

KAIDAH APPRAISAL JAMINAN PADA PERBANKAN SYARIAH

Rahmad Kurniawan¹, Jefry Tarantang², Harfani³

^{1,2,3}Institut Agama Islam Negeri Palangka Raya

Email Korespondensi: ¹rahmad.kurniawan@iain-palangkaraya.ac.id,

²htarantang@gmail.com , ³harfaniharfani95@gmail.com

ABSTRAK

Artikel ini bertujuan untuk membahas kaidah jaminan pada perbankan syariah. Jaminan atau tanggungan adalah sebuah harta yang diserahkan kepada seseorang untuk pembayaran atau bukti kesanggupan terhadap kewajiban. Jaminan merupakan salah satu bagian dari penerapan prinsip kehati-hatian pada perbankan syariah, dengan adanya jaminan maka pihak bank percaya bahwa nasabah akan bersungguh-sungguh dalam menjalankan kewajibannya dalam sebuah transaksi. Dalam perbankan terdapat penilaian terhadap jaminan atau yang dikenal dengan istilah appraisal. Penilaian barang jaminan meliputi nilai pasar, nilai baru, nilai wajar, nilai asuransi, nilai likuiditas, dan nilai buku. Ketentuan barang yang bisa menjadi jaminan dalam perbankan adalah barang yang memiliki nilai atau harga, bukan barang yang menjadi sumber pendapatan calon kreditur, dan barang yang siap dilepas debitur dan diberikan kepada kreditur jika terjadi wanprestasi, selain itu jaminan juga harus memenuhi unsur MAST (*Marketability, Ascertainably of value, Stability of value, Transferability, Secured*)

Kata Kunci : Appraisal, Jaminan, dan Perbankan Syariah.

A. Pendahuluan

Indonesia adalah negara yang menganut berbagai jenis agama, salah satu bentuk toleransi beragama di Indonesia adalah Kebebasan Beragama dan Berkeyakinan (KBBI).¹ Masyarakat Indonesia bebas untuk memilih menganut agama dan keyakinan masing-masing. Diantara

¹ Ihsan Ali Fauji, dkk, *Kebebasan, Toleransi Dan Terorisme: Riset dan Kebijakan Agama di Indonesia*, Cet. I, (Jakarta: Paramadina, 2017), Hal. 49.

berbagai macam agama yang ada di Indonesia, islam adalah agama mayoritas sehingga banyak pejabat, sistem pemerintahan atau bahkan dari segi ekonomi yang berlandaskan hukum islam. Meski mayoritas agama adalah islam, namun tidak ada diskriminasi terhadap agama-agama minoritas.

Perekonomian Indonesia dijalankan dengan sistem demokrasi ekonomi. Demokrasi ekonomi adalah ekonomi yang sesuai dengan UUD 1945 yang mengharapkan kehidupan yang layak untuk seluruh masyarakat Indonesia.² Secara garis besar, perekonomian di Indonesia dapat dibagi menjadi ekonomi konvensional dan ekonomi islam. Ekonomi Konvensional adalah serangkaian kegiatan mulai dari proses produksi hingga konsumsi dengan tujuan memperoleh keuntungan sebanyak-banyaknya dengan modal yang kecil. Berbeda dengan ekonomi konvensional, ekonomi islam adalah serangkaian kegiatan produksi sampai konsumsi yang sesuai dengan aturan dan syariat islam yang bertujuan untuk mencapai kesejahteraan umat.

Ekonomi islam adalah ekonomi yang sesuai dengan pandangan islam. Ekonomi islam bertujuan sebagai solusi untuk permasalahan ekonomi yang semakin beragam.³ Salah satu bentuk terealisasinya ekonomi islam di Indonesia adalah berdirinya bank dengan dasar islam atau dikenal dengan bank syariah. Perbankan syariah berdiri sebagai penghimpun dana, penyalur dana, dan sebagai penyedia jasa keuangan.⁴ Perbankan syariah dapat dibagi menjadi dua, yaitu Bank Umum Syariah

² Dwi Susilo, dkk, *Demokrasi*, (Yogyakarta: UAD, 2012), Hal. 28.

³ Amri Amir, *Ekonomi Dan Keuangan Islam*, Cet. I, (Jambi: Pustaka Muda, 2015), Hal. 52.

⁴ *ibid.* Hal. 298.

(BUS) dan Unit Usaha Syariah (UUS). Adapun pertumbuhan rata-rata BUS mencapai 11% sedangkan UUS hanya sebesar 9%.⁵

Pada tahun ini, tepatnya tanggal 1 Februari 2021 akan menjadi sebuah sejarah baru perkembangan perbankan syariah di Indonesia. Perkembangan tersebut adalah berdirinya sebuah bank syariah yang bernama Bank Syariah Indonesia (BSI) yang diharapkan mampu mencapai tujuan dari ekonomi islam yaitu mencapai kemaslahatan umat atau kesejahteraan umat.⁶ Harapan untuk BSI adalah bersifat universal dan inklusif agar bisa digunakan oleh semua kalangan, sehingga cita-cita BSI mampu tercapai dan menjadi simbol keberhasilan sistem demokrasi ekonomi di Indonesia.

Terlepas dari perkembangan lembaga keuangan perbankan syariah di Indonesia, terdapat beberapa produk yang ditawarkan perbankan syariah. Produk-produk perbankan syariah adalah: 1) Produk penghimpun dana. Perbankan syariah melakukan penghimpunan dana dari masyarakat menggunakan prinsip *wadiah* dan *mudharabah*. Prinsip *wadiah* berupa titipan barang atau surat-surat berharga. Adapun prinsip *mudharabah* adalah akad perjanjian dalam kerja sama dengan ketentuan satu pihak sebagai penyedia modal dan pihak yang lain sebagai pengelola usaha.⁷ 2) Produk penyaluran dana, Produk penyaluran dana yang dilakukan perbankan syariah terbagi menjadi tiga kelompok utama yaitu: a. Prinsip jual beli yang dilakukan dengan menggunakan akad

⁵ Bambang Rianto Rustam, *Milestone Strategi Perbankan Syariah 2020*, diakses dari: <https://investor.id/opinion/milestone-strategis-perbankan-syariah-2020> pada Rabu, 6 Oktober 2021, pukul 06.20 WIB.

⁶ Rosmha Widiyati, *Bank Syariah Indonesia Berdiri, Rabu Hijrah: BSI adalah Harapan dan Amanah*, diakses dari: <https://finance.detik.com/moneter/d-5357587/bank-syariah-indonesia-berdiri-rabu-hijrah-bsi-adalah-harapan-dan-amanah> pada Rabu, 6 Oktober 2021, pukul 06.35 WIB.

⁷ Wiroso, *Produk Perbankan Syariah*, Cet. II, (Jakarta: LPFE Usakti, 2011), Hal. 118.

murabahah, salam, dan istishna.b. Prinsip bagi hasil yang menggunakan akad *mudharabah* dan *musyarakah*. C. Prinsip *ijarah* atau upah yang terbagi menjadi *ijarah, ijarah muntahia bit tamlik (IMBT)*, dan *ijarah* berlanjut.⁸ 3) Produk jasa. Sama seperti produk penghimpun dan penyalur dana, perbankan syariah juga menerapkan akad yang sesuai dengan syariat islam dalam produk jasa yang ditawarkan. Adapun prinsip-prinsip jasa yang ditawarkan perbankan syariah yaitu *wakalah, kafalah, sharf, hawalah, dan rahn*.⁹

Dalam pelaksanaan akad perbankan syariah perlu adanya sebuah jaminan baik berupa barang atau sejenisnya, debitur juga harus menyetujui ketentuan dan syarat yang diberikan pihak bank untuk melakukan transaksi.¹⁰ Jaminan adalah bentuk keseriusan seseorang untuk menunaikan kewajibannya dalam suatu transaksi, baik berupa barang, uang ataupun orang untuk menjamin keberlangsungan transaksi tersebut. Dalam Islam jaminan dikenal dengan istilah *kafalah*, dalam (Fatwa DSN-MUI nomor 11 tahun 2000) dijelaskan bahwa *kaflah* adalah jaminan yang digunakan untuk memenuhi kewajiban dan tanggungan. Dalam dunia perbankan, jaminan atau agunan merupakan harta atau benda milik debitur yang diperlukan sebagai bentuk keseriusan dalam sebuah transaksi.

Berbagai jenis jaminan yang ada pada transaksi perbankan syariah merupakan bentuk kehati-hatian agar terhindar dari praktik *magrib (maysir, gharar, dan riba)*. Setiap barang yang menjadi jaminan tentunya memiliki nilai atau harga. Semakin tinggi nilai jaminan yang diberikan

⁸ *ibid.* Hal. 166.

⁹ *ibid.* Hal. 400.

¹⁰ Marulak Pardede, *Implementasi Jaminan Fidusia Dalam Pemberian Kredit Di Indonesia*, (Jakarta: HAM-RI, 2006), Hal.34.

maka akan semakin tinggi pula kepercayaan kreditur terhadap debitur begitupun sebaliknya.

Jaminan menjadi suatu pertimbangan untuk mencapai dan menjalin kerja sama antara debitur dan kreditur. Oleh karena itu terdapat undang-undang serta peraturan yang mengatur jaminan dalam perbankan syariah, meski undang-undang dan peraturan tersebut tidak secara langsung menyinggung tentang jaminan dalam perbankan syariah. Sehingga, pemaparan diatas, penulis tertarik untuk mengangkat judul artikel kaidah appraisal jaminan pada perbankan syariah.

B. Metode Penelitian

Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode kualitatif. Metode penelitian kualitatif adalah penelitian dengan landasan filsafat positif, penelitian kualitatif digunakan untuk penelitian yang memiliki objek yang natural. Dalam penelitian kualitatif, penulis merupakan kunci keberhasilan penelitian, pengumpulan data pada penelitian kualitatif dilakukan dengan triangulasi atau gabungan untuk menghasilkan informasi yang bermakna.¹¹

Jenis penelitian yang digunakan adalah deskriptif-kualitatif, yaitu penelitian yang bertujuan untuk mengumpulkan informasi mengenai objek penelitian.¹² Adapun teknik pengumpulan data dilakukan dengan kajian pustaka, yaitu mengumpulkan informasi dari berbagai literatur terdahulu yang membahas masalah yang serupa.

Dasar dari penggunaan metode tersebut karena permasalahan yang dibahas adalah permasalahan yang bersifat alami, yaitu mengenai

¹¹ Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D*, (Bandung: Alfabeta, 2016), Hal. 9.

¹² Suharsimi Arikunto, *Manajemen Penelitian*, (Jakarta: Renika Cipta, 2005), Hal. 134.

bagaimana kaidah pada perbankan syariah. Peneliti mencoba untuk menjabarkan dan memecahkan masalah yang dihadapi.

C. Hasil Penelitian dan Pembahasan

1. Nilai Jaminan Pada Perbankan Syariah di Indonesia

Secara umum jaminan dapat diartikan sebagai program yang bertujuan untuk memberikan kepastian dan keselamatan terhadap sesuatu, baik berupa hak ataupun kewajiban.¹³ Contoh jaminan yang diberikan untuk memenuhi kepastian hak seseorang biasanya berupa jaminan sosial seperti asuransi, sedangkan jaminan yang diberikan untuk memenuhi tanggung jawab biasanya terjadi dalam ranah hutang piutang, keuangan, atau perbankan seperti kredit dan gadai. Sederhananya jaminan yang ada di perbankan adalah tanggungan terhadap pinjaman bank.¹⁴

Dalam KUH per pasal 1131 dijelaskan bahwa jaminan adalah pengikat dalam suatu transaksi yang diberikan debitur kepada kreditur, jaminan tersebut bisa berupa barang bergerak (seperti kendaraan) atau tidak bergerak (seperti tanah). Sedangkan dalam pasal 8 Undang-undang No. 10 tahun 1998 tentang Perbankan, disebutkan bahwa dalam melakukan pembiayaan bank harus menganalisa calon debitur, sehingga bank mengetahui kesanggupan dan peluang debitur dalam mengembalikan pembiayaan yang diberikan. Kedua undang-undang ini tidak mengatur ketentuan jaminan secara langsung dan jelas, hanya saja kedua undang-undang

¹³ Asih Eka Putri, *Paham JKH: Jaminan Kesehatan Nasional*, Cet. I, (Jakarta: Friedrich Ebert Stiftung, 2014), Hal. 7.

¹⁴ A. Wangsawidjaja Z, *Pembiayaan Bank Syariah*, (Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 2012), hal. 285.

ini dapat menjadi landasan diperbolehkannya jaminan dalam akad perbankan syariah. Adapun kedudukan jaminan dan jaminan sebagai bentuk kehati-hatian perbankan syariah dapat dilihat pada pembahasan berikut.

a. Kedudukan Jaminan Pada Perbankan Syariah

Jaminan atau anggunan adalah sebuah harta yang diserahkan kepada seseorang untuk pembayaran atau bukti kesanggupan terhadap kewajiban.¹⁵ Jaminan biasanya disyaratkan untuk beberapa aktivitas yaitu jaminan hutang, jaminan pengadaan barang, dan jaminan untuk menghadirkan seseorang di tempat dan waktu tertentu.¹⁶

Sesuai dengan (fatwa DSN-MUI nomor 11 tahun 2000 tentang Kafalah dan nomor 25 tahun 2002 tentang Rahn), terdapat dua jenis jaminan dalam LKS. *Pertama, kafalah* yaitu jaminan yang diberikan untuk menanggung kewajiban debitur; *kedua, rahn* adalah jaminan yang diberikan untuk menjamin hutang debitur, kreditur berhak menahan jaminan sampai debitur melunasi hutangnya kepada kreditur. Kedua bentuk jaminan ini memiliki perbedaan diantaranya *kafalah* diberikan untuk menjamin transaksi pembiayaan yang diberikan sebagai bentuk keseriusan debitur dalam bertransaksi, sedangkan *rahn* diberikan untuk menjamin hutang dengan maksud jika terjadi wanprestasi maka barang yang menjadi jaminan dapat dijual oleh pihak kreditur untuk melunasi hutang yang dimiliki debitur.

¹⁵ Ahmad Ifham Sholihin, *Buku Pintar Ekonomi Syariah*, (Jakarta: PT.Gramedia Pustaka Utama, 2010), Hal. 366.

¹⁶ Abdul Aziz Dahlan, *Ensiklopedi Hukum Islam*, (Jakarta: PT. Ichtiar Baru Van Hoeve, 2006), Hal. 248.

Selain diberikan oleh nasabah, jaminan juga bisa berasal dari bank yang diberikan untuk nasabah. Jaminan yang diberikan pihak bank kepada nasabah biasanya berbentuk garansi. Pada pasal 1 ayat 3 SK Direksi BI No. 23 dijelaskan bahwa bank dapat dan bisa memberikan garansi kepada nasabah dengan ketentuan dan syarat yang disepakati oleh kedua belah pihak. Selain itu dalam (fatwa DSN-MUI tentang Transaksi Lindungan Nilai Syariah (*Al-Tahawwuth Al-Islami Hedging*) Atas Nilai Tukar) jaminan juga bisa berupa lindungan nilai dengan tujuan untuk mengurangi risiko ketidakpastian dalam mata uang, meski objek dalam fatwa ini adalah mata uang namun jika dilihat dari tujuan perlindungan nilai tersebut maka sesuai dengan fungsi garansi yaitu mengurangi sebuah risiko yang tidak diinginkan. Dengan demikian jaminan merupakan perlindungan dalam sebuah transaksi baik bagi pihak debitur maupun kreditur.

Adapun kegunaan jaminan dalam perbankan yaitu:

- 1) Jaminan merupakan hak bagi kreditur sebagai pelunas hutang jika terjadi wanprestasi.
- 2) Menjamin dan menuntut debitur untuk bersungguh-sungguh dalam melakukan atau menjalankan kewajibannya.
- 3) Mendorong debitur untuk memenuhi perjanjian yang telah disepakati dalam sebuah transaksi.¹⁷

Pada pembiayaan perbankan syariah, jaminan berkedudukan sebagai barang yang menjadi syarat untuk menjamin utang piutang. Jaminan diberikan agar debitur dan kreditur tidak melanggar

¹⁷ Rachmadi Usman, *Aspek-Aspek Hukum Perbankan di Indonesia*, (Jakarta: Gremedia pustaka Utama, 2003), Hal. 286.

perjanjian yang disepakati. Jaminan tetap merupakan hak debitur selama masih bisa menjalankan kewajiban yang ada dalam akad perjanjian. Jaminan berfungsi sebagai bukti bahwa debitur tidak memiliki niat untuk melanggar perjanjian, jika terjadi wanprestasi maka kreditur berhak atas barang jaminan sebagai alat pelunasan hutang atau kewajiban kreditur.¹⁸

Dari penjelasan di atas dapat disimpulkan bahwa jaminan memiliki kedudukan yang cukup penting dalam perbankan syariah. Jaminan yang diberikan debitur kepada kreditur berfungsi untuk menjamin keseriusan debitur dalam melakukan transaksi, selain itu jaminan ini juga bisa digunakan sebagai pelunas hutang jika terjadi wanprestasi. Selain berasal dari pihak debitur, jaminan juga bisa diberikan oleh pihak kreditur kepada debitur dengan syarat-syarat yang harus disepakati oleh kedua belah pihak, jaminan yang diberikan oleh pihak kreditur bisa berupa garansi untuk mengurangi risiko ketidakpastian, ketidaksesuaian, kecurangan, atau bahkan kecacatan dalam sebuah transaksi.

b. Jaminan dalam Penerapan Prinsip Kehati-hatian Perbankan Syariah

Kehati-hatian berkaitan dengan aktivitas pengawasan yang dilakukan pihak bank.¹⁹ Adapun prinsip kehati-hatian adalah prinsip pada perbankan syariah yang berfungsi melindungi transaksi di

¹⁸ Burhanudin Harahap, *Kedudukan, Fungsi dan Problematika Jaminan dalam Perjanjian Pembiayaan Mudharabah Pada Perbankan Syari'ah*, (Surakarta: UNS, 2006), Hal. 54.

¹⁹ Permadi Gandapraja, *Dasar dan Prinsip Pengawasan Bank*, (Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 2004), Hal. 21.

perbankan. Prinsip kehati-hatian merupakan hal yang harus ada dalam kegiatan perbankan.²⁰ Prinsip kehati-hatian harus diterapkan di seluruh perbankan syariah. Prinsip kehati-hatian bisa berupa mengikuti aturan hukum pemerintahan agar segala usaha bank dapat dipertanggungjawabkan. Selain harus diterapkan pada bank syariah, prinsip kehati-hatian juga perlu diterapkan pada bank konvensional yang memiliki cabang atau usaha yang berlandaskan prinsip syariah.²¹

Dalam pasal 13 Peraturan Bank Indonesia No: 11/26/PBI/2009 dijelaskan bahwa bank harus melakukan indentifikasi, pengukuran, pemantauan, dan pengendalian terhadap produk keuangan. Biasanya identifikasi yang dilakukan menyangkut jenis usaha dan karakteristik nasabah. Tentunya hal ini dilakukan untuk menegakkan prinsip kehati-hatian pada perbankan. Dalam mengidentifikasi calon nasabah terdapat terdapat prinsip 5 C yaitu:

- 1) *Character* atau karakter seseorang sangat perlu dinilai sebelum bertransaksi dengan nasabah. Karakter calon nasabah bisa dinilai melalui lingkungan atau orang ketiga yang berhubungan baik dengan calon nasabah. Jika karakter calon nasabah baik maka semakin besar kemungkinan bahwa orang tersebut akan menjalankan kewajibannya.
- 2) *Capaciti* atau kemampuan keuangan calon nasabah, hal ini perlu dianalisis sebelum menjalankan kerja sama dengan nasabah.

²⁰ Hermansyah, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*, (Jakarta: Kencana, 2015), Hal. 147.

²¹ Sutan Remy Syahdeini, *Perbankan Islam (Dalam Kedudukannya Dalam tata Hukum di Indonesia)*, (Jakarta: Utama Pustaka Grafiki, 1999), Hal. 172.

Kemampuan membayar nasabah dapat dilihat dari pekerjaan dan pendapatannya.²²

- 3) *Capital* atau modal adalah penilaian yang berkaitan dengan modal yang dimiliki nasabah. Dengan mengidentifikasi modal maka bank dapat memperhitungkan pergerakan usaha di masa yang akan datang.
- 4) *Colleteral* atau jaminan, dalam hal ini jaminan perlu dinilai sebelum menjalankan kerja sama dengan nasabah, jaminan berfungsi sebagai pengaman atau pembayaran jika terjadi wanprestasi atau ketidakmampuan nasabah dalam menjalankan kewajibannya.
- 5) *Condition Of Economy* atau situasi politik ekonomi hal ini perlu di analisis dan indentifikasi karena bisa jadi kondisi politik ekonomi akan menghambat pergerakan ekonomi sebuah usaha seperti krisis moneter atau virus Covid-19 seperti yang telah terjadi.²³

Prinsip kehati-hatian adalah aktivitas pengawasan atau penilaian bank terhadap calon nasabah baik dari segi karakter, kemampuan, modal, jaminan, atau kondisi politik ekonomi. Jaminan merupakan salah satu bagian dari penerapan prinsip kehati-hatian pada perbankan syariah, dengan adanya jaminan maka pihak bank percaya bahwa nasabah akan bersungguh-sungguh dalam menjalankan kewajibannya dalam sebuah transaksi. Selain itu

²² Vivi Novi Aturokhmah, *Pelaksanaan Prinsip Kehati-hatian Dalam Pemberian Pembiayaan Mudharabah KSPPS Arthamadina Banyuputih*, (Semarang: UIN Walisongo, 2016), Hal. 65-57.

²³ Oktaviana Subekti, *Analisis Prinsip 5C Dalam Pembiayaan Multiguna Pada Akad Murabahah di Bank Syariah Mandiri KC Purwokerto*, (Purwokerto: IAIN Purwokerto, 2016), Hal. 47-48.

jaminan yang diberikan pihak bank juga dapat menumbuhkan kepercayaan bagi nasabah bahwa bank yang memberikan jaminan tersebut akan membantunya dengan keseriusan tanpa ada upaya untuk melakukan penipuan.

2. Kaidah Appraisal Jaminan Pada Perbankan Syariah di Indonesia

Jaminan diterapkan dengan cara melakukan perjanjian khusus, yang mengatur siapa yang mengelola atau memelihara jaminan sampai apa yang harus dilakukan terhadap jaminan tersebut jika kreditur atau debitur tidak memenuhi kewajibannya. Perjanjian jaminan dapat dilakukan dengan dua cara. *Pertama*, perjanjian jaminan dengan lisan, biasanya perjanjian jaminan ini terjadi di pedesaan, perjanjian ini terbilang lemah karena tidak ada bukti kuat atas perjanjian yang dilakukan. *Kedua*, perjanjian jaminan tertulis, perjanjian ini biasanya dipraktikan di dalam aktivitas perbankan, lembaga keuangan non bank, atau bahkan lembaga pegadaian. Tentunya perjanjian jaminan tertulis merupakan bentuk kehati-hatian dan dilakukan untuk menjaga hak debitur maupun kreditur.²⁴

Jadi jaminan yang ada di Indonesia jika dilihat dari cara penerapannya terbagi menjadi dua, *pertama* jaminan antar individu, yaitu perjanjian jaminan yang dilakukan atas sesama masyarakat tanpa ada campur tangan lembaga keuangan, jaminan ini menggunakan perjanjian lisan. *Kedua* jaminan antara individu dengan lembaga keuangan atau perbankan, jaminan ini ada karena

²⁴ Salim HS, *Perkembangan Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan di Indonesia*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2005), Hal. 30-31.

hubungan kerja sama antara nasabah sebagai debitur dengan pihak bank sebagai kreditur. Jaminan diperkuat dengan perjanjian tertulis yang mengikat kedua belah pihak. Terlepas dari perjanjian jaminan ada beberapa yang harus diperhatikan dalam menentukan jaminan diantaranya yaitu nilai dan kelayakan jaminan.

a. Penilaian jaminan pada perbankan syariah

Dalam perbankan terdapat penilaian terhadap jaminan atau yang dikenal dengan istilah appraisal. Penilaian atau appraisal adalah proses menghitung atau mengestimasi nilai jaminan.²⁵ Penilaian jaminan dilakukan agar memperoleh informasi mengenai nilai jaminan.²⁶ adapun yang perlu dinilai dalam sebuah jaminan yaitu:

- 1) Nilai pasar (*Market Value*) adalah harga jual beli barang jaminan di pasar.²⁷ penilaian harga pasar dapat dilakukan dengan cara mengecek langsung harga pasaran, melihat faktur pembelian, berita, dan menggunakan jasa lembaga appraisal. Namun dalam perbankan syariah nilai barang jaminan tidak boleh lebih besar dari nilai pembiayaan yang diberikan oleh bank.
- 2) Nilai baru (*Reproduction*) adalah harga yang dikeluarkan untuk pengadaan jaminan.
- 3) Nilai wajar (*Depreciated Replacememtcost*) yaitu biaya perkiraan reproduksi jaminan dikurangi biaya penyusutan.

²⁵ Eka Fitriyana, *Analisa Mekanisme Penilaian Barang Jaminan Dalam Mendapatkan Pembiayaan Murabahah di KJKS BMT Walisongo Mijen Semarang*, (Semarang: UIN Walisongo, 2015), Hal. 14.

²⁶ Taswan, *Manajemen Perbankan Konsep, Teknik dan Aplikasi*, (Yogyakarta: UPP STIM YKPN, 2006), Hal. 230. Hal 91.

²⁷ Eka Fitriyana, *op. cit.*

- 4) Nilai asuransi yaitu biaya perkiraan dari perhitungan nilai baru terhadap barang jaminan yang memiliki asuransi.
- 5) Nilai likuidasi yaitu perkiraan adalah perkiraan harga jual beli barang jaminan.
- 6) Nilai buku atau nilai aktiva yang dikurangi dengan akumulasi penyusutan atau pengembalian aktiva barang jaminan.²⁸

Jadi dalam menentukan jaminan perlu adanya penilaian-penilaian baik terhadap nilai jaminan atau nilai-nilai lainnya yang mempengaruhi jaminan tersebut. Adapun penilaian jaminan dapat dilakukan dengan menilai nilai pasar, nilai baru, nilai wajar, nilai asuransi, nilai likuiditas, dan nilai buku. Penilaian tersebut dapat dilakukan dengan beberapa cara diantaranya yaitu mengecek harga barang yang dijadikan jaminan di pasaran, melihat faktur pembelian, informasi berita, dan menggunakan jasa lembaga appraisal untuk menilai barang jaminan.

b. Kelayakan jaminan dalam perbankan syariah

Tidak semua barang yang dapat dijadikan jaminan di perbankan, ada ketentuan-ketentuan khusus barang yang dapat menjadi jaminan. Adapun ketentuan barang yang dapat menjadi jaminan yaitu

- 1) Memiliki nilai atau harga, barang jaminan haruslah barang yang memiliki nilai dan dapat dipasarkan secara mudah. Contohnya adalah perhiasan, kendaraan, atau tanah.
- 2) Bukan barang yang mempengaruhi pendapatan debitur, artinya barang jaminan haruslah barang yang tidak terlalu diperlukan, jika jaminan adalah barang pakaian debitur maka ditakutkan

²⁸ Eka Fitriyana, *loc. cit.* Hal. 14-15.

akan mengurangi pendapatan debitur.²⁹ Contoh barang pakaian debitur yang mempengaruhi pendapatan adalah kendaraan yang dijadikan jaminan sedangkan pekerjaan utama debitur adalah tukang ojek.

- 3) Barang yang dapat memberikan kepastian, selain memiliki nilai jaminan juga perlu tersedia, artinya barang tersebut bisa dikelola oleh bank, sehingga jika terjadi wanprestasi maka bank bisa menjual jaminan tersebut untuk melunasi kewajiban debitur.³⁰

Selain itu jaminan juga harus memenuhi standar MAST. Standar atau unsur MAST yaitu:

- 1) *Marketability* yaitu barang jaminan harus memiliki pasar yang luas atau banyak peminat.
- 2) *Ascertainably of value* artinya sebuah jaminan harus memiliki standar harga di pasaran atau lingkungan masyarakat.
- 3) *Stability of value* yaitu barang yang menjadi jaminan harus barang yang memiliki harga yang stabil.
- 4) *Transferability*, barang jaminan harus mudah dipindahkan, jika jaminan berupa harta yang tidak bisa dipindahkan seperti tanah, maka perlu adanya surat kepemilikan atau sertifikat dari tanah tersebut.
- 5) *Secured* yaitu barang jaminan memiliki bukti pengikat baik secara hukum ataupun undang-undang.³¹

²⁹ R. Subekti, *Hukum Pembuktian*, (Jakarta: Pradnya Paramita, 1978), Hal. 31-32.

³⁰ R. Subekti, *Hukum Adat Indonesia Dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung*, Cet. 4, (Bandung: Alumni, 1991), Hal. 19.

³¹ Budi Untung, *Kredit Perbankan Di Indonesia*, (Yogyakarta: Andi, 2000), Hal. 58.

Jadi terdapat beberapa kriteria barang yang dapat dijadikan jaminan dalam perbankan. Ketentuan barang yang bisa menjadi jaminan dalam perbankan adalah barang yang memiliki nilai atau harga, bukan barang yang menjadi sumber pendapatan calon debitur, dan barang yang siap dilepas debitur dan diberikan kepada kreditur jika terjadi wanprestasi. Selain itu, barang jaminan juga harus memenuhi standar MAST yaitu jaminan merupakan barang yang memiliki pasar yang luas, memenuhi standar harga pasar, memiliki harga yang stabil, mudah dipindahkan baik secara langsung ataupun secara kepemilikan dan ada bukti hak milik terhadap barang jaminan.

D. Simpulan

Selesai menjabarkan seluruh masalah ke pembahasan, hasil dan pengujian maka ditarik kesimpulan dari penelitian ini:

1. Jaminan memiliki kedudukan yang cukup penting dalam perbankan syariah. Jaminan yang diberikan debitur kepada kreditur berfungsi untuk menjamin keseriusan debitur dalam melakukan transaksi, selain itu jaminan ini juga bisa digunakan sebagai pelunas hutang jika terjadi wanprestasi. Selain berasal dari pihak debitur, jaminan juga bisa diberikan oleh pihak kreditur kepada debitur dengan syarat-syarat yang harus disepakati oleh kedua belah pihak, jaminan yang diberikan oleh pihak kreditur bisa berupa garansi untuk mengurangi risiko ketidakpastian, ketidaksesuaian, kecurangan, atau bahkan kecacatan dalam sebuah transaksi.

Hal ini merupakan prinsip kehati-hatian adalah aktivitas pengawasan atau penilaian bank terhadap calon nasabah baik dari

segi karakter, kemampuan, modal, jaminan, atau kondisi politik ekonomi. Jaminan merupakan salah satu bagian dari penerapan prinsip kehati-hatian pada perbankan syariah, dengan adanya jaminan maka pihak bank percaya bahwa nasabah akan bersungguh-sungguh dalam menjalankan kewajibannya dalam sebuah transaksi. Selain itu jaminan yang diberikan pihak bank juga dapat menumbuhkan kepercayaan bagi nasabah bahwa bank yang memberikan jaminan tersebut akan membantunya dengan keseriusan tanpa ada upaya untuk melakukan penipuan.

2. Dalam menentukan jaminan perlu adanya penilaian-penilaian baik terhadap nilai jaminan atau nilai-nilai lainnya yang mempengaruhi jaminan tersebut. Adapun penilaian jaminan dapat dilakukan dengan menilai nilai pasar, nilai baru, nilai wajar, nilai asuransi, nilai likuiditas, dan nilai buku. Penilaian tersebut dapat dilakukan dengan beberapa cara diantaranya yaitu mengecek harga barang yang dijadikan jaminan di pasaran, melihat faktur pembelian, informasi berita, dan menggunakan jasa lembaga appraisal untuk menilai barang jaminan.

Terdapat beberapa kriteria barang yang dapat dijadikan jaminan dalam perbankan. Ketentuan barang yang bisa menjadi jaminan dalam perbankan adalah barang yang memiliki nilai atau harga, bukan barang yang menjadi sumber pendapatan calon debitur, dan barang yang siap dilepas debitur dan diberikan kepada kreditur jika terjadi wanprestasi. Selain itu, barang jaminan juga harus memenuhi standar MAST yaitu jaminan merupakan barang yang memiliki pasar yang luas, memenuhi standar harga pasar, memiliki

harga yang stabil, mudah dipindahkan baik secara langsung ataupun secara kepemilikan dan ada bukti hak milik terhadap barang jaminan.

Daftar Pustaka

- Ali Fauji, Ihsan. dkk. 2017. *Kebebasan, Toleransi Dan Terorisme: Riset dan Kebijakan Agama di Indonesia*. Cet. I. Jakarta: Paramadina.
- Amir, Amri. 2015. *Ekonomi Dan Keuangan Islam*. Cet. I. Jambi: Pustaka Muda.
- Arikunto, Suharsimi. 2005. *Manajemen Penelitian*. Jakarta: Renika Cipta.
- Aziz Dahlan, Abdul. 2006. *Ensiklopedi Hukum Islam*. Jakarta: PT. Ichtiar Baru Van Hoeve.
- Eka Putri, Asih. 2014. *Paham JKH: Jaminan Kesehatan Nasional*. Cet. I. Jakarta: Friedrich Ebert Stiftung.
- FATWA DEWAN SYARI'AH NASIONAL Nomor 11/DSN-MUI/VI/2000 Tentang Kafalah.
- FATWA DEWAN SYARI'AH NASIONAL Nomor 25/DSN-MUI/VI/2002 Tentang Rahn.
- FATWA DEWAN SYARI'AH NASIONAL Nomor 96/DSN-MUI/VI/2015 Tentang Transaksi Lindung Nilai Syariah (Al-Tahawwuth Al-Islami / Islamic Hedging) Atas Nilai Tukar.
- Fitriyana, Eka. 2015. *Analisa Mekanisme Penilaian Barang Jaminan Dalam Mendapatkan Pembiayaan Murabahah di KJKS BMT Walisongo Mijen Semarang*. Semarang: UIN Walisongo.
- Gandapraja, Permadi. 2004. *Dasar dan Prinsip Pengawasan Bank*. Jakarta: Gramedia Pustaka Utama.
- Harahap, Burhanudin. 2006. *Kedudukan, Fungsi dan Problematika Jaminan dalam Perjanjian Pembiayaan Mudharabah Pada Perbankan Syari'ah*. Surakarta: UNS.
- Hermansyah. 2015. *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*. Jakarta: Kencana.
- HS, Salim. 2005. *Perkembangan Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan di Indonesia*. Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Ifham Sholihin, Ahmad. 2010. *Buku Pintar Ekonomi Syariah*. Jakarta: PT.Gramedia Pustaka Utama.
- KUH Perdata. BAB XIX Piutang Dengan Hak Mendahulukan.
- Novi Aturokhmah, Vivi. 2016. *Pelaksanaan Prinsip Kehati-hatian Dalam Pemberian Pembiayaan Mudharabah KSPPS Arthamadina Banyuputih*. Semarang: UIN Walisongo.

- Pardede, Marulak. 2006. *Implementasi Jaminan Fidusia Dalam Pemberian Kredit Di Indonesia*. Jakarta: HAM-RI.
- Peraturan Bank Indoneisa Nomor: 11/26/PBI/2009 Tentang Prinsip Kehati-hatian Dalam Melaksanakan Kegiatan *Structured Product* Bagi Bank Umum.
- Remy Syahdeini, Sutan. 1999. *Perbankan Islam (Dalam Kedudukannya Dalam tata Hukum di Indonesia)*. Jakarta: Utama Pustaka Grafiki.
- Rianto Rustam, Bambang. *Milestone Strategi Perbankan Syariah 2020*. Diakses dari : <https://investor.id/opinion/milestone-strategis-perbankan-syariah-2020>.
- SK Direksi BI No.23/88/KEP/DIR
- Subekti, Oktaviana. 2016. *Analisis Prinsip 5C Dalam Pembiayaan Multiguna Pada Akad Murabahah di Bank Syariah Mandiri KC Purwokerto*. Purwokerto: IAIN Purwokerto.
- Subekti, R. 1978. *Hukum Pembuktian*. Jakarta: Pradnya Paramita.
- Subekti, R. 1991. *Hukum Adat Indonesia Dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung*. Cet. 4. Bandung: Alumni.
- Sugiyono. 2016. *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D*. Bandung: Alfabeta.
- Susilo, Dwi. dkk. 2012. *Demokrasi*. Yogyakarta: UAD.
- Taswan. 2006. *Manajemen Perbankan Konsep, Teknik dan Aplikasi*. Yogyakarta: UPP STIM YKPN.
- Undang-undang No. 10 Tahun 1998 Tentang Atas Perubahan Undang-Undang No. 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan.
- Untung, Budi. 2000. *Kredit Perbankan Di Indonesia*. Yogyakarta: Andi.
- Usman, Rachmadi. 2003. *Aspek-Aspek Hukum Perbankan di Indonesia*. Jakarta: Gramedia pustaka Utama.
- Wangsawidjaja Z, A. 2012. *Pembiayaan Bank Syariah*. Jakarta: Gramedia Pustaka Utama.
- Widiyati, Rosmha. *Bank Syariah Indonesia Berdiri, Rabu Hijrah: BSI adalah Harapan dan Amanah*. Diakses dari : <https://finance.detik.com/moneter/d-5357587/bank-syariah-indonesia-berdiri-rabu-hijrah-bsi-adalah-harapan-dan-amanah>.
- Wiroso. 2011. *Produk Perbankan Syariah*. Cet. II. Jakarta: LPFE Usakti.