan sehingga tidak sampai melakukan banting harga, *ascertainably of value* adalah jaminan harus memiliki standar harga tertentu, *stability of value* adalah harta yang dijadikan jaminan stabil dalam harga atau tidak menurun nilainya, *transferability* adalah harta yang dijaminakan mudah dipindah tangankan baik secara fisik maupun yuridis, *secured* adalah barang yang dijaminakan dapat diadakan peringatan secara yuridis formal sesuai dengan hukum dan perundang-undangan yang berlaku apabila terjadi wanprestasi.

Dari permasalahan yang timbul dari pembahasan di atas, penulis ingin membahas tentang sistem penjualan jaminan pembiayaan murabahah secara non-lelang pada PT. Bank Aceh Syariah.

¹⁰ Muhammad Maulana, *Sistem Jaminan Dalam Pembiayaan Pada Perbankan Syariah Menurut Hukum Islam*, (Banda Aceh: ArraniryPress, 2014), hlm. 12

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang di atas, penelitian ini dilakukan untuk menjawab beberapa pertanyaan pokok yang menjadi rumusan masalah, yaitu:

1. Bagaimanakah sistem penetapan harga yang dilakukan oleh pihak Bank Aceh Syariah dalam transaksi jual beli objek jaminan secara non lelang?
2. Apakah harga penjualan jaminan tersebut sesuai dengan harga pasar dalam perspektif hukum ekonomi Islam ?

1.3 Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah yang telah disebutkan di atas, adapun tujuan dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui bagaimanakah sistem penetapan harga yang dilakukan oleh Bank Aceh Syariah dalam transaksi jual beli objek jaminan non-lelang ?
2. Untuk mengetahui bagaimana penjualan jaminan tersebut sesuai dengan harga pasar dalam perspektif Islam ?

1.4 Penjelasan Istilah

Untuk menghindari kesalah pahaman dan kekeliruan penafsiran serta memudahkan pembaca dalam memahami istilah-istilah dalam judul proposal ini, maka terlebih dahulu penulis akan menjelaskan istilah-istilah di dalamnya antara lain:

1.4.1 *Jaminan*

Adapun jaminan yang dikemukakan oleh para ahli hukum di antaranya adalah; pengertian yang dikemukakan oleh Salim HS, bahwa jaminan itu sebenarnya merupakan terjemahan dari bahasa Belanda yaitu *zekeheid* atau *cautie*. “*Zekeheid* atau *cautie* mencakup secara umum cara-cara kreditur menjamin dipenuhinya tagihan, di samping pertanggung jawaban umum debitur terhadap barang-barangnya.”¹¹

Versi lainnya tentang definisi jaminan yaitu “suatu perjanjian antara kreditur dengan debitur, dimana debitur memperjanjikan sejumlah hartanya untuk kepentingan pelunasan hutang menurut ketentuan perundang-undangan yang berlaku, apabila dalam waktu yang ditentukan terjadi kemacetan pembayaran utang debitur.”¹²

1.4.2 *Pembiayaan Murabahah*

Dalam prinsip akad syariah termasuk dalam prinsip akad jual beli. Saat ini, produk perbankan syariah murabahah adalah yang paling pesat perkembangannya. *Murabahah* berasal dari kata *ribhun* (keuntungan), yang dapat didefinisikan sebagai produk perbankan syariah berdasarkan prinsip jual beli, dimana harga jualnya terdiri atas harga pokok barang ditambah nilai keuntungan yang disepakati. Karena pada definisi tersebut disebut adanya keuntungan yang disepakati, maka karakteristik murabahah adalah penjual harus memberitahu pembeli tentang harga pembelian dari barang tersebut dan menyatakan jumlah

¹¹ Muhammad Maulana, *Jaminan dalam Pembiayaan Pada Perbankan Syariah di Indonesia (Analisis Jaminan Pembiayaan Musyarakah dan Mudharabah)*. Program Pasca Sarjana Universitas Islam Negeri Ar-raniry Banda Aceh, 2014. Disertasi tidak publikasikan

¹² *Ibid*

keuntungan yang ditambahkan pada biaya tersebut. Pada murabahah penyerahan dilakukan pada saat transaksi, sementara pembayarannya dilakukan secara tunai, tangguh atau cicil.¹³

Adapun pengertian pembiayaan murabahah menurut para ahli adalah sebagai berikut:

Murabahah yang berasal dari kata *ribhun* (keuntungan), adalah transaksi jual beli dimana bank menyebut jumlah keuntungan. Bank bertindak sebagai penjual, sementara nasabah bertindak sebagai pembeli. Harga jual adalah harga beli bank dari pemasok ditambah keuntungan (margin).¹⁴

Transaksi Murabahah adalah skim dimana Bank di satu sisi bertindak sebagai penjual, dan di sisi lain bertindak sebagai pembeli kemudian Bank akan menjualnya kembali kepada pembeli dengan harga beli ditambah margin (*ribhun*) yang disepakati.¹⁵

Dari pengerian di atas, dapat disimpulkan pembiayaan murabahah adalah transaksi jual beli dimana bank bertindak sebagai penjual dan nasabah sebagai pembeli, dengan penentuan harga jual yaitu harga beli Bank dari pemasok ditambah keuntungan (margin), sesuai dengan kesepakatan antara pihak bank dengan nasabah.

Dalam ketentuan syara' ada syarat-syarat khusus berkaitan dengan pelaksanaan akad bai' al murabahah, syarat-syarat tersebut adalah:

1. Penjual harus memberitahu biaya modal kepada nasabah

¹³ Ismail, *Perbankan Syariah*, (Jakarta: Kencana, 2011), hlm. 83-84.

¹⁴ Adiwarmanto A.Karim. *Bank Islam Analisis Fikih dan Keuangan*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2008), hlm. 44

¹⁵ Sunarto Zulkifli, *Panduan Praktis Perbankan Syariah*, (Jakarta: Zikrul Hakim, 2003), hlm. 90

2. Kontrak pertama harus sah, sesuai rukun yang ditetapkan
3. Kontrak harus bebas riba
4. Penjual harus memberitahu pembeli apabila terjadi cacat atas barang setelah pembelian
5. Penjual harus menyampaikan kepada pembeli mengenai semua hal yang berkaitan dengan pembelian, misalnya jika dilakukan secara utang.

1.4.3 *Non – Lelang*

Non lelang adalah proses membeli dan menjual barang dan jasa dengan cara tidak menawarkan kepada penawar, tidak menawarkan tawaran harga lebih tinggi, dan kemudian menjual barang kepada penawar tertinggi. Non lelang mengacu kepada sistem penjualan seperti pedagang biasa.

1.5 **Kajian Pustaka**

Adapun tulisan ataupun penelitian yang berkaitan dengan pembahasan yang penulis angkat yaitu skripsi : *Tinjauan Hukum Islam Terhadap Asas Kebebasan Berkontrak Dalam Akad Analisis Kontrak Perjanjian Murabahah Pada PT. Bank Aceh Syariah Cabang Pembantu UIN Banda Aceh* yang disusun oleh Mardiaton, lulus tahun 2011.¹⁶ Hasil penelitian ini menyatakan bahwa belum ada yang meneliti tentang *Sistem Penjualan Jaminan Pembiayaan Murabahah Secara Non-lelang Pada Bank Aceh Syariah Cabang Banda Aceh (Analisis Keadilan Pada Penetapan Harga Jual Objek Jaminan)*. Penelitian selanjutnya

¹⁶ Mardiaton, *Tinjauan Hukum Islam Terhadap Asas Kebebasan Berkontrak Dalam Akad Murabahah*. Fakultas Syariah dan Hukum IAIN Ar-Raniry Banda Aceh, 2011, Tidak dipublikasikan.

adalah *Analisis Perbandingan Antara Akad Musyarakah Mutanaqishah dan Akad Murabahah Produk Pembiayaan Kepemilikan Rumah (KPR) Pada Bank Syariah di Banda Aceh* yang disusun oleh Shofiurrahmah, lulus tahun 2013.¹⁷

Berdasarkan hasil penelusuran yang penulis lakukan terdapat beberapa karya ilmiah yang telah ditulis oleh peneliti sebelumnya pembiayaan murabahah. Kajian tersebut fokus pada jaminan pembiayaan murabahah, tidak ada yang membahas tentang penetapan harga barang jaminan yang dijual secara nonlelang. Sehingga pada penelitian ini, penulis ingin meneliti tentang *Sistem Penjualan Jaminan Pembiayaan Murabahah Secara Non-lelang Pada Bank Aceh Syariah Cabang Banda Aceh (Analisis Sistem Pada Penetapan Harga Jual Objek Jaminan)*

1.6 Metode Penelitian

Metode penelitian ini memerlukan data-data lengkap dan objektif dan dapat dipertanggung jawabkan dengan menggunakan metode-metode tertentu yang sedang diteliti dimana metode penelitian ini perlu ditentukan kualitas dan arah tujuannya dalam penulisan karya ilmiah ini.

Skripsi ini merupakan karya ilmiah dengan metodologi kualitatif dengan menggunakan analisis konten, yang dalam penulisannya memerlukan langkah-langkah yang akan dilewati untuk mencapai tujuan. Skripsi ini juga memerlukan data-data yang lengkap dan objektif serta mempunyai metode dan cara-cara

¹⁷ Shofiurrahmah, *Analisis Perbandingan Antara Akad Musyarakah Mutanaqishah Dan Akad Murabahah Produk Pembiayaan Kepemilikan Rumah(KPR) Pada Bank Syariah Di Banda Aceh*, Fakultas Syariah dan Hukum UIN Ar-Raniry Banda Aceh, 2013. Tidak dipublikasikan.

tertentu sesuai dengan permasalahan yang hendak dibahas. Langkah-langkah yang ditempuh dalam mengumpulkan data adalah sebagai berikut:

1.6.1 Jenis Penelitian

Jenis penelitian kualitatif adalah penelitian tentang riset yang bersifat deskriptif dan cenderung menggunakan analisis. Proses dan makna (perspektif subjek) lebih ditonjolkan dalam penelitian ini. Landasan teori dimanfaatkan sebagai pemandu agar fokus penelitian sesuai dengan fakta di lapangan.

Metode penelitian hukum mempunyai berbagai kategori. Jenis dalam penelitian ini adalah penelitian hukum normatif, yaitu melihat sistem penetapan harga jual objek jaminan oleh Bank Aceh Syariah dari sisi hukum ekonomi syariah.

1.6.2 Sumber Data

Salah satu pertimbangan dalam masalah penelitian adalah ketersediaan sumber data. Yang dimaksud dengan sumber data dalam penelitian adalah subyek dari mana data dapat diperoleh. Adapun yang menjadi sumber data dalam penelitian ini adalah:

1. Staf Bank Aceh Syariah

Dalam penelitian ini, staf Bank Aceh Syariah merupakan narasumber atau orang yang memberikan informasi berkaitan dengan permasalahan penelitian. Dari narasumber, peneliti dapat mengetahui bagaimana sesuatu terjadi secara lebih pasti. Narasumber juga pelaku yang ikut menentukan berhasil tidaknya penelitian berdasarkan informasi yang diberikan. Narasumber atau orang yang

memberikan informasi berjumlah tiga orang. Yang pertama dengan bapak Fauzan Kasie jabatan di dalam bank tersebut adalah pimpinan pembiayaan. Bapak fadhlun sebagai staf didalam pembiayaan. Bapak irvan sebagai visi sumber daya manusia.

1.6.3 Teknik Pengumpulan Data

1. Wawancara

Teknik wawancara yang digunakan adalah teknik wawancara tidak terstruktur, yaitu wawancara bebas, dimana peneliti tidak menggunakan pedoman wawancara yang telah disusun secara sistematis dan lengkap untuk pengumpulan datanya. Pedoman wawancara yang digunakan hanya berupa garis-garis besar permasalahan yang akan ditanyakan. Peneliti melakukan wawancara terhadap staf Bank Aceh Syariah, serta pihak-pihak terkait yang berhubungan dengan penelitian ini.

Pertanyaan yang diajukan kepada pihak Bank adalah:

- Bagaimana sistem penetapan harga yang dilakukan oleh pihak bank dalam penjualan jaminan secara non-lelang ?
- Apakah harga dalam penjualan jaminan tersebut sesuai dengan harga pasar ?

1.6.4 Instrumen pengumpulan data

Instrumen pengumpulan data adalah alat bantu yang dipilih dan digunakan penulis dalam mengumpulkan data agar kegiatan tersebut sistematis dan mudah.

1.6.5 Langkah-Langkah Analisis data

Data yang telah didapatkan dan diteliti, selanjutnya di analisa oleh penulis untuk mengambil suatu kesimpulan aktual. Setelah dilakukan pengumpulan serta pengolahan data, maka selanjutnya akan disusun laporan akhir dari hasil penelitian.

Dalam penelitian kualitatif, teknik analisis data yang digunakan diarahkan untuk menjawab rumusan masalah dan menguji hipotesis yang telah dirumuskan dalam skripsi. Karena datanya kuantitatif, maka teknik analisis data menggunakan metode statistik yang telah tersedia.¹⁸ Data yang didapatkan dari hasil wawancara, catatan, dokumentasi akan dianalisis dengan cara mengorganisasikan data ke dalam kategori, menjabarkan ke dalam unit-unit, melakukan sintesa serta membuat kesimpulan dari hasil analisa tersebut.

1.7 Sistematika Penulisan

Agar pembahasan proposal ini nantinya tidak keluar dari jalur yang telah ditentukan dan lebih berarti sususannya, maka peneliti membagi skripsi ini ke dalam empat bab, yaitu sebagai berikut:

Bab satu merupakan pendahuluan yang membahas latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, metode penelitian dan sistematika pembahasan.

¹⁸ Sugiyono, *Metodologi Penelitian Bisnis* (Bandung: Alfabeta, 2013), hlm. 426

Bab dua membahas tentang konsep jaminan dalam pembiayaan perbankan menurut fikih muamalah dan hukum perdata, dan bentuk-bentuk jaminan dalam pembiayaan dan fungsi jaminan dalam pembiayaan.

Bab tiga membahas tentang ketentuan penjualan jaminan secara non-lelang dan penetapan harga pada eksekusi pembiayaan murabahah di Bank Aceh Syariah.

Bab empat merupakan penutup. Dalam bab terakhir tersebut penulis merumuskan beberapa kesimpulan dari hasil penelitian ini dan mengajukan beberapa saran berkaitan dengan pembahasan skripsi ini.

BAB DUA

KONSEP JAMINAN DALAM PEMBIAYAAN PERBANKAN MENURUT FIKIH MUAMALAH DAN HUKUM PERDATA

2.1 Jaminan dalam Fikih Muamalah

2.1.1 Pengertian dan Dasar Hukum Jaminan

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

Secara etimologi *al-kafālah* mempunyai padanan kata yang banyak sebagaimana terdapat dalam kitab-kitab ulama Hanafiyyah dan ulama Hanabilah, artinya *aḍ-ḍammu* (menggabungkan).¹ 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).²

¹ Abdul Rahman Ghazali, dkk, *Fiqh Muamalat*. (Jakarta: Kencana, 2010), hlm. 205

² M. Abdul Mudjib, et al., *Kamus Istilah Fiqih*, (Jakarta: Pustaka Firdaus, 2005), hlm.

Secara 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.³

Dalam literatur lain didapatkan bahwa *al-kafālah* menurut ulama Malikiyyah, Syafi’iyah dan Hanabilah adalah menggabungkan tanggungan *ḍāmin* (pihak yang menjamin) kepada tanggungan *al-Maḍmun ‘anhu* (pihak yang dijamin) di dalam kewajiban menunaikan hak, maksudnya di dalam kewajiban menunaikan hutang.⁴ 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 terjerat, 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.

³ Wahbah Az-zuhaili, *Fiqh Islam Wa adillatuhu*, diterjemahkan oleh Abdul Hayyie Al-Kattani Cet.1 (Jakarta: Gema Insani,2011), hlm. 35.

⁴ Adiwarman A. Karim, *Ekonomi Islam: Suatu Kajian Kontemporer*, (Jakarta: Gema Insani, 2001), hlm. 106.

Harta atau barang tersebut sebagai agunan atau jaminan semata-mata hutangnya kepada bank.⁵

Menurut istilah syara', *al-Rahn* adalah akad perjanjian pinjam meminjam dengan menyerahkan barang sebagai tanggungan utang.⁶ 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 فَرِهَيْنَ مَقْبُوضَةٌ فَإِنْ أَمِنَ بَعْضُكُم بَعْضًا فَلْيُؤَدِّ الَّذِي أُؤْتِمِنَ أَمْنَتَهُ وَلْيَتَّقِ اللَّهَ رَبَّهُ وَلَا تَكْتُمُوا الشَّهَادَةَ وَمَنْ يَكْتُمْهَا فَإِنَّهُ آثِمٌ قَلْبُهُ وَاللَّهُ بِمَا تَعْمَلُونَ عَلِيمٌ ﴾

Artinya: “Jika (hendak bermuamalah secara tidak tunai) engkau dalam perjalanan sedangkan engkau tidak menemukan seorang penulis, maka hendaklah ada barang jaminan. Jika kamu sekalian saling mempercayai, maka hendaklah orang yang dipercayakan tersebut selalu menjaga kepercayaan tersebut.”

⁵ Dewan Syariah Nasional MUI, *Konsep & Implementasi Bank Syariah*, (Jakarta: Renaisan, 2005), hlm. 54.

⁶ Muhammad Syafei Antonio, *Bank Syariah dari Teori ke Praktek*, (Jakarta: Gema Insani, 2003), hlm. 128.

Selanjutnya firman Allah SWT.

قَالُوا نَفَقْدُ صُوعَ الْمَلِكِ وَلَمَنْ جَاءَ بِهِ حَمْلٌ بَعِيرٍ وَأَنَا بِهِ زَعِيمٌ ﴿٧٢﴾

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”(Q.S. Yusuf: 72)

Abdullah Ibnu Abbas r.a. berkata,”Kata *az-Za’iim* di dalam ayat di atas maksudnya adalah *al-Kafiil* (yang menjamin).” Adapun dalil hadisnya adalah sabda Rasulullah SAW yang diriwayatkan oleh Abu Dawud, at-Tirmidzi dan Ibnu Hibban,⁷

عن ابي امامة الباهلي و عن انس بن مالك و عبد الله بن عباس قال
رسول الله صلى الله عليه واله وسلم الذ عيم غارم

Artinya: “orang yang menjamin adalah orang yang menanggung.”

Hadis ini dimasukkan ke dalam kategori hadis *hasan* at-Tirmidzi, sementara Ibnu Hibban memasukkannya ke dalam kategori hadis *sahih*.⁸

⁷ Hadits ini diriwayatkan dari tiga sahabat, mereka adalah, Abu Umamah Al-Bahili r.a, Anas bin Malik ra, dan Abdullah ibnu Abbas ra. (dikutip dari Wahbah Zuhaili)

⁸ Wahbah Al-Zuhaili, *Fiqh Islam wa Adillatuhu*,....., hlm. 34.

2.1.2. Bentuk-Bentuk Jaminan dalam Hukum Islam

Secara umum *al-kafālah* dibagi menjadi dua bagian⁹ :

1. *Al-kafālah bil wajh* (*kafālah* dengan jiwa), yaitu adanya keharusan pada pihak penjamin (*al-kafil/al-dhamin/al-za'im*) untuk menghadirkan orang yang ia tanggung kepada yang ia janjikan tanggungan (*makfulahu*). Penjaminan yang menyangkut masalah manusia hukumnya *mubah* (boleh). Orang yang ditanggung tidak mesti mengetahui permasalahan karena *al-kafālah* menyangkut badan bukan harta.

Contohnya: A menjamin menghadirkan B yang sedang dalam perkara *mahkamah* (pengadilan) pada waktu dan tempat yang telah ditentukan.

2. *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*

⁹ Rachmat Syafei, *Fiqih Muamalah*, (Bandung: Pustaka setia, 2001), hlm. 159-179

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.

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.

2.1.3. Pendapat Fuqaha tentang Jaminan dalam Pembiayaan

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-mašālih 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.¹⁰

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).

2.2 Konsep Jaminan dalam Hukum Perdata

2.2.1 Pengertian dan Dasar Hukum Jaminan dalam Hukum Perdata

Jaminan dalam kamus Bahasa Indonesia berasal dari kata jamin yaitu artinya menanggung. Jaminan adalah tanggungan atas pinjaman yang diterima atau garansi atau janji seseorang untuk menanggung utang atau kewajiban tersebut tidak terpenuhi.¹¹ Istilah jaminan merupakan terjemahan dari bahasa Belanda yaitu “*zekerheid*” atau “*cautie*”, yang secara umum merupakan cara-cara kreditur menjamin dipenuhinya tagihannya, di samping pertanggungan jawab umum debitur terhadap barang-barangnya.

Pengertian jaminan yang terdapat dalam Pasal 2 ayat (1) Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia No. 23/69/KEP/DIR tanggal 28 februari 1991 tentang Jaminan Pemberian Kredit, yaitu: “suatu keyakinan kreditur bank atas

¹⁰ Wahbah Al-zuhaili, *Fiqh Islam wa Adillatuhu*,... hlm. 52

¹¹ Tri Kurnia, *Kamus Lengkap Bahasa Indonesia dengan EYD*, (Jakarta: Eska Media, 2011), hlm. 333

kesanggupan debitur untuk melunasi kredit sesuai dengan yang diperjanjikan”.¹² Sedangkan pengertian agunan dijelaskan dalam Pasal 1 angka 23 UU No. 10 Tahun 1998 tentang Perbankan, yaitu: “Agunan adalah jaminan pokok yang diserahkan debitur dalam rangka pemberian fasilitas kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syari’ah, sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan oleh Bank Indonesia”.¹³

Jaminan atau agunan merupakan aset pihak peminjam yang dijanjikan kepada pemberi pinjaman jika tidak dapat mengembalikan pinjaman tersebut. Jika peminjam gagal membayar, pihak pemberi pinjaman dapat memiliki agunan tersebut. Dalam pemerinkatan kredit, jaminan sering menjadi faktor penting untuk meningkatkan nilai kredit perorangan ataupun perusahaan.

Dasar hukum jaminan dalam pemberian kredit adalah Pasal 8 ayat (1) Undang-Undang Nomor 10 tahun 1998 Tentang Perbankan yang menyatakan bahwa:

“Dalam memberikan kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah, bank umum wajib mempunyai keyakinan berdasarkan analisis yang mendalam atas itikad dan kemampuan serta kesanggupan nasabah debitur untuk mengembalikan pembiayaan dimaksud sesuai dengan yang diperjanjikan”

Jaminan pemberian kredit menurut Pasal 8 ayat (1) adalah bahwa keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan nasabah debitur untuk melunasi kewajibannya sesuai dengan yang diperjanjikan. Untuk memperoleh keyakinan

¹² Hermansyah, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*, (Jakarta: Kencana, 2006), hlm. 73

¹³ UU No. 10 Tahun 1998 tentang Perbankan

tersebut, sebelum memberikan kredit, bank harus melakukan penilaian yang seksama terhadap watak, kemampuan, modal, agunan dan prospek usaha dari nasabah debitur.¹⁴ Landasan ini kemudian diperkuat dengan Fatwa Dewan Syariah Nasional No.25/DSN-MUI/III/2002 tanggal 26 Juni 2002 yang menyatakan bahwa pinjaman dengan menggadaikan barang sebagai jaminan utang bentuk *rahn* diperbolehkan dengan ketentuan-ketentuan yang juga dijelaskan dalam fatwa tersebut.

Jaminan bagi debitur adalah untuk memperoleh fasilitas kredit dan tidak khawatir dalam mengembangkan usahanya. Fungsi jaminan juga memberikan dorongan kepada debitur untuk memenuhi janjinya, khususnya mengenai pembayaran kembali sesuai dengan syarat-syarat yang telah disetujui. Sedangkan bagi kreditur, jaminan bermanfaat untuk terwujudnya keamanan yang terdapat dalam transaksi dagang yang ditutup dan memberikan kepastian hukum bagi kreditur. Jaminan menjamin agar debitur berperan serta dalam transaksi untuk membiayai usahanya sehingga kemungkinan untuk meninggalkan usaha atau proyeknya dengan merugikan diri sendiri atau perusahaannya dapat dicegah atau sekurang-kurangnya kemungkinan untuk berbuat demikian dapat diperkecil.¹⁵

Jaminan merupakan pernyataan yang sifatnya menjamin suatu pembayaran tertentu yang dikaitkan dengan pembayaran kewajiban nasabah kepada pihak

¹⁴ Hermansyah, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*,..... hlm. 74

¹⁵ Rachmadi Usman, *Aspek-Aspek Hukum Perbankan di Indoensia*, (Jakarta: Gramedia Pustaka Utama,2003), cet ke-2, hlm. 286.

bank. Apabila suatu pembiayaan mengalami kredit macet, maka pihak bank harus bertanggung jawab atas pembiayaan tersebut.¹⁶

2.2.2 Bentuk-Bentuk Jaminan dalam Hukum Perdata

Penggolongan bentuk-bentuk Jaminan berdasarkan sifatnya, yaitu:¹⁷

1. Jaminan yang bersifat umum.

Merupakan jaminan yang diberikan bagi kepentingan semua kreditur dan menyangkut semua harta dan benda milik kreditur, sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1131 KUHPerdata, yaitu:

“Segala harta/hak kebendaan si berhutang, baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada di masa mendatang, menjadi tanggungan untuk semua perikatan perorangan”.

2. Jaminan yang bersifat khusus.

Merupakan jaminan yang diberikan dengan penunjukan atau penyerahan atas suatu benda/barang tertentu secara khusus, sebagai jaminan untuk melunasi utang/kewajiban debitur, baik secara kebendaan maupun perorangan, yang hanya berlaku bagi kreditur tertentu saja.

3. Jaminan yang bersifat kebendaan dan perorangan.

Jaminan yang bersifat kebendaan adalah jaminan yang berupa hak mutlak atas suatu benda tersebut. Penggolongan jaminan berdasarkan/ bersifat

¹⁶ Bank Muamalat Indonesia, *Buku Panduan Pelaksanaan Pembiayaan*, (Jakarta: BMT Tbk, 1996), hlm.30

¹⁷ Munir Fuady, *Pengantar Hukum Bisnis menata Bisnis Modern di Era Global*, (Jakarta, Citra Aditya Bakti, 2005), hlm. 117-119

kebendaan dilembagakan dalam bentuk hipotik (pasal 1162 KUHPerdara), hak tanggungan, gadai (*pand*), dan fidusia.

Jaminan fidusia adalah hak jaminan atas benda bergerak naik yang berwujud maupun yang tidak berwujud dan benda tidak bergerak khususnya bangunan yang tidak dapat dibebani hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak tanggungan yang tetap berada dalam penguasaan pemberi fidusia, sebagai agunan bagi pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada penerima fidusia terhadap kreditur lainnya.

Sedangkan jaminan yang bersifat perorangan, dapat berupa *borgtoogh* (*personal guarantee*) yang pemberi jaminannya adalah pihak ketiga secara perorangan, dan jaminan perusahaan, yang pemberi jaminannya adalah suatu badan usaha yang berbadan hukum.¹⁸

2.2.3 Kedudukan dan Fungsi Jaminan dalam Hukum Perdata

Adapun kedudukan dan fungsi jaminan adalah turut melaksanakan serta menjunjung tinggi kebijaksanaan dan program pemerintah di bidang ekonomi dan pembangunan nasional pada umumnya, melalui penyaluran yang pinjaman atas dasar jaminan. Secara spesifik, tujuan jaminan adalah untuk menghindari praktek pegdaian gelap serta pinjaman yang tidak wajar lainnya.¹⁹

Fungsi jaminan adalah:

¹⁸ Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*, (Jakarta: Citra Aditya Bakti, 2010), hlm. 171-177

¹⁹ Dahlan Siamat, *Manajemen Lembaga Keuangan*, (Jakarta: FEUI, 2001), cet. Ke-4, hlm. 503

1. Memberikan dorongan kepada debitur untuk memnuhi janjinya, khususnya mengenai pembiayaan kembali sesuai dengan syarat-syarat yang telah disetujui agar debitur dan pihak ketiga yang ikut menjamin tidak kehilangan kekayaan yang telah dijaminkan kepada bank.
2. Memberikan jaminan kepastian hukum kepada pihak lembaga keuangan bahwa kreditnya akan tetap kembali dengan cara mengeksekusi jaminan kredit.
3. Memberikan hak dan kekuasaan pada lembaga keuangan untuk mendapat pelunasan dari agunan apabila debitur melakukan wanprestasi untuk pengembalian dana yang telah ditentukan pada waktu yang telah ditentukan.

2.3 **Ketentuan Penjualan Jaminan Secara Non - Lelang**

2.3.1 Pengertian dan Konsep Penetapan Harga

Harga dalam Kamus Umum Indonesia berarti nilai suatu barang yang dirupakan dengan uang.²⁰ Philip Kotler mengungkapkan bahwa harga adalah salah satu unsur bauran pemasaran (menguraikan sifat produk atau jasa yang harus dipertimbangkan dalam rencana pemasaran) yang menghasilkan pendapatan, unsur-unsur lainnya menghasilkan biaya. Harga adalah unsur bauran pemasaran yang paling mudah disesuaikan, ciri-ciri produk, saluran, bahkan promosi membutuhkan lebih banyak waktu. Harga juga mengkomunikasikan posisi nilai

²⁰ WJS Poerwadaminta, *Kamus Umum Bahasa Indonesia*, (Jakarta: Balai Pustaka, 1976), hlm. 752

yang dimaksudkan perusahaan tersebut kepada pasar tentang produk dan mereknya.²¹

Dapat dijelaskan dari pengertian di atas, bahwa unsur-unsur bauran pemasaran yang dimaksud adalah harga, produk, saluran dan promosi, yaitu apa yang dikenal dengan istilah empat P (*Price, Product, Place, dan Promotion*). Harga bagi suatu usaha atau badan usaha menghasilkan pendapatan, adapun unsur-unsur bauran pemasaran lainnya yaitu produk, tempat, dan promosi membutuhkan biaya atau beban yang harus ditanggung oleh suatu usaha atau badan usaha.²²

Islam memberikan kebebasan pasar, dan menyerahkannya kepada hukum naluri yang kiranya dapat melaksanakan fungsinya selaras dengan penawaran dan permintaan, namun tidak boleh melakukan ihtikar. Ihtikar adalah mengambil keuntungan di atas keuntungan normal dengan menjual lebih sedikit barang untuk harga yang lebih tinggi.²³

Sementara dari sudut pandang konsumen, harga sering digunakan sebagian indikator nilai bilamana harga tersebut dihubungkan dengan manfaat yang dirasakan atas suatu barang atau jasa.

Secara etimologi *at-ta'sir* seakar dengan kata *si'ir* yang berarti penetapan harga sedangkan *al-jabari* berarti paksa. Ada dua istilah dimana membedakan antara harga suatu barang dalam fiqh Islam yaitu *as-saman* dan *as-si'ir*. *As-*

²¹ Philip Kotler, *Manajemen Pemasaran (ed isi ke sebelas)* jilid 2, (Jakarta: Gramedia, 2005), hlm. 139

²² *Ibid*, hlm 140

²³ Nasrun Haroen, *Fiqh Mua'malah*, (Jakarta: Gaya Media Pratama, 2000), hlm. 157

saman merupakan harga patokan satuan barang sedangkan *aš- si'ir* adalah harga yang berlaku aktual di pasar.²⁴

Nasrun Haroen juga menjelaskan pendapat para fuqaha bahwa fluktuasi harga suatu komoditi berkaitan erat dengan *aš- si'ir*. Mereka membagi *aš- si'ir* menjadi dua macam yaitu:

- 1) Harga yang berlaku di pasar secara alami, tanpa ada campur tangan dan ulah dari para pedagang dimana para pedagang bebas menjualnya dengan harga yang berlaku secara alami dan pemerintah tidak boleh ikut campur tangan dikarenakan akan membatasi hak pedagang
- 2) Harga dari suatu komoditi itu ditetapkan pemerintah setelah mempertimbangkan modal dan keuntungan pedagang dan keadaan ekonomi masyarakat. Dalam kasus seperti ini disebut dengan *at-tas'ir al-jabari*.

Terdapat beberapa metode dalam menetapkan harga. Penggunaan metode tersebut bergantung kepada tujuan penetapan harga yang ingin dicapai. Penetapan harga biasanya dilakukan dengan menambah persentase di atas nilai atau besarnya biaya produksi bagi usaha manufaktur, dan di atas modal atas barang dagangan bagi usaha dagang. Sedangkan dalam usaha jasa, penetapan harga biasanya dilakukan dengan mempertimbangkan biaya yang dikeluarkan dan pengorbanan tenaga dan waktu dalam memberikan layanan kepada pengguna jasa. Kesalahan dalam penetapan harga akan menyebabkan kesalahan dalam kelayakan usaha, oleh karenanya kebijakan dalam penetapan harga harus benar-benar diperhitungkan secara tepat dan benar.

²⁴ Faṭḥi ad-Durā'ini, *Uṣul at-Tasyri' al-Islāmi*, (Damaskus: Dar al-Kitab al-Hadist, 1978), hlm. 267

Kebijakan dalam penetapan harga adalah kegiatan yang amat penting, karena apabila harga terlalu tinggi, produk tersebut mengalami kesulitan dalam memasuki pasar, demikian pula sebaliknya dengan harga terlalu rendah menyebabkan kerugian terhadap kegiatan usaha. Penetapan harga harus benar-benar diperhitungkan, termasuk dalam menetapkan besarnya keuntungan yang diperlukan.²⁵

Dalam ekonomi konvensional, metode penetapan harga hampir sama dengan ekonomi syari'ah seperti yang disampaikan oleh Fandy Tjiptono, metode penetapan harga dikelompokkan menjadi empat macam berdasarkan basisnya, yaitu: berbasis permintaan, biaya, laba, dan persaingan.²⁶

1) Metode Penetapan Harga Berbasis Permintaan

Metode ini lebih menekankan faktor-faktor yang mempengaruhi selera dan preferensi pelanggan dari pada faktor-faktor biaya, laba dan persaingan. Permintaan pelanggan sendiri didasarkan pada berbagai pertimbangan, di antaranya yaitu: kemampuan para pelanggan untuk membeli (daya beli), kemauan pelanggan untuk membeli, posisi suatu produk dalam gaya hidup pelanggan, manfaat yang diberikan produk tersebut kepada pelanggan, harga produk-produk substitusi, pasar potensial bagi produk tersebut, sifat persaingan non-harga, perilaku konsumen secara umum, segmen-segmen dalam pasar. Adapun metode penetapan harga berbasis permintaan terdiri dari; *skimming pricing*, *penetration pricing*, *prestige pricing*, *price lining pricing*, *odd-even pricing*, *demand-backward pricing*, dan *bundle pricing*.

²⁵ Yacob Ibrahim, *Studi Kelayakan Bisnis*, (Jakarta: RinekaCipta, 2003), hlm. 112

²⁶ Fandy Tjiptono, *Strategi Pemasaran*, (Yogyakarta: Penerbit Andi, 1997), hlm. 152-153

2) Metode Penetapan Harga Berbasis Biaya

Dalam metode ini, faktor penentu harga yang utama adalah aspek penawaran atau biaya, bukan aspek permintaan. Harga ditentukan berdasarkan biaya produksi dan pemasaran yang ditambah dengan jumlah tertentu sehingga dapat menutupi biaya-biaya langsung, biaya overhead, dan laba. Termasuk dalam metode ini adalah: *standard markup pricing*, *cost plus percentage of cost pricing*, *cost plus fixed fee pricing* dan *experience curve pricing*.

3) Metode Penetapan Harga Berbasis Laba

Metode ini berusaha menyeimbangkan pendapatan dan biaya dalam penetapan harganya. Upaya ini dapat dilakukan atas dasar target volume laba spesifik atau dinyatakan dalam bentuk persentase terhadap penjualan atau investasi. Termasuk dalam metode ini: *target profit pricing*, *targer return on sales pricing* dan *target return on investment pricing*.

4) Metode Penetapan Harga Berbasis Persaingan

Selain berdasarkan pada pertimbangan biaya, permintaan, atau laba, harga juga dapat ditetapkan atas dasar persaingan, yaitu apa yang dilakukan pesaing. Metode penetapan harga berbasis persaingan terdiri atas empat macam, yaitu: *customary pricing*, *above, or below market pricing*, *loss leader pricing*, dan *sealed bid pricing*.²⁷

Berdasarkan penjelasan diatas, dapat dipahami bahwa dalam menetapkan harga, sebuah usaha dituntut untuk dapat mendefinisikan terlebih dahulu tujuan penetapan harga dan metode yang cocok dan sesuai untuk digunakan dalam

²⁷ Rambat Lupiyoadi dan A. Hamdani, *Manajemen Pemasaran Jasa*, (Jakarta: Salemba Empat, 2006), hlm. 157-164

penetapan harga, sehingga tidak salah ketika mengambil suatu keputusan dalam menetapkan harga.

Konsep ekonomi Islam dalam penentuan harga dilakukan oleh kekuatan pasar yaitu kekuatan permintaan dan kekuatan penawaran. Pertemuan permintaan dan penawaran tersebut haruslah terjadi secara rela sama rela, tidak ada pihak yang merasa terpaksa untuk melakukan transaksi pada suatu tingkat harga. Keadaan rela sama rela merupakan kebalikan dari keadaan aniaya yaitu manakala suatu pihak senang diatas kesedihan orang lain. Penjelasan tersebut diterangkan dalam Al-Qur'an Surat An-Nisa' ayat 29:

يٰۤاَيُّهَا الَّذِيْنَ ءَامَنُوْا لَا تَاْكُلُوْا اَمْوَالِكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبٰطِلِ اِلَّا اَنْ تَكُوْنَ تِجْرَةً عَنْ تَرَاضٍ
مِّنْكُمْ ۚ وَلَا تَقْتُلُوْا اَنْفُسَكُمْ ۚ اِنَّ اللّٰهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيْمًا ﴿٢٩﴾

Artinya: “*Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang Berlaku dengan suka sama-suka di antara kamu. dan janganlah kamu membunuh dirimu, Sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu*”(Q.S An-Nisa':29)

Harga hanya dapat terjadi pada akad, yakni sesuatu yang direlakan dalam akad, baik lebih sedikit, lebih besar, atau sama dengan nilai barang. Biasanya, harga dijadikan penukar barang yang diridhai oleh kedua belah pihak yang berakad. Dari pengertian tersebut dapat dijelaskan bahwa harga merupakan sesuatu kesepakatan mengenai transaksi jual beli barang/jasa di mana kesepakatan tersebut direlakan oleh kedua belah pihak dalam akad, baik lebih sedikit, lebih besar atau sama dengan nilai barang/jasa yang ditawarkan oleh pihak penjual kepada pihak pembeli.

Jika pedagang menahan suatu barang, sementara pembeli membutuhkannya dengan harga dua kali lipat dari harga pertama. Dalam kasus ini, para pedagang secara suka rela harus menerima penetapan harga oleh pemerintah. Pihak yang berwenang wajib menetapkan harga itu. Dengan demikian, penetapan harga wajib dilakukan agar pedagang menjual harga yang sesuai demi tegaknya keadilan sebagaimana yang telah Allah perintahkan.²⁸

Apapun bentuk penawaran pasar, tidak dilarang oleh agama Islam selama tidak menzalimi dan memberikan kemudharatan kepada salah satu pihak, baik penjual maupun terhadap para pembeli. Jadi, harga ditentukan oleh permintaan pasar dan penawaran pasar yang membentuk suatu titik keseimbangan. Titik keseimbangan itu merupakan kesepakatan antara pembeli dan para penjual, yang mana pembeli memberikan ridha dan para penjual juga akan memberikan ridha. Jadi, para pembeli dan para penjual masing-masing meridhai. Titik keseimbangan yang merupakan kesepakatan tersebut dinamakan dengan harga.

Inilah teori ekonomi Islam mengenai harga. Rasulullah Saw dalam hadist tersebut tidak menentukan harga. Ini menunjukkan bahwa ketentuan harga itu diserahkan kepada mekanisme pasar yang alamiah impersonal. Rasulullah Saw menolak tawaran itu dan mengatakan bahwa harga di pasar tidak boleh ditetapkan, karena Allah-lah yang menentukannya. Sungguh menakjubkan, teori Nabi tentang harga dan pasar. Kekaguman ini dikarenakan, ucapan Nabi Saw itu mengandung

²⁸ Yusuf Qardawi, *Norma dan Etika Ekonomi Islam*, (Jakarta: Gema Insani, 1997), hlm. 257

pengertian bahwa harga pasar itu sesuai dengan kehendak Allah yang sunnatullah atau hukum *supply* dan *demand*.²⁹

Menurut pakar ekonomi Islam kontemporer, teori inilah yang diadopsi oleh Bapak Ekonomi Barat, Adam Smith dengan nama teori *invisible hands*. Menurut teori ini, pasar akan diatur oleh tangan-tangan tidak kelihatan (*invisible hands*). Bukankah teori *invisible hands* itu lebih tepat dikatakan God Hands (tangan-tangan Allah).³⁰

Namun pemerintah dapat melakukan intervensi harga apabila harga yang naik diakibatkan oleh ulah para pedagang dengan cara menimbun barang yang bertujuan menjualnya pada saat harga melonjak naik. Intervensi harga ini dilakukan agar penyediaan barang dengan permintaan konsumen itu seimbang. Pemerintah juga melakukan pengawasan yang lebih ketat apabila komoditi di pasar cukup, tetapi harga tetap melonjak naik. Inilah yang disebut dengan *at-tas'ir al-jabari*.³¹

2.3.2. Ketentuan Fikih terhadap Penetapan Harga Jual Objek Jaminan

Konsep harga Islam juga banyak menjadi daya tarik bagi para pemikir Islam dengan menggunakan kondisi ekonomi di sekitarnya dan pada masanya. Ibnu Taimiyah di antaranya melakukan kajian yang menyeluruh tentang permasalahan mekanisme pasar. Dia menganalisa masalah ini dari perspektif ekonomi dan memaparkan secara rinci tentang kekuatan-kekuatan yang

²⁹ Adiwarmarman Karim, *Kajian Ekonomi Kontemporer*, (Jakarta: TIII, 2003), hlm. 76

³⁰ *Ibid.*

³¹ Al-Qaḍi Abd al-Jabbar, *Syarḥ Uṣul al-Khamsah*, diulas oleh Abd al-Karim Uṣman, (Kairo: Maktabah Wahbah, 1965), hlm. 788

mempengaruhi tingkat harga. Jadi, sekitar lima abad sebelum kelahiran Adam Smith, setelah membicarakan mekanisme pasar menurut Islam, melalui teori harga dan kekuatan *supply* dan *demand* dalam karya-karya Adam Smith, seperti yang termuat dalam kitab *al-Hisbah*. Dalam pandangannya, suatu barang akan turun harganya bila terjadi keterlimpahan dalam produksi atau adanya penurunan impor barang-barang yang dibutuhkan. Sebaliknya, bahwa suatu barang bisa naik karena adanya penurunan jumlah barang yang tersedia atau adanya peningkatan jumlah penduduk mengindikasikan terjadi peningkatan permintaan.³²

Ibnu Taimiyah mengatakan bahwa naik turunnya harga tidak selalu disebabkan oleh tindakan sewenang-wenang dari penjual. Bisa jadi penyebabnya adalah penawaran yang menurun akibat *inefisiensi* produksi, penurunan jumlah impor barang-barang yang diminta, atau juga tekanan pasar. Karena itu, jika permintaan barang meningkat, sementara penawaran menurun, maka harga barang akan naik. Begitu juga sebaliknya, jika permintaan menurun sementara penawaran meningkat, maka harga akan turun. Kelangkaan atau melimpahnya barang mungkin disebabkan tindakan yang adil dan mungkin disebabkan tindakan yang tidak adil dan mungkin juga disebabkan oleh ulah orang tertentu secara tidak adil atau zalim.

Di sini Ibnu Taimiyah benar-benar telah berhasil mengidentifikasi faktor-faktor yang mempengaruhi naik turunnya harga. Besar kecilnya kenaikan harga, tergantung pada besar kecilnya perubahan penawaran dan permintaan. Bila seluruh transaksi sudah sesuai dengan aturan, maka kenaikan harga yang terjadi

³² Yusuf Qardawi, *Norma dan Etika Ekonomi Islam*,.... hlm 144

merupakan kehendak Allah dan Sunnatullah (hukum *supply* dan *demand*) Adam Smith menyebutkan dengan istilah *invisible hands*. Permintaan akan barang sering berubah-ubah. Perubahan itu disebabkan beberapa faktor, antara lain besar kecilnya jumlah penawaran, jumlah orang yang menginginkannya dan besar kecilnya kebutuhan terhadap barang tersebut, selera, harga barang itu sendiri, harga barang lain yang terkait, tingkat pendapatan perkapita.³³

Ketentuan ini hanya berlaku jika pasar dalam keadaan normal atau adil. Akan tetapi, apabila pasar tidak dalam keadaan sehat atau terjadi di dalamnya tindak kezaliman, seperti adanya kasus penimbunan, monopoli, riba, penipuan, dan lain-lain, maka menurut pandangan Ibnu Taimiyah, di sinilah letak peranan pemerintah yang sangat urgen untuk melakukan regulasi harga pada tingkat yang adil antara produsen dan konsumen, dengan tidak ada pihak yang dirugikan atau dieksploitasi kepentingannya oleh pihak lain.

Al-Ghazali dalam kitab *Ihya 'Ulumuddin*, juga telah membahas secara rinci peranan aktivitas perdagangan dan timbulnya pasar yang harganya bergerak sesuai dengan permintaan dan penawaran. Menurutnya, pasar merupakan bagian dari keteraturan alami. Walaupun Al-Ghazali tidak menjelaskan permintaan dan penawaran dalam terminologi modern, beberapa paragraf dari tulisannya jelas menunjukkan bentuk kurva permintaan dan penawaran. Untuk kurva penawaran “yang naik dari kiri bawah ke kanan atas”, dinyatakan dalam kalimat “apabila makanan-makanan itu luas dan banyak sedangkan orang-orang tidak membutuhkannya dan mereka tidak senang terhadapnya kecuali dengan harga

³³ *Ibid.*

yang sedikit”.³⁴ Dan dapat di pahami bahwa ketika barang melimpah maka harga akan rendah.

Pemikiran Al-Ghazali tentang hukum *supply* dan *demand*, untuk konteks zamannya cukup maju dan mengejutkan dan tampaknya dia telah paham betul tentang konsep elastisitas permintaan. Sebagaimana telah dikutip Adiwarmar Karim dalam bukunya *Ekonomi Mikro Islami*, Al-Ghazali mengurangi margin keuntungan dengan menjual pada harga yang lebih murah, akan meningkatkan volume penjualan dan ini pada gilirannya akan meningkatkan keuntungan.³⁵ Bahkan ia telah mengidentifikasi produk makanan sebagai komoditas dengan kurva permintaan yang elastis. Komentarnya, “karena makanan adalah kebutuhan pokok, maka perdagangan makanan harus seminimal mungkin didorong agar tidak semata dalam mencari keuntungan”. Dalam bisnis makanan pokok harus di hindari eksploitasi melalui pengenaan harga yang tinggi dan keuntungannya yang besar. Keuntungan semacam ini, seharusnya dicari dari barang-barang yang bukan merupakan kebutuhan pokok.³⁶

Imam Al-Ghazali, sebagaimana ilmuwan muslim lainnya dalam membicarakan harga selalu mengaitkannya dengan keuntungan. Dia belum mengaitkan harga barang dengan pendapatan dan biaya-biaya. Bagi Al-Ghazali, keuntungan merupakan kompensasi dari kesulitan perjalanan, resiko bisnis dan ancaman keselamatan si pedagang. Meskipun Al-Ghazali menyebutkan keuntungan dalam tulisannya, tetapi kita bisa paham bahwa yang dimaksudkannya

³⁴ Al-Ghazali, *Ihya 'Ulumuddin*, Jilid III, (terj. Mohd Zuhri), (Semarang: CV Asyasyfa, 1992) hlm. 242

³⁵ Adiwarmar Karim, *Ekonomi Mikro Islami*, (Jakarta: IIT Indonesia, 2003), hlm. 23

³⁶ *Ibid.*

adalah harga. Artinya, harga bisa dipengaruhi oleh keamanan perjalanan, resiko, dan lain-lain. Perjalanan yang aman akan mendorong masuknya barang impor dan menimbulkan peningkatan penawaran, akibatnya harga menjadi turun, demikian pula sebaliknya.

Selain Ibnu Taimiyah dan Al-Ghazali, intelektual muslim yang juga membahas tentang teori harga adalah Ibnu Khaldun. Di dalam al- Muqaddimah, ia menulis secara khusus bab yang berjudul “Harga-harga di Kota”. Ia membagi jenis barang kepada dua macam; pertama, barang kebutuhan pokok, kedua, barang mewah. Menurutnya, bila suatu kota berkembang dan populasinya bertambah, maka pengadaan barang-barang kebutuhan pokok mendapat prioritas, sehingga penawaran meningkat dan akibatnya harga menjadi turun. Sedangkan untuk barang-barang mewah, permintaan akan meningkat, sejalan dengan perkembangan kota dan berubahnya gaya hidup. Akibatnya, harga barang mewah menjadi naik.³⁷

Selanjutnya Ibnu Khaldun mengemukakan mekanisme penawaran dan permintaan dalam menentukan harga keseimbangan. Pada sisi permintaan (*demand*), ia memaparkan pengaruh persaingan di antara konsumen untuk mendapatkan barang. Sedangkan pada posisi penawaran (*supply*), ia menjelaskan pengaruh meningkatnya biaya produksi karena pajak dan pungutan-pungutan lain di kota tersebut. Selanjutnya, ia menjelaskan pengaruh naik turunnya penawaran terhadap harga. Menurutnya, ketika barang-barang yang tersedia sedikit, maka harga-harga akan naik. Namun, bila jarak antara kota dekat dan aman, maka akan banyak yang diimpor sehingga ketersediaan barang akan melimpah dan harga-

³⁷ Ibnu Khaldun, *Muqaddimah*, (terj. Ahmad Taha), (Jakarta: Pustaka Firdaus, 2000), hlm. 421

harga akan turun. Paparan ini, menunjukkan bahwa Ibnu Khaldun sebagaimana Ibnu Taimiyah telah mengidentifikasi kekuatan permintaan dan penawaran sebagai penentu keseimbangan harga.

Masih berkaitan dengan teori *supply* dan *demand*, Ibnu Khaldun menjelaskan secara detail. Menurutnya, keuntungan yang wajar akan mendorong tumbuh perdagangan, sedangkan keuntungan yang sangat rendah, akan membuat lesu si pedagang, karena pedagang kehilangan motivasi. Sebaliknya, apabila pedagang mengambil keuntungan yang tinggi, juga akan membuat lesu si pedagang, karena lemahnya permintaan konsumen.

Ibn Ūrfah Al-Māliki mendefinisikan *at-tas'ir al-jabari* sebagai penetapan harga oleh pihak penguasa terhadap komoditi yang bersifat konsumtif. Ulama Hambāli berpendapat bahwa *at-tas'ir al-jabari* adalah upaya pemerintah dalam menetapkan harga suatu komoditi, serta memberlakukannya dalam jual beli pada warganya. Sedangkan Asy-Syaukani mendefinisikan bahwa *at-tas'ir al-jabari* adalah intruksi pihak penguasa kepada pedagang agar mereka tidak menjual barang dagangannya kecuali sesuai dengan ketentuan harga yang telah ditetapkan pemerintah dengan tujuan kemaslahatan bersama.³⁸ Jadi pada intinya Ulama Hambāli dan Imam Asy-Syaukani mendefinisikan *at-tas'ir al-jabari* dengan tidak membatasi harga komoditi dan pemerintah boleh menetapkannya dimana pedagang harus menjualnya dengan harga yang telah ditentukan penguasa.

Menurut Abdul Aziẓ Al-Halawī, penetapan harga merupakan hak Allah SWT. Apabila para pedagang menaikkan harga di atas kewajaran maka mereka

³⁸ Nasroen Haroen, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Gaya Media Pratama. 2007), hlm. 118

berbuat zalim dan sangat membahayakan umat manusia, maka pemerintah harus ikut melakukan intervensi dalam menangani persoalan ini dengan cara menetapkan harga standar sesuai dengan kemampuan dari masyarakat. Ini dilakukan untuk melindungi hak-hak konsumen dan mencegah kecurangan yang dilakukan oleh pedagang sebagaimana pernah dilakukan oleh Umar bin Khatab.³⁹

Wahbah Al-Zuhaili juga menjelaskan bahwa pemerintah memiliki peran untuk menjaga kemaslahatan dan kepentingan umum serta mengimplementasikan syariat, oleh sebab itu pemerintah berhak melakukan pengontrolan dan pemeriksaan terhadap para pemodal (pengusaha) yang menginvestasikan harta kekayaannya. Ketika orang-orang melakukan investasi terhadap modal dalam suatu aktivitas ekonomi, maka pemerintah memiliki kewenangan melakukan intervensi dengan mengambil berbagai langkah-langkah yang bijak dan adil.⁴⁰

Pada intinya para ulama fikih bersepakat bahwa yang berhak menetapkan dan menentukan harga suatu komoditi adalah pemerintah dengan memperhatikan kemaslahatan para pedagang dan para konsumen, dan juga tidak merugikan kedua belah pihak.

Para ulama fikih sepakat menyatakan bahwa ketentuan penetapan harga ini tidak dijumpai dalam Alquran. Adapun dalam Hadis Rasulullah dijumpai hadist yang dari logika hadis itu dapat diinduksi bahwa penetapan harga itu dibolehkan. Faktor dominan yang membolehkan landasan hukum ini menurut para ulama adalah *maslahah mursalah*.

³⁹ Muhammad Abdul Aziz Al-halawī, *Fatwa dan Ijtihad Umar bin Khattab* (Ensiklopedi berbagai persoalan fiqih) (Surabaya: Risalah Gusti, 2003), hlm.368.

⁴⁰ Wahbah Al-Zuhaili, *Fiqh Islam Wa Adillatuhu* Jilid 7 (Jakarta : Gema Insani, 2011), hlm.

Para ulama fikih berpendapat bahwasanya kenaikan harga pada zaman Rasulullah Saw. bukan karena semena-mena ulah pedagang tetapi komoditi di pasar yang terbatas. Oleh sebab itu Rasulullah tidak mau melakukan intervensi dalam membatasi harga komoditi, sesuai hukum ekonomi apabila stok barang terbatas atau langka di pasar maka harganya melonjak naik, maka wajar kenaikan harga barang tersebut. Maka para ulama bersepakat bahwasanya pemerintah tidak boleh melakukan intervensi apabila harga di pasar naik secara alami dan bukan diakibatkan oleh ulah para pedagang yang melakukan curang. Tindakan tersebut akan tergolong ke dalam tindakan yang akan menzalimi pedagang.⁴¹

⁴¹ Ibn Qayyim al-Jauziyyah, *Aṭ-ṭuruq al-ḥukmiyyah fī as Syar‘iyah* (Kairo: al-Mu‘āssasah al-‘Arabiyyah lī aṭ- ṭiba‘ah wa an-Nasyr, 1961), hlm. 285.

BAB TIGA

PENETAPAN HARGA JAMINAN PADA PEMBIAYAAN

MURABAHAH DI BANK ACEH SYARIAH

3.1 Ketentuan Jaminan Produk Murabahah Pada Bank Aceh Syariah

Pada dasarnya, sebelum pihak Bank Aceh Syariah Banda Aceh menyalurkan pembiayaan kepada calon nasabah debiturnya, pihak manajemen Bank terlebih dahulu melakukan penilaian kelayakan secara menyeluruh terhadap kemampuan nasabah debitur untuk mengelola pembiayaan yang akan disalurkan. Penilaian kelayakan tersebut merupakan langkah sistemik yang ditempuh oleh manajemen Bank Aceh untuk mengelola berbagai risiko yang seharusnya dihindari sebagaimana peraturan yang ditetapkan oleh OJK (*otoritas jasa keuangan*) dan Peraturan Bank Indonesia sehingga Bank Aceh Syariah sebagai lembaga intermediasi yang mampu mengimplementasikan ketentuan tentang bank yang mampu mengelola dana kreditur dengan baik sesuai dengan prinsip-prinsip bank syariah yang sehat yang mampu memproteksi segala bentuk risiko kerugian dan berbagai risiko lainnya.

Secara umum risiko yang dihadapi pihak Bank Aceh Syariah untuk mencegah terjadinya kerugian harus menerapkan prinsip sekuritas guna mengantisipasi terjadinya NPF (*non performing financing*), *overmacht* dan wanprestasi oleh nasabah debiturnya, sehingga produk pembiayaan tersebut kecil risiko yang akan terjadi atau bahkan mungkin bebas dari risiko sama sekali. Salah satu cara meminimalisir risiko adalah dengan membentuk manajemen risiko yang

baik untuk yaitu pengaturan atau pengolahan risiko sehingga tidak menimbulkan kerugian yang terlalu besar terhadap bank, dalam Undang-Undang No 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah pada Pasal 23 ayat 1 ditetapkan bahwa “*Bank Syariah dan unit usaha syariah wajib menerapkan manajemen risiko, prinsip pengenalan nasabah, dan perlindungan nasabah*”. Dalam pasal pasal lain juga disebutkan bahwa pihak bank harus menerapkan prinsip kehati-hatian, sebagaimana disebutkan dalam Pasal 35 ayat 1 yaitu “*bank syariah dan unit usaha syariah dalam melakukan usahanya wajib menerapkan prinsip kehati-hatian.*”¹

Sebelum pihak Bank melakukan transaksi penyaluran dana, pihak Bank melakukan perjanjian dengan pihak nasabah terlebih dahulu. Jika pihak nasabah sanggup mengikuti peraturan dan perjanjian yang telah ditetapkan oleh pihak Bank, maka penyaluran dana nya pun bisa dilanjutkan.

Ketentuan dalam penjualan jaminan ini, ketika pihak nasabah melakukan wanprestasi, maka pihak bank memanggil pihak yang bersangkutan. Jika pihak nasabah tetap tidak bisa untuk membayar yang telah disepakati, maka pihak bank akan menjual jaminan yang telah diberikan kepada pihak bank.²

Perjanjian penyaluran pembiayaan pada bank syariah tetap dengan mengedepankan prinsip tata kelola yang baik, mencakup prinsip transparansi, akuntabilitas, pertanggungjawaban, profesional dan menerapkan prinsip kehati-hatian bank dalam penyaluran dananya sebagaimana ketentuan UU No. 21 Tahun

¹ Muhammad Maulana, *Jaminan dalam Pembiayaan Pada Perbankan Syariah di Indonesia (Analisis Jaminan Pembiayaan Musyarakah dan Mudharabah)*. Program Pasca Sarjana Universitas Islam Negeri Ar-raniry Banda Aceh, 2014. Disertasi tidak publikasikan.

² Hasil Wawancara dengan Fauzan Kasie, Karyawan Bank Aceh Syariah Pusat Banda Aceh pada tanggal 30 Februari 2017 di Banda Aceh.

2008 Pasal 34 dan Pasal 35. Adapun bunyi Pasal 34 ayat (1) yaitu: “*Bank syariah dan UUS wajib menerapkan tata kelola yang baik yang mencakup prinsip transparansi, akuntabilitas, pertanggungjawaban, profesional dan kewajaran dalam menjalankan kegiatannya*”.

Selanjutnya dalam Pasal 35 ayat (1) ditetapkan bahwa: “*Bank syariah dan UUS dalam melakukan kegiatan usahanya wajib menerapkan prinsip kehati-hatian*”. Dengan ketentuan kedua pasal di atas, bahwa bank syariah tidak boleh dan tidak mau merugi yang disebabkan oleh ulah dan perilaku tidak bertanggung jawab nasabah debiturnya sehingga dapat dikategorikan sebagai wanprestasi. Jadi, dalam penilaian usaha calon nasabah debiturnya pihak bank harus mampu menilai secara baik kondisi usahanya sehingga pihak bank dalam penyaluran pembiayaan telah memperlakukan permohonan debiturnya secara wajar. Sehingga bila debiturnya melakukan wanprestasi pihak manajemen bank syariah dapat memperlakukannya sebagaimana mestinya. Pada dasarnya semua usaha tidak mau merugi apalagi bank syariah yang modal sebagian besarnya diperoleh dari nasabah kreditur yang juga menginginkan keuntungan. Dengan demikian bank syariah yang bisnisnya bergerak pada bidang finansial harus beroperasi secara profesional dan harus memiliki kinerja yang beroperasi secara profesional dan harus memiliki kinerja yang distandarisasi sehingga pencapaian memuaskan.

Prinsip kehati-hatian ini harus dijalankan sebagaimana mestinya agar terhindar dari segala risiko yang dapat merugikan Bank Aceh Syariah Pusat Banda Aceh. Bank Aceh Syariah sebagaimana bank umum dan institusi finansial lainnya menganut secara kuat prinsip *wil niet te verliezen* (tidak mau merugi).

Sistem penjaminan yang diterapkan pihak manajemen Bank Aceh Syariah Pusat Banda Aceh sesuai dengan jenis-jenis manajemen risiko yang dimiliki pada produk pembiayaan sehingga mampu meminimalisir kerugian yang mungkin akan terjadi pada pembiayaan tersebut. Untuk itu, manajemen Bank Syariah harus handal dalam pengelolaan manajemen risiko dan efisien serta fleksibel sehingga tidak menyulitkan nasabah debiturnya dalam melakukan transaksi untuk memenuhi kebutuhannya.

Permasalahan utama yang dihadapi oleh perbankan di Indonesia adalah permasalahan tunggakan dan kredit macet, yang biasanya terjadinya disebabkan oleh perilaku oleh nasabah debitur dan kesalahan manajemen bank itu sendiri. *Moral hazard* yang biasanya disebabkan oleh nasabah di antaranya penipuan, keengganan, dan kelalaian nasabah menunaikan kewajibannya, dan berbagai itikad tidak baik. Permasalahan perbankan tersebut jika tidak dituntaskan dengan baik akan menghancurkan institusi perbankan itu sendiri. Hingga saat ini upaya penyehatan perbankan terus dilakukan dengan harapan pertumbuhan perbankan semakin baik, dan uang nasabah tidak disalahgunakan oleh pihak bank. Bank syariah harus hati-hati terhadap berbagai kemungkinan, sehingga cara praktis penagulangannya melalui sistem penjaminan dan agunan tambahan yang ditetapkan oleh manajemen bank syariah pada awal akad.³

³ Muhammad Maulana, *Jaminan dalam Pembiayaan Pada Perbankan Syariah di Indonesia (Analisis Jaminan Pembiayaan Musyarakah dan Mudharabah)*. Program Pasca Sarjana Universitas Islam Negeri Ar-raniry Banda Aceh, 2014. Disertasi tidak publikasikan.

Pada Bank Aceh Syariah Banda Aceh ada beberapa faktor pemicu terjadinya wanprestasi yang dilakukan oleh pihak debitur sehingga terjadinya eksekusi terhadap objek jaminan adalah sebagai berikut:⁴

1. Kondisi ekonomi nasabah. Pada umumnya, yang melakukan pembiayaan kepada lembaga perbankan adalah nasabah menengah ke atas, sehingga di dalam pengembangan usahanya selalu tergantung pada harga pasar yang berlaku. Di dalam prinsip ekonomi, semakin banyak barang yang dijual di pasar, maka semakin rendah harga barang tersebut. Ketika hal ini terjadi, maka dengan terpaksa mereka menjual barang dagangannya dengan harga yang rendah, pada akhirnya mereka tidak mampu membayar atau menutupi kredit yang telah mereka ambil dari lembaga perbankan, karena uang yang mereka terima sebagai pendapatan hanya mencukupi untuk membayar biaya pengelolaan usaha.
2. Kemauan debitur untuk membayar hutangnya sangat lemah. Rendah kemauan ini biasanya disebabkan oleh karena jaminan yang digunakan untuk agunannya adalah hak tanggungan milik orang lain. Pemilik tanah membutuhkan uang sehingga si empunya tanah tersebut menyuruh orang lain mengajukan permohonan pembiayaan dengan menggunakan objek jaminan miliknya. Permohonan kredit diajukan dalam jumlah besar tidak sebanding dengan kebutuhannya, sehingga waktu pembayaran debitur tidak mampu menutupi margin *mark up* dan modal pokoknya.

⁴ Hasil Wawancara dengan Fauzan Kasie, Karyawan Bank Aceh Syariah Pusat Banda Aceh pada tanggal 30 Februari 2017 di Banda Aceh.

3. Usaha debitur bangkrut. Kebangkrutan usaha tersebut bisa saja disebabkan oleh berbagai faktor, seperti krisis ekonomi atau produksi usaha gagal dalam pemasaran. Dalam kondisi krisis ekonomi yang berkepanjangan membuat perkembangan usaha yang dikelola oleh debitur tidak mampu bersaing apalagi untuk dikembangkan secara sehat. Hal ini disebabkan besarnya biaya yang dikeluarkan sedangkan daya beli masyarakat sangat minim.
4. Kredit yang diperoleh dari bank disalahgunakan oleh debitur, artinya permohonan pengajuan kredit yang diusulkan kepada bank dalam realisasinya menyimpang peruntukannya sehingga tujuan yang diharapkan tidak dapat dicapai. Misalnya debitur menggunakan dana kredit tersebut untuk keperluan yang bersifat konsumtif.

Dalam operasionalnya bila nasabah debitur sanggup memenuhi syarat dan ketentuan permohonan pembiayaan maka pihak Bank Aceh Syariah akan memproses sesuai dengan pengajuan kredit tersebut. Pegangan pihak bank aceh syariah dalam penyaluran pembiayaan di antaranya kecukupan nilai jaminan dengan jumlah plafond dana yang diinginkan dan dibutuhkan oleh nasabah debitur, baik untuk kebutuhan konsumtif maupun kebutuhan tambahan modal kerja atau untuk kepentingan membuka usaha baru dan berbagai kebutuhan lainnya.⁵

Salah satu ciri hak tanggungan adalah mudah dan pasti dalam pelaksanaan eksekusinya pada saat debitur wanprestasi. Berdasarkan Undang-Undang penjualan objek hak tanggungan dapat dilakukan di bawah tangan, namun

⁵ Hasil Wawancara dengan Fauzan Kasie di Bank Aceh Syariah Banda Aceh

penjualan objek jaminan di bawah tangan baru dapat dilaksanakan setelah dipenuhinya syarat-syarat tertentu. Dalam praktek perbankan yang pertama kali dilakukan untuk menyelesaikan terjadinya kredit macet dengan melakukan penjualan objek jaminan secara di bawah tangan.

Pada prinsipnya, setiap eksekusi harus dilakukan melalui pelelangan umum, karena dengan cara demikian diharapkan dapat diperoleh harga yang paling tinggi untuk objek jaminan yang dijual. Dalam keadaan yang tertentu, apabila melalui pelelangan umum diperkirakan tidak menghasilkan harga tertinggi, atas kesepakatan pemberi dan pemegang hak tanggungan dan dipenuhinya syarat-syarat tertentu. Kemungkinan eksekusi dilakukan dengan cara penjualan objek jaminan oleh kreditur pemegang jaminan di bawah tangan. Jika dengan cara tersebut, akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak. Hal ini ditentukan dalam Pasal 20 ayat (2) UUHT yang bunyinya yaitu: *“Apabila hak tanggungan dibebankan pada beberapa hak atas tanah, dapat diperjanjikan dalam Akta pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan, bahwa pelunasan utang yang dijamin dapat dilakukan dengan cara angsuran yang besarnya sama dengan nilai masing-masing hak atas tanah yang merupakan bagian dari objek Hak Tanggungan tersebut, sehingga kemudian Hak Tanggungan itu hanya membebani sisa objek Hak Tanggungan untuk menjamin sisa utang yang belum dilunasi.”*

Ketentuan tentang penjualan agunan ini boleh dilakukan selama Bank Aceh Syariah dirugikan oleh nasabahnya karena wanprestasi atau faktor *non performing financing* (NPF) lainnya. Untuk mencegah terjadinya permasalahan

yang dilematis tersebut maka eksekusi dan penjualan jaminan merupakan keniscayaan yang harus dilakukan oleh pihak Bank Aceh Syariah. Menurut Peraturan Bank Indonesia (PBI) No. 13/PBI/2011 tentang Penerapan Manajemen Risiko bagi Bank Umum Syariah dan Unit Usaha Syariah, risiko adalah potensi kerugian akibat terjadinya suatu peristiwa tertentu. Risiko kerugian adalah kerugian yang terjadi sebagai konsekwensi langsung atau tidak langsung dari kejadian risiko.⁶

Semua risiko tersebut dapat diklasifikasi dalam 2 kelompok yaitu: *pertama*: risiko sistematis (*systematic risk*) yaitu risiko yang disebabkan oleh adanya kondisi dan situasi tertentu yang bersifat makro, seperti perubahan situasi pasar, kondisi resesi, perubahan kebijakan ekonomi pemerintah, perubahan kebijakan ekonomi pemerintah, perubahan situasi politik dan berbagai problem lainnya yang berdampak terhadap stabilitas ekonomi secara umum. *Kedua*: risiko tidak sistematis (*non systematic risk*), yaitu risiko unik yang melekat pada suatu bisnis atau institusi bisnis tertentu.

Bank syariah sebagaimana bank umum lainnya memiliki risiko yang melekat pada sistem perbankan yaitu risiko sistematis, yang diartikan sebagai risiko yang dapat mengakibatkan destruksi bagi nasabah kreditur dan karyawannya bahkan juga dapat menghancurkan perekonomian besar-besaran.

Umumnya, risiko sistematis yang terjadi pada perbankan itu dapat dipicu oleh faktor likuiditas, solvabilitas, gejala ekonomi dan perkembangan pasar

⁶ Muhammad Maulana, *Jaminan dalam Pembiayaan Pada Perbankan Syariah di Indonesia (Analisis Jaminan Pembiayaan Musyarakah dan Mudharabah)*. Program Pasca Sarjana Universitas Islam Negeri Ar-raniry Banda Aceh, 2014. Disertasi tidak publikasikan.

perbankan. Sedangkan risiko yang dihadapi oleh bank syariah diantaranya, risiko pembiayaan, risiko operasional, risiko likuiditas, dan risiko nilai tukar valas.

Agar risiko tidak menghalangi kegiatan perbankan syariah, maka seharusnya risiko dapat diperkirakan dan diantisipasi dengan diterapkan manajemen risiko dengan sebaik-baiknya. Apalagi pada usaha perbankan syariah risiko harus dideteksi sedini mungkin karena bank syariah memiliki karakter yang berbeda dengan bank konvensional sehingga memiliki risiko yang berbeda, bahkan pada bank syariah peluang risiko terjadi sangat besar karena memiliki bentuk pembiayaan yang variatif sehingga risiko yang mungkin terjadi juga sangat variatif sesuai dengan bentuk pembiayaan.

Risiko dalam konteks pembiayaan perbankan syariah memang merupakan suatu kejadian potensial, baik yang dapat diperkirakan (*anticipated*) maupun yang tidak dapat diprediksikan (*un-anticipated*) yang berdampak negatif terhadap pendapatan dan permodalan bank. Untuk pembiayaan yang berpotensi terjadi NPF tersebut, bank syariah harus melakukan penilaian terhadap prosedur dan kualitas pembiayaan. Selanjutnya, bank syariah melakukan pengukuran potensi risiko. Penilaian kualitas pembiayaan pada bank syariah harus sesuai dengan penilaian kolektibilitas yang ditetapkan oleh bank Indonesia sebagai bank sentral. Manajemen risiko pada perbankan syariah biasanya lebih difokuskan pada proses identifikasi risiko, dengan fokus kajian:⁷

1. Jenis risiko yang dihadapi bank syariah: risiko pasar, risiko pembiayaan, risiko likuiditas, *compliance risk*, risiko operasional bank

⁷ Muhammad Maulana, *Jaminan dalam Pembiayaan Pada Perbankan Syariah di Indonesia (Analisis Jaminan Pembiayaan Musyarakah dan Mudharabah)*. Program Pasca Sarjana Universitas Islam Negeri Ar-raniry Banda Aceh, 2014. Disertasi tidak publikasikan

syariah, risiko reputasi bank syariah, dan risiko strategi. Dan metode pengukuran, sistem informasi risiko dan pelaporannya.

2. Kebijakan manajemen risiko: pengamanan sistem dan modal, penetapan limit risiko, penetapan penilaian tingkat risiko dan toleransi risiko, dan penetapan sistem pengendalian internal.
3. Proses pengukuran risiko, misalnya pada risiko pada bank syariah di analisis *mark to market*, *value at risk*. Pada alokasi modal di ukur *standard approach* dan internal model. Dalam risiko operasional di tetapkan bagaimana *basic indicator approach*, *standard approach* dan *internal measurement approach*. Dalam risiko pembiayaan dibuat tentang *industry rating*, *financing rating*, penetapan batas konsentrasi dan perhitungan *value at risk*.

Untuk setiap risiko yang muncul tersebut, bank syariah dapat melakukan beberapa klasifikasi yang lebih detail terhadap aktiva yang dimilikinya, sesuai dengan pengelompokan yang dibuat oleh bank Indonesia. Klasifikasi pokok sebagai ukuran kualitas investasi syariah adalah kolektibilitasnya yaitu apakah pembiayaan yang dilakukan oleh bank syariah tersebut tergolong: lancar (*pass*), dalam perhatian khusus (*special mention*), kurang lancar (*substandard*), diragukan (*doubtfull*), macet (*loss*).

Stakeholder manajemen Bank Aceh Syariah bertanggung jawab untuk melaksanakan strategi manajemen risiko yang telah ditetapkan oleh dewan direksi, yaitu dengan mengembangkan prosedur-prosedur tertulis yang merefleksikan keseluruhan strategi serta meyakinkan pelaksanaannya. Prosedur

yang dibuat harus memuat kebijakan-kebijakan untuk mengidentifikasi, mengukur, dan mengontrol risiko pada semua kegiatan perbankan termasuk pembiayaan murabahah, ijarah, mudharabah, dan musyarakah, dan lain-lain.

Adapun tahapan-tahapan manajemen risiko yang biasanya diimplementasikan oleh manajemen Bank Aceh Syariah, yaitu: pertama yang harus dilakukan adalah mengidentifikasi risiko-risiko yang dihadapi, sesudah itu mengukur atau menentukan besarnya risiko tersebut dan barulah dapat dicarikan jalan keluar untuk menghadapi atau menangani risiko. Oleh karena itu, pihak manajemen harus menyusun strategi untuk memperkecil ataupun mengendalikannya.⁸

Namun, pelelangan agunan merupakan langkah terakhir yang dilakukan oleh manajemen bank dalam sistem pengamanan dana krediturnya. Bank harus dapat melakukan penilaian secara tepat bahwa kerugian yang diderita nasabah merupakan murni akibat penyimpangan yang dilakukan dalam pengelolaan dana, bukan disebabkan oleh faktor usaha dan risiko pasar.

Pada Bank Syariah bila kerugian yang dihadapi nasabah dalam pengelolaan usaha bukan disebabkan oleh faktor kesengajaan atau kelalaian nasabah dalam mengelola usaha, maka kerugian tersebut tidak ditanggung oleh nasabah sendiri, bank sebagai pihak kreditur ikut menanggungnya sesuai dengan rasio yang disepakati dan juga bentuk akad yang dilakukan. Perbedaan akad sangat

⁸ Muhammad Maulana, *Jaminan dalam Pembiayaan Pada Perbankan Syariah di Indonesia (Analisis Jaminan Pembiayaan Musyarakah dan Mudharabah)*. Program Pasca Sarjana Universitas Islam Negeri Ar-raniry Banda Aceh, 2014. Disertasi tidak publikasikan.

mempengaruhi besaran rasio pertanggung jawaban kerugian yang dilakukan oleh para pihak.

3.2 Sistem Eksekusi Jaminan Nasabah Debitur Pada Pembiayaan Murabahah di Bank Aceh Syariah

Penyebab terjadinya pembiayaan tidak lancar atau bermasalah dapat disebabkan oleh dua faktor, pertama faktor yang disebabkan oleh manajerial bank yang kurang baik. Kedua, faktor yang disebabkan oleh nasabah itu sendiri. Pembiayaan dikatakan lancar apabila pembayaran angsurannya tepat waktu serta tidak ada tunggakan serta sesuai dengan persyaratan akad. Pembiayaan dikatakan dalam kolektibilitas dengan perhatian khusus yaitu apabila kewajiban belum dibayar dan belum melampaui 3 bulan. Pembiayaan dalam kolektibilitas kurang lancar adalah apabila terdapat tunggakan angsuran yang telah melewati 3 bulan sampai dengan 6 bulan. Sedangkan pembiayaan yang diragukan yaitu dikarenakan adanya tunggakan angsuran melewati 6 bulan sampai dengan 12 bulan. Selanjutnya pembiayaan dikatakan macet apabila terjadi tunggakan yang sudah melebihi 12 bulan.

Perjanjian jaminan tidak mungkin timbul serta merta tanpa ada perjanjian lain yang terjadi baik lebih awal maupun terjadi secara bersamaan dengan perjanjian jaminan. Pada prakteknya proses penjualan barang jaminan, yaitu hak tanggungan berupa tanah atau tanah dan bangunan oleh kreditur lebih sering dilakukan melalui penjualan di muka umum atau lelang. Pelelangan jaminan merupakan langkah terakhir yang harus dilakukan oleh pihak bank terhadap objek

pembiayaan nasabah yang macet, namun tidak tertutup kemungkinan dilakukan penjualan di bawah tangan. Untuk melelang jaminan nasabah yang telah diikat dengan hak tanggungan, maka Bank Aceh Syariah melakukan penilaian terlebih dahulu. Pihak Bank Aceh Syariah memiliki tim penilai yang independen untuk melakukan penilaian terhadap harga taksiran jaminan yang akan dilelang.

Pihak Bank Aceh Syariah sebelum meminta bantuan KPKNL untuk menjual jaminan debitur yang dinyatakan dengan pembiayaan macet dan tidak mungkin dapat diselamatkan dengan upaya-upaya penyelamatan sebagaimana telah disebutkan di atas, maka terlebih dahulu pihak bank memberi informasi kepada nasabah yang bahwasannya jaminan pembiayaannya akan dilelang untuk melunasi kewajibannya.

Ada beberapa tahap yang dilakukan bank Aceh Syariah dalam melakukan pelelangan.

1. Pemberitahuan dan peringatan kepada nasabah
 - a. Pemberitahuan kepada nasabah jatuh tempo
 - H-7 mengingatkan nasabah akan tanggal jatuh tempo pembayaran pembiayaan dengan mengirim Surat Pemberitahuan/SMS Blast/menelepon nasabah langsung.
 - H-3 mengirim SMS Blast/telepon
 - H+1 mengirim surat peringatan
 - b. Pengiriman Surat Peringatan hanya dilakukan 1 kali, untuk mempercepat likuidasi agunan.

2. Jaminan ulang atau perpanjangan masa laku akad

Bank memberikan kesempatan kepada nasabah untuk melakukan jamin ulang. Nasabah dapat meneruskan fasilitasnya dengan membuka fasilitas baru ataupun melakukan pembayaran sebagian dari hutangnya dengan beberapa cara berikut:

- a. Nasabah mengajukan permohonan jamin ulang masa laku akad selambat-lambatnya pada saat tanggal jatuh tempo akad.
- b. Penaksiran melakukan penaksiran ulang.
- c. Nasabah melunasi biaya pemeliharaan fasilitas sebelumnya dan membayar biaya administrasi untuk jamin ulang.
- d. Jika harga taksir ulang lebih tinggi dari pada taksiran sebelumnya, maka nasabah diperkenankan untuk memaksimalkan nilai pembiayaannya.
- e. Jika harga taksir ulang lebih rendah dari pada taksiran sebelumnya yang mengakibatkan nilai maksimum pembiayaan tidak mencukupi dari taksiran sebelumnya, maka diatur ketentuan sebagai berikut:
 - Nasabah harus melunasi selisih antara nilai pembiayaan terakhir dan nilai pembiayaan sebelumnya.
 - Jika nasabah tidak sanggup melunasi selisih di atas, maka pembiayaan dapat diperpanjang sesuai dengan limit semula. Sepanjang nilai pembiayaan tersebut tidak melebihi 90% dari nilai taksiran baru. Selanjutnya bila nilai pembiayaan telah melebihi 90% dari nilai taksiran, maka pembiayaan tidak dapat diperpanjang dan harus melakukan penjualan barang jaminan bila nasabah sanggup melunasi.

3. Penjualan barang jaminan

Penjualan barang jaminan adalah suatu proses penjualan barang jaminan melunasi pembiayaan nasabah dalam hal nasabah tidak dapat melunasi pembiayaan hingga saat jatuh tempo dan Bank tidak memperpanjang pembiayaan tersebut, dapat dilakukan dengan langkah-langkah sebagai berikut:

- a. Minimal 1 hari sebelum penjualan barang jaminan, penaksiran bersama pejabat cabang harus melakukan penaksiran ulang guna menetapkan harga dasar penjualan dengan mengacu kepada PPE yang berlaku.
- b. Namun demikian, setiap cabang diberikan kewenangan untuk menjual barang sesuai harga pasar setempat dengan *allowance* sebesar +/-2% dari harga yang ditetapkan Desk Pegadaian.
- c. Harga dasar penjualan sudah termasuk nilai pembiayaan nasabah dan biaya-biaya yang mungkin timbul dalam proses penjualan barang jaminan.
- d. Cabang wajib melaporkan hasil penjualan barang jaminan ke Desk Pegadaian.
- e. Penaksiran menyampaikan Surat Pemberitahuan Hasil Penjualan Barang Jaminan kepada nasabah.

3.3 Penetapan Harga dan Penjualan Objek Jaminan Nasabah Debitur Pada Bank Aceh Syariah

Pasal 20 ayat (2) Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan menyebutkan bahwa penjualan objek hak tanggungan dapat dilakukan di bawah tangan jika akan diperoleh harga tertinggi yang dapat menguntungkan semua pihak. Dalam hal proses penjualan di bawah tangan pihak bank melakukan negosiasi dengan pihak debitur. Dalam tahapan ini, terjadi negosiasi antara pihak kreditur atau pihak bank dan pihak debitur yang ingin menyelesaikan hutangnya secara tidak melalui lelang. Negosiasi dilakukan untuk mencapai kesepakatan antara para pihak.

Pihak manajemen bank Aceh Syariah dalam melakukan penyelesaian pembiayaan bermasalah melalui penjualan jaminan di bawah tangan, melakukan kesepakatan yang difokuskan pada 2 hal, yaitu:

1. Kesepakatan tentang harga objek yang akan dijual secara di bawah tangan yaitu pihak Bank Aceh Syariah setelah mengeksekusi jaminan baik dalam bentuk hak tanggungan maupun fidusia dan selanjutnya menjual dengan tidak melalui proses lelang, lelang yang dikenal dengan istilah di bawah tangan.
2. Selanjutnya pada kesepakatan kedua didiskusikan tentang harga yang akan dilepas hak tanggungan atau fidusia kepada pihak ke 3 sebagai pembelinya. Kesepakatan antara bank Aceh dengan nasabah debiturnya penting untuk menghindari gugatan debitur di kemudian hari dikarenakan merasa objek hak tanggungannya dijual dengan harga di bawah pasar

sehingga dianggap tidak sewajarnya, karena pada dasarnya penjualan tidak melalui lelang ini adalah kesepakatan antara para pihak untuk menyelesaikan hutang piutang.

Kesepakatan tentang tata cara penjualan. Dalam hal ini penjualan objek hak tanggungan, ada 2 (dua) cara yang dapat ditempuh yaitu: *pertama*, debitur menjual sendiri. Dalam hal ini adalah dengan seizin pihak bank debitur mencari pembeli sendiri, dan pada saat jual beli harus dengan sepengetahuan pihak bank.

Debitur memberikan kuasa kepada Bank Aceh Syariah untuk melakukan penjualan terhadap objek hak tanggungan, maksudnya disini adalah pihak bank yang akan mencari calon pembelinya.

Setelah terjadi suatu kesepakatan antara debitur dan kreditur tentang harga objek hak tanggungan serta cara penjualan maka tahapan selanjutnya dilaksanakan proses penjualan objek hak tanggungan dengan tidak melalui lelang, antara lain:

1. Pihak debitur mencari pembeli sendiri. Dalam hal ini, pihak debitur adalah pihak yang aktif mencari pembeli yang akan membeli objek jaminan. Bank sebagai kreditur bersifat pasif. Pada tahap ini, perbuatan hukum yang akan terjadi adalah jual beli pada umumnya, yaitu jual beli sesuai dengan Pasal 1457 KUH Perdata, dan pelaksanaannya menggunakan akta PPAT, tetapi berlaku ketentuan bahwa pada saat pembayaran, pembeli objek jaminan meyerahkan uang pembayaran kepada bank. Dan untuk seterusnya pihak bank akan melakukan kompensasi terhadap utang debitur, ditambah dengan biaya-biaya yang timbul, antara lain; biaya pengelolaan rekening, denda biaya

administrasi, dan lain-lain, dan sisanya akan dikembalikan kepada debitur.

2. Debitur memberikan kuasa kepada bank untuk mencari pembeli. Dalam hal ini, pihak debitur memberikan kuasa untuk menjual objek jaminan kepada bank, dengan dasar kuasa ini, maka pihak bank dapat melakukan penjualan terhadap objek jaminan. Setelah pihak bank melakukan jual beli dengan pihak pembeli maka tahapan selanjutnya adalah pihak bank akan melakukan kompensasi terhadap utang debitur, ditambah dengan biaya-biaya yang timbul antara lain; biaya pengelolaan rekening, denda biaya administrasi, dan lain-lain, dan sisanya akan dikembalikan kepada debitur.

Dari uraian di atas, dapat disimpulkan bahwa tata cara penjualan di bawah tangan terhadap objek jaminan yang menjadi jaminan pada pembiayaan murabahah pada nasabah Bank Aceh Syariah yang sangat mudah dibandingkan dengan proses pelelangan. Dalam hal ini, penjualan jaminan dibawah tangan pihak bank dan debitur dapat sama-sama mencari calon pembeli agar utang-piutang dapat segera diselesaikan.

Dalam praktek penetapan harga penjualan objek jaminan juga ada disebut sebagai harga limit, dan harga limit ini wajib dicantumkan pada pengumuman lelang dengan maksud agar calon peserta lelang dapat mengetahui batas harga barang yang akan dilelang. Adapun manfaat pencantuman harga limit dalam pengumuman lelang wajib dilakukan, karena dengan pencantuman harga limit para peminat lelang dapat mengetahui batas harga terendah lelang sehingga

peserta lelang dapat mempersiapkan pencapaian harga lelang secara maksimal. Nilai limit lelang tidak boleh kecil dari nilai NJOP (Nilai Jual Objek Pajak) yang telah dinilai oleh tim penilai independen yang digunakan pihak bank.

Menurut Pasal 23 Kep. Menkeu, memuat penegasan yang berbunyi “Setiap pelaksanaan lelang harus ada nilai limit”, jadi penentuan limit dalam bahasa penjualan lelang bersifat imperatif, yaitu harus adanya nilai limit. Definisi nilai limit adalah nilai minimal yang ditetapkan penjual untuk dicapai dalam suatu pelelangan dan sebagian dasar untuk mengesahkan pemenang lelang.

Berdasarkan pada Pasal 23 ayat (2) Kep Menkeu, yang menentukan nilai limit adalah penjual. Ketentuan tersebut sangat efektif menghilangkan ketidakpastian praktik yang terjadi selama ini. Dari satu sisi berdasarkan praktek lelang yang melakukan patokan harga minimal adalah penjual (kreditur). Ada juga yang berpatokan pada Pasal 9 tentang peraturan lelang yang menyatakan bahwa yang berwenang menentukan nilai limit adalah pengawas kantor lelang.

Dalam penjualan sistem lelang nilai limit dikenal sebagai harga minimal barang yang akan dilelang. Sedangkan harga lelang merupakan penawaran tertinggi yang diajukan oleh peserta lelang yang telah disahkan sebagai pemenang lelang oleh pejabat lelang.

Bagi para penjual/pemilik barang dalam menetapkan nilai limit mempunyai dasar sebagai berikut, penilaian yaitu pihak yang melakukan penilaian secara independen berdasarkan kompetensi (kemampuan dalam menganalisa nilai limit objek jaminan) yang dimilikinya. Penaksiran oleh Tim Penaksir yang melakukan penaksiran berdasarkan cara yang dapat dipertanggungjawabkan.

3.4 Pengaruh Mekanisme Pasar Pada Penetapan Harga Penjualan Jaminan Pada PT. Bank Aceh Syariah

Penjualan jaminan pada Bank Aceh Syariah sangat berpengaruh pada penetapan harga yang sesuai dengan harga yang di pasaran. Jika penjualan jaminan yang dilakukan secara lelang, jika ingin dilelang jaminannya, maka pihak yang bersangkutan atau debitur bertanya kepada orang di sekeliling rumah tersebut, atau bisa dikatakan tetangga, dan juga ditanya kepada kelurahannya, PBB (perserikatan bangsa-bangsa) nya, atau harga pajak yang lainnya. Dan harga pasar itu harga yang disepakati, dan kemudian kita diminta untuk melakukan penjualan jaminan tersebut. Jika pihak kreditur tidak sanggup menjual jaminan tersebut, maka pihak kreditur baru meminta kepada pihak debitur untuk menjual jaminan tersebut, karena walaupun objek jaminan tersebut dijual secara lelang.

Selanjutnya pada kesepakatan antara kedua belah pihak antara kreditur dan debitur mendiskusikan tentang harga yang akan dijual pada orang ketiga atau pembelinya. Kesepakatan antara kreditur dan debitur sangat penting, karena dengan adanya kesepakatan antara kedua belah pihak untuk menghindari tindakan-tindakan yang tidak diinginkan dikemudian hari.

Pada dasarnya pengaruh pada penetapan harga penjualan jaminan itu sebenarnya sangat berpengaruh, dikarenakan itu bisa merugikan pihak nasabah debitur. Karena pihak bank hanya memikirkan satu pihak saja, karena bank hanya ingin menjual jaminan tersebut dengan cepat agar bisa terbayar semua utang pihak nasabah debitur kepada pihak bank. Dengan demikian, penjualan jaminan dengan

cepat dan mudah, maka akan cepat selesai permasalahan antara kreditur dan debitur. Karena jika bank yang menjualnya, tidak menutup kemungkinan bahwa bank akan menjual jaminan tersebut di bawah tangan, walaupun sebelumnya pihak bank dan pihak debitur telah melakukan kesepakatan antara kedua belah pihak. Walaupun jaminan tersebut dijual secara lelang, tidak menutup kemungkinan bahwa penjualan bahwa harga pada penjualan jaminan tersebut di bawah harga pasar atau di bawah rata-rata.

3.5 Ketentuan Kesesuaian Harga dalam Penjualan Jaminan dalam Perspektif Hukum Ekonomi Islam

Konsep harga Islam juga banyak menjadi daya tarik bagi para pemikir Islam dengan menggunakan kondisi ekonomi di sekitarnya dan pada masanya. Pada masa Ibnu Taimiyah di antaranya melakukan kajian yang menyeluruh tentang permasalahan mekanisme pasar. Dia menganalisa masalah ini dari perspektif ekonomi dan memaparkan secara rinci tentang kekuatan-kekuatan yang mempengaruhi tingkat harga. Jadi, sekitar lima abad sebelum kelahiran Adam Smith, setelah membicarakan mekanisme pasar menurut Islam, melalui teori harga dan kekuatan *supply* dan *demand* dalam karya-karya Adam Smith, seperti yang termuat dalam kitab *al-Hisbah*. Dalam pandangannya, suatu barang akan turun harganya bila terjadi keterlimpahan dalam produksi atau adanya penurunan impor barang-barang yang dibutuhkan. Sebaliknya, bahwa suatu barang bisa naik karena adanya penurunan jumlah barang yang tersedia atau adanya peningkatan jumlah penduduk mengindikasikan terjadi peningkatan permintaan.

Ketentuan penjualan jaminan dalam perspektif hukum ekonomi Islam, di bolehkan ketika tidak merusak harga pasar, dan merugikan pihak sebelah yaitu pihak nasabah. Akan tetapi, yang terjadi sekarang sebaliknya. Pihak bank menjual jaminan tersebut di bawah tangan, dengan harga yang murah. Maka, ketika penjualan jaminan tersebut dengan harga murah, maka pihak nasabah merasa dirugikan.

Jadi, dengan demikian maka tidak dibolehkan, karena merasa dirugikan. Karena dalam Islam tidak dibolehkan untuk mendhalimi sebelah pihak.

Adapun dalil hadis sabda Rasulullah SAW yang diriwayatkan oleh Anas ra :

عَنْ قَتَادَةَ ، وَثَابِتٍ ، وَحُمَيْدٍ ، عَنْ أَنَسِ بْنِ مَالِكٍ ، قَالَ: غَلَا السَّعْرُ بِالْمَدِينَةِ عَلَى عَهْدِ رَسُولِ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ ، فَقَالَ النَّاسُ : يَا رَسُولَ اللَّهِ ، غَلَا السَّعْرُ ، فَسَعَّرْنَا ، فَقَالَ رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ : إِنَّ اللَّهَ هُوَ الْمُسَعِّرُ الْقَائِضُ الْبَاسِطُ الرَّزَاقُ ، إِنِّي لِأَرْجُو أَنْ أُلْقَى اللَّهُ ، عَزَّ وَجَلَّ ، وَلَيْسَ أَحَدٌ مِنْكُمْ يَطْلُبُنِي بِمَظْلَمَةٍ فِي دَمٍ وَلَا مَالٍ.

Artinya : Diriwayatkan dari Anas RA, pernah terjadi pada masa Rasulullah SAW, harga-harga barang naik di kota Madinah, kemudian para sahabat meminta Rasulullah SAW menetapkan harga. Maka Rasulullah bersabda Sesungguhnya Allah SWT Dzat Yang Maha Menetapkan harga, yang Yang Maha Memegang, Yang Maha Melepas, dan Yang Memberikan rezeki. Aku sangat berharap bisa bertemu Allah SWT tanpa seorang pun dari kalian yang menuntutku dengan tuduhan kezaliman dalam darah dan harta.



SURAT KEPUTUSAN DEKAN FAKULTAS SYARI'AH DAN HUKUM
UIN AR-RANIRY BANDA ACEH
Nomor: Un.08/FSH/PP.00.9/3713/2016

TENTANG

PENETAPAN PEMBIMBING SKRIPSI MAHASISWA

DEKAN FAKULTAS SYARI'AH DAN HUKUM

- Menimbang : a. Bahwa untuk kelancaran bimbingan KKU Skripsi pada Fakultas Syari'ah dan Hukum, mak dipandang perlu menunjukkan pembimbing KKU Skripsi tersebut;
b. Bahwa Yang namanya dalam Surat Keputusan ini dipandang mampu dan cakap sert memenuhi syarat untuk diangkat dalam jabatan sebagai pembimbing KKU Skripsi.
- Mengingat : 1. Undang-undang No. 20 Tahun 2003 tentang Sistem Pendidikan Nasional;
2. Undang-Undang Nomor 14 Tahun 2005 tentang Guru dan Dosen;
3. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2012 tentang Pendidikan Tinggi;
4. Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2005 tentang Standar Operasional Pendidikan;
5. Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 2010 tentang Penyelenggaraan Pendidikan Tinggi dar Pengelolaan Perguruan Tinggi;
6. Peraturan Presiden Nomor 64 Tahun 2013 tentang Perubahan Institut Agama Islam Neger IAIN Ar-Raniry Banda Aceh Menjadi Universitas Islam Negeri;
7. Keputusan Menteri Agama 492 Tahun 2003 tentang Pendelegasian Wewenang Pengangkatan, Pemindahan dan Pemberhentian PNS dilingkungan Departemen Agama RI;
8. Peraturan Menteri Agama Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2014 tentang Organisasi dan Tata Kerja Universitas Islam Negeri Ar-Raniry Banda Aceh;
9. Peraturan Menteri Agama Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2015 tentang Statuta Universitas Islam Negeri Ar-Raniry Banda Aceh;
10. 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 (i) :
a. Dr. Analiansyah, M.Ag
b. Syuhada, S.Ag., M.Ag
Sebagai Pembimbing I
Sebagai Pembimbing II
untuk membimbing KKU Skripsi Mahasiswa (i) :
N a m a : Syukri Rahmati
N I M : 121309828
P r o d i : HES
J u d u l : Sistem Penjualan Jaminan Pada Pembiayaan Murabahah Secara Non-Lelang:
Analisis Sistem Penetapan Harga Jual Objek Jaminan Pada PT. Bank Aceh Syariah
- Kedua : Kepada pembimbing yang tercantum namanya di atas diberikan honorarium sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
- Ketiga : Pembiayaan akibat keputusan ini dibebankan pada DIPA UIN Ar-Raniry Tahun 2016;
- Keempat : Surat Keputusan ini mulai berlaku sejak tanggal ditetapkan dengan ketentuan bahwa segala sesuatu akan diubah dan diperbaiki kembali sebagaimana mestinya apabila ternyata terdapat kekeliruan dalam keputusan ini.

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

Ditetapkan di : Banda Aceh
Pada tanggal : 23 November 2016

Pekana
Dr. Khairuddin, S.Ag., M.Ag
NIP. 197809141997031001





KEMENTERIAN AGAMA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI AR-RANIRY
BANDA ACEH

FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM

Jl. Syekh Abdur Rauf Kopelma Darussalam Banda Aceh
Telp./Fax. 0651-7557442 Email: fsh@ar-raniry.ac.id

Nomor : 2000/Un.08/FSH.I/06/2017

14 Juni 2017

Lampiran : -

Hal : Permohonan Kesiediaan Memberi Data

Kepada Yth.

1. Direktur Bank Aceh Syariah di Beurawe
2. Kepala di Bagian Pembiayaan di Beurawe

Assalamu'alaikum Wr.Wb

Dekan Fakultas Syari'ah dan Hukum Universitas Islam Negeri Ar-Raniry Banda Aceh, dengan ini menerangkan bahwa :

Nama : Syukri Rahmati
NIM : 121309828
Prodi / Semester : Hukum Ekonomi Syariah / VIII (Delapan)
Alamat : Rukoh, Darussalam

adalah benar mahasiswa Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Ar-Raniry Banda Aceh terdaftar pada Semester Genap Tahun Akademik 2016/2017, dan sedang menyusun Skripsi "**Sistem Penjualan Jaminan Pembiayaan Murabahah Secara Non Lelang : Analisis Sistem Penetapan Harga Jual Objek Jaminan Pada PT. Banda Aceh Syariah**", maka kami mohon kepada Bapak/Ibu untuk dapat memberikan data-data serta penjelasan seperlunya yang berhubungan dengan Matakuliah tersebut diatas.

Demikian, atas bantuan dan kerja sama yang baik kami haturkan terimakasih.

Wassalam

a.n. Dekan
Wakil Dekan I,



Ridwan Nurdin

DAFTAR KEPUSTAKAAN

- 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 Syariah Cabang Banda Aceh*. Skripsi Sarjana Fakultas Syariah IAIN Ar-Raniry Banda Aceh, 2012. Tidak dipublikasikan
- Ismail, *Perbankan Syariah* Jakarta: Kencana, 2011.
- Mardiaton, *Tinjauan Hukum Islam Terhadap Asas Kebebasan Berkontrak Dalam Akad Murabahah*. Fakultas Syariah dan Hukum IAIN Ar-raniry Banda Aceh, 2011, Tidak dipublikasikan.
- Muhammad Maulana, *Jaminan dalam Pembiayaan Pada Perbankan Syariah di Indonesia (Analisis Jaminan Pembiayaan Musyarakah dan Mudharabah)*. Program Pasca Sarjana Universitas Islam Negeri Ar-raniry Banda Aceh, 2014. Disertasi dipublikasikan
- Muhammad Maulana, *Sistem Jaminan Dalam Pembiayaan Pada Perbankan Syariah Menurut Hukum Islam*, Banda Aceh: Ar-Raniry Press, 2014.
- Shofiurrahmah, *Analisis Pebandingan Antara Akad Musyarakah Mutanaqishah Dan Akad Murabahah Produk Pembiayaan Kepemilikan Rumah(KPR) Pada Bank Syariah Di Banda Aceh*, Fakultas Syariah dan Hukum UIN Ar-Raniry Banda Aceh, 2013. Tidak dipublikasikan
- Sugiyono, *Metodologi Penelitian Bisnis* Bandung: Alfabeta, 2013.
- Sunarto Zulkifli, *Panduan Praktis Perbankan Syariah*, Jakarta: Zikrul Hakim, 2003.

RIWAYAT HIDUP PENULIS

1. Nama : Syukri Rahmati
2. Tempat/Tanggal Lahir : Meudang Ara, 10 Maret 1995
3. Jenis Kelamin : Perempuan
4. Pekerjaan/ NIM : Mahasiswi/ 121309828
5. Agama : Islam
6. Kebangsaan/Suku : Indonesia/ Aceh
7. Status Perkawinan : Belum Kawin
8. Alamat : Jl. Rukoh, Lr. K. Hamzah Darussalam
9. Orangtua/Wali
 - a. Ayah : H. Mohd. Wahyuni. AR
 - b. Pekerjaan : Pedagang
 - c. Ibu : Hj. Lismaniar. HR
 - d. Pekerjaan : Ibu Rumah Tangga
 - e. Alamat : Desa Meudang Ara, Kec. Blang Pidie, Abdy
10. Jenjang Pendidikan
 - a. SD/MI : MIN Blangpidie Berijazah Tahun 2007
 - b. SLTP/MTs : MTSN Unggul SusohBerijazah Tahun 2010
 - c. SMA/MA : MAS Babun NajahBerijazah Tahun 2013
 - d. Perguruan Tinggi : Prodi Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Syariah dan Hukum UIN Ar-Raniry, Tahun Masuk 2013.

Demikianlah daftar riwayat hidup ini saya buat dengan sebenarnya untuk dapat dipergunakan sebagaimana mestinya.

Banda Aceh, Juni 2017

Syukri Rahmati