

BAB II

LANDASAN TEORI

A. Agunan/Jaminan

1. Pengertian Agunan/Jaminan

Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia, jaminan berasal dari jamin yang artinya adalah menanggung. Jaminan adalah tanggungan atas pinjaman yang diterima atau garansi atau janji seseorang untuk menanggung utang atau kewajiban tersebut tidak terpenuhi.¹

Agunan adalah jaminan tambahan yang di serahkan nasabah debitur kepada bank dalam rangka pemberian fasilitas kredit atau pembiayaan prinsip syariah. Agunan hanya salah satu syarat yang diharuskan dalam pemberian fasilitas kredit selain bank juga harus menilai watak, kemampuan, modal, dan prospek usaha dari nasabah debitur. Berarti agunan bukan sesuatu yang harus atau mutlak disediakan debitur. Namun agunan merupakan “Benteng” terakhir dalam upaya pengembalian kredit apabila terjadi kegagalan pembayaran kredit yang bersumber dari *first way out*. Oleh karena itu nilai agunan sangat penting sebagai indikator pembayaran kembali kegagalan pembayaran kredit.

Jaminan pembiayaan adalah hak dan kekuasaan atas barang jaminan yang diserahkan oleh debitur kepada lembaga keuangan guna menjamin pelunasan utangnya apabila pembiayaan yang diterimanya tidak dapat dilunasi sesuai waktu yang diperjanjikan dalam perjanjian pembiayaan atau addendum-nya.²

2. Jenis-jenis Agunan/Jaminan

Dalam perkembangannya bank lebih banyak menerima jaminan kebendaan daripada jaminan perorangan karena akan lebih mudah dieksekusi dalam pemenuhan kewajiban apabila debitur wanprestasi.

¹ Tim Penyusun Kamus Pusat Pembinaan dan Pengembangan Bahasa, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Balai Pustaka, Jakarta, 1989, hlm. 384

² Veithzal Rivai, *Islamic Financial Management*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2008, hlm. 663.

Jaminan dapat dikelompokkan dalam dua golongan yaitu:

a. Jaminan Utama

Jaminan utama adalah barang-barang bergerak maupun tidak bergerak yang dibiayai dengan pembiayaan atau merupakan objek pembiayaan.

b. Jaminan Tambahan

Jaminan tambahan adalah barang, surat berharga, atau garansi yang tidak berkaitan langsung dengan objek yang dibiayai, yang ditambahkan sebagai agunan apabila dalam penilaian pembiayaan/analisis pembiayaan, bank belum memperoleh keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan debitur untuk melunasi utangnya sesuai dengan yang diperjanjikan.

3. Dasar Hukum Agunan/Jaminan

Dasar hukum untuk jaminan dapat dilihat didalam Al-Qur'an yaitu:

Al-Qur'an surah Yusuf: 72 yang 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.³ Dalam pasal 127 kompilasi hukum ekonomi syariah, bahwa penjual dapat meminta kepada pembeli untuk menyediakan jaminan atas benda yang dijualnya pada akad murabahah. Menggunakan agunan dalam hutang menurut Al-Qur'an tidak dengan sendirinya tercela. Al-Qur'an memerintahkan muslim untuk menulis kewajiban mereka, dan jika perlu menggunakan agunan untuk hutang.

4. Fungsi Agunan/Jaminan

Jaminan memiliki fungsi antara lain:

- a. Menjamin agar debitur berperan serta dalam transaksi untuk membiayai usahanya sehingga kemungkinan untuk meninggalkan usaha atau proyeknya dengan merugikan diri sendiri atau

³ Al-Qur'an Surah Yusuf Ayat 72, *Yayasan Penyelenggara Penerjemah/Penafsir Al-Qur'an, Al-Qur'an dan Terjemahnya*, Depag RI, 2000, hlm. 245.

perusahaannya dapat dicegah atau sekurang-kurangnya kemungkinan untuk berbuat demikian dapat diperkecil.

- b. Memberikan dorongan kepada debitur untuk memenuhi janjinya, khususnya mengenai oembayaran kembali sesuai dengan syarat-syarat yang telah disetujui agar debitur dan pihak ketiga yang ikut menjamin tidak kehilangan kekayaan yang telah dijamin kepada bank.
- c. Memberikan jaminan kepastian hukum kepada pihak lembaga keuangan bahwa kreditnya akan tetap kembali dengan cara mengeksekusi jaminan kredit.
- d. Memberikan hak dan kekuasaan kepada lembaga keuangan untuk mendapatkan pelunasan dari agunan apabila debitur melakukan cidera janji, yaitu untuk pengembalian dana yang telah dikeluarkan oleh debitur pada waktu yang telah ditentukan.⁴

Fungsi jaminan adalah memberikan hak dan kekuasaan kepada bank untuk mendapatkan pelunasan dari barang jaminan tersebut apabila debitor tidak dapat melunasi hutangnya pada waktu yang disepakati dalam perjanjian.⁵ Jaminan dapat dikatakan sebagai unsur pengaman logis kedua bagi bank dalam setiap pemberian pembiayaan. Hal ini perlu diingat karena bagaimanapun baiknya analisis terhadap watak, kemampuan permodalan, kondisi serta prospek usaha pemohon, apabila pembiayaan menjadi bermasalah, sumber pembayaran terakhir yang diharapkan oleh bank adalah dari agunan. Oleh karena itu, penilaian terhadap agunan wajib dilakukan sesuai penilaian prinsip kehati-hatian dan menggambarkan objektivitas penilaian yang wajar atas agunan pembiayaan yang dimaksud.

5. Dasar-dasar Penetapan Nilai Jaminan

Penilaian jaminan perlu dilakukan bank sebab hasil penilaian akan memberikan informasi seberapa besar nilai jaminan tersebut dapat meng-cover plafon credit yang diajukan debitur. Semakin besar nilai jaminan akan semakin besar kemungkinan *applicant* memperoleh kredit dengan

⁴ Rachmadi Usman, *Aspek-aspek Hukum Perbankan di Indonesia*, Cet. 2, PT. Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 2003, hlm. 286.

⁵ Sutarno, *Aspek-Aspek Hukum Perkreditan Bank*, Alfabeta, Bandung, 2000, hlm. 94.

jumlah yang besar. Tentu saja setiap bank mempunyai kebijakan perkreditan.⁶ Jaminan merupakan salah satu unsur dalam analisis pembiayaan. Oleh karena itu, barang-barang yang diserahkan nasabah harus dinilai pada saat dilaksanakan analisis pembiayaan dan harus berhati-hati dalam menilai barang-barang tersebut karena harga yang dicantumkan oleh nasabah tidak selalu menunjukkan harga yang sesungguhnya (harga pasar pada saat itu). Dengan kata lain, nasabah kadang-kadang menaksir barang-barang yang digunakannya di atas harga yang sesungguhnya. Penilaian yang terlalu tinggi bisa berakibat lembaga keuangan berada pada posisi yang lemah. Jika likuidasi/penjualan barang agunan tidak dapat dihindarkan, keadaan tersebut dapat membawa lembaga keuangan pada kerugian. Karena hasil penjualan agunan biasanya akan lebih rendah dari pada harga semula (pada saat diberikan) maupun harga pasar pada saat agunan akan dijual sehingga tidak dapat menutupi kewajiban nasabah pada lembaga keuangan.

Penilaian jaminan adalah tanggung jawab pejabat pembiayaan (AO=*account officer* dan CRO=*credit recovery officer*). Namun dalam rangka melaksanakan dual control, jika dianggap perlu, maka dapat ditugaskan unit kerja lain (LO=*loan officer*) untuk ikut serta menilai kewajaran nilai taksasi barang jaminan.

a. Dasar Penilaian Umum

Dasar-dasar penilaian umum yang dipakai adalah sebagai berikut:

- 1) Harga buku; artinya harga beli dikurangi jumlah penghapusan yang pernah dilakukan terhadap barang tersebut.
- 2) Harga pasar; artinya nilai dari barang-barang tersebut bila dijual pada saat pelaksanaan penilaian/taksasi.

Informasi harga pasar dapat diperoleh, misalnya dengan cara:

- 1) Mengecek langsung kepada penjual/pemasok/penyalur.
- 2) Meminta faktur pembeli

⁶ Taswan, *Manajemen Perbankan Konsep, Teknik dan Aplikasi*, UPP STIM YKPN, Yogyakarta, 2006, hlm. 230.

- 3) Melalui media masa
- 4) Membandingkan dengan harga beli yang sama pada nasabah lain yang sudah/sedang kita biayai.
- 5) Meminta keterangan harga tanah dari lurah, BPN, pemda setempat.
- 6) Menggunakan jasa-jasa pihak ketiga yang ahli (expert), seperti asuransi, dinas perdagangan dan perindustrian, lembaga-lembaga/perusahaan penilai (appraisal company).
- 7) Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) yang etrcantun dalam PBB.⁷

6. Pengikatan Jaminan

Pengikatan jaminan akan memberikan kenyamanan bagi pihak-pihak yang bertransaksi. Pihak bank akan mendapat kepastian hukum, sedangkan pihak debitur wajib memenuhi kewajibannya bila melakukan wanprestasi sesuai yang diperjanjikan. Pengikatan jaminan terdiri dari :

a. Pengikatan notariil atau otentik

Pengikatan notariil atau sering disebut akte otentik yang bentuknya ditebtukan oleh undang-undang dan dibuat oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berwenang untuk ditempat dimana akte dibuat. Akte otentik dibuat oleh notaris yaitu pejabat hukum yang berwenang berdasarkan kitab undang-undang hukum perdata. Akte otentik yang dibuat oleh notaris disebut akte notariil. Untuk pembuatan akte notariil ini memeng lebih aman bagi bank sebab kepastian hukum lebih terjamin.

b. Akte dibawah tangan

Akte ini dibuat sebagai bukti perjanjian antara bank dengan debitur dalam memenuhi perjanjian prosedural pinjam meminjam uang dan pengakuan hutangnya.akte ini dapat menjadi suatu bukti yang sempurna seperti akte otentik bagi para penandatanganan serta ahli warisnya dan orang-orang yang mendapat hak daripadanya. Akte di bawah tangan umumnya dilakukan untuk jaminan harta-harta lancar dan harta bergerak. Berdasarkan hal diatas dapat disimpulkan bahwa

⁷ Veithzal Rivai, *Op.Cit.*, hlm. 666-667

sebuah jaminan harus diikat pada sebuah perjanjian agar memiliki kekuatan secara hokum dan legal formal.

B. Pembiayaan

1. Pangertian Pembiayaan

Pembiayaan sering kali di persamakan dengan kredit. Sebagai produk utama bank, kredit dan pembiayaan merupakansisi aktiva dari neraca bank. Kredit dan pembiayaan merupakan kekayaan bank yang karenanya harus dipelihara dan dijaga supaya tetap sehat. Dalam kaidah akuntansi aktiva bank yang berasal dari kredit ataupun pembiayaan digolongkan kedalam aktiva produktif, yang menjadi sumber utama pendapatan bank.⁸

Pembiayaan atau financing yaitu pendanaan yang diberikan oleh suatu pihak kepada pihak lain untuk mendukung investasi yang telah direncanakan, baik dilakukan sendiri maupun lembaga. Dengan kata lain pembiayaan adalah pendanaan yang dikeluarkan untuk mendukung investasi yang telah direncanakan.⁹

Istilah pembiayaan pada intinya berarti *I Believe, I Trust*, ‘saya percaya’ atau ‘saya menaruh kapercayan’. Perkataan pembiayaan yang artinya kepercayaan (*trust*), berarti lembaga pembiayaan selaku selaku shahibul mal menaruh kepercayaan kepada seseorang untuk melaksanakan amanah yang diberikan. Dana tersebut harus digunakan dengan benar, adil, dan harus disertai dengan ikatan dan syarat-syarat yang jelas, dan saling menguntungkan bagi kedua belah pihak.¹⁰ Sebagaimana firman Allah dalam surat Al-Nisa (4): 29

يَتَأْتِيهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالِكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَطِيلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً
عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ ۗ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا ﴿٢٩﴾

⁸ Sumar'in, *Konsep Kelembagaan Bank Syariah*, Graha ilmu, yogyakarta, 2012, hlm. 80.

⁹ Muhammad, *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah*, UPP AMP YKPN, Yogyakarta, hlm.

16.

¹⁰ Veithzal Rivai, *Op. Cit.*, hlm. 3.

Artinya : “Hai orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan (mengambil) harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan sukarela di antara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu; sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu”.¹¹

Surat Al-Maidah (5): 1

يٰۤاَيُّهَا الَّذِيْنَ ءٰمَنُوْا اَوْفُوْا بِالْعُقُوْدِ ۗ اُحْلَتْ لَكُمْ بَهِيْمَةُ الْاَنْعَامِ اِلَّا مَا يُتْلٰى عَلَيْكُمْ غَيْرِ مُحْلٰى الصَّيْدِ وَاَنْتُمْ حُرْمٌ ۗ اِنَّ اللّٰهَ يَحْكُمُ مَا يُرِيْدُ

Artinya : “Hai orang-orang yang beriman! Penuhilah akad-akad itu. Dihalalkan bagimu binatang ternak, kecuali yang akan di bacakan kepadamu. (Yang demikian itu) dengan tidak menghalalkan berburu ketika kamu sedang mengerjakan haji. Sesungguhnya Allah menetapkan hukum-hukum menurut yang dikehendaki-Nya”.¹²

2. Unsur Pembiayaan

Pembiayaan pada dasarnya diberikan atas dasar kepercayaan. Dengan demikian, pemberian pembiayaan adalah pemberian kepercayaan. Hal ini berarti prestasi yang benar-benar di berikan harus diyakini dapat dikembalikan oleh penerima pembiayaan sesuai dengan waktu dan syarat-syarat yang telah disepakati bersama.¹³ Berdasarkan hal diatas, unsur-unsur dalam pembiayaan tersebut adalah:

- a. Adanya dua pihak, yaitu pemberi pembiayaan (*Shahibul Mal*) dan penerima pembiayaan (*Mudharib*). Hubungan pemberi pembiayaan dan penerima pembiayaan merupakan kerja sama yang paling menguntungkan, yang diartikan pula sebagai kehidupan tolong menolong sebagaimana firman Allah dalam surat Al-Maidah (5): 2

وَتَعَاوَنُوْا عَلٰى الْبِرِّ وَالتَّقْوٰى ۗ وَلَا تَعَاوَنُوْا عَلٰى الْاِثْمِ وَالْعُدُوْنِ

¹¹ Al-Qur'an surat An-Nisa' ayat 29, Yayasan Penyelenggara Penterjemah Al-Qur'an disempurnakan Lajnah Pentashih Mushaf Al-Qur'an, Al-Qur'an dan Terjemahnya, CV Penerbit Diponegoro, 2005, hlm. 65.

¹² Al-Qur'an surat Al-Maidah ayat 1, *Ibid.*, hlm. 84.

¹³ *Ibid.*, hlm. 4.

Artinya: “*dan tolong menolonglah dalam (mengerjakan) kebajikan dan takwa, dan janganlah tolong-menolong dalam (mengerjakan) dosa dan pelanggaran*”.¹⁴

- b. Adanya kepercayaan shohibul mal kepada Mudharib yang didasarkan atas prestasi dan potensi Mudharib.
- c. Adanya persetujuan, berupa kesepakatan pihak shohibul mal dengan pihak lainnya yang berjanji membayar dari Mudharib kepada Shohibul mal. Janji membayar tersebut dapat berupa janji lisan, tertulis (akad pembiayaan), atau berupa instrumen (*credit instrument*), sebagaimana firman Allah dalam surat Al-Baqarah (2): 282

يَتَأْتِيهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا إِذَا تَدَايَنْتُمْ بِدَيْنٍ إِلَىٰ أَجَلٍ مُّسَمًّى فَاكْتُبُوهُ

Artinya: “*Hai orang yang beriman! Jika kamu bermu’amalah tidak secara tunai sampai waktu tertentu, buatlah secara tertulis*”.¹⁵

- d. Adanya penyerahan barang, jasa atau uang dari shohibul mal kepada Mudharib.
- e. Adanya unsur waktu (*time element*). Unsur waktu merupakan unsur esensial pembiayaan. Pembiayaan terjadi karena unsur waktu, baik dilihat dari shohibul mal maupun dilihat dari Mudharib. Misalnya, pemilik uang memberikan pembiayaan sekarang untuk konsumsi lebih besar di masa yang akan datang. Produsen memerlukan pembiayaan karena adanya jarak waktu antara produksi dan konsumsi.
- f. Adanya unsur risiko (*degree of risk*) baik di pihak shohibul mal maupun di pihak Mudharib. Risiko di pihak shohibul mal adalah risiko gagal bayar (*risk of default*), baik karena kegagalan usaha (pinjaman komersial) atau ketidakmampuan bayar (pinjaman konsumen) atau karena ketidak sediaan membayar. Risiko di pihak Mudharib adalah kecurangan dari pihak pembiayaan, antara lain berupa shohibul mal

¹⁴ Al-Qur’an surat Al-Maidah Ayat 2, *Op. Cit.*, hlm. 85.

¹⁵ Al-Qur’an surat Al-Baqarah Ayat 282, *Ibid.*, hlm. 37.

bermaksud untuk mengambil alih perusahaan yang diberi pembiayaan atau tanah yang dijaminkan.¹⁶

3. Tujuan Pembiayaan

Dalam membahas tujuan pembiayaan, mencakup lingkup yang luas. Pada dasarnya terdapat dua fungsi yang saling berkaitan dari pembiayaan, yaitu:

- a. *Profitability*, yaitu tujuan untuk memperoleh hasil dari pembiayaan berupa keuntungan yang diraih dari bagi hasil yang diperoleh dari usaha yang dikelola bersama nasabah.
- b. *Safety*, keamanan dari prestasi atau fasilitas yang diberikan harus benar-benar terjamin sehingga tujuan *profitability* dapat benar-benar tercapai tanpa hambatan yang berarti. Oleh karena itu, dengan keamanan ini dimaksudkan agar prestasi yang diberikan dalam bentuk modal, barang dan jasa itu betul-betul terjamin pengembaliannya sehingga keuntungan (*profitability*) yang diharapkan dapat menjadi kenyataan.¹⁷

4. Fungsi Pembiayaan

Pembiayaan mempunyai peranan yang sangat penting dalam perekonomian. Secara garis besar fungsi pembiayaan di dalam perekonomian, perdagangan, dan keuangan dapat di kemukakan sebagai berikut.

- a. Pembiayaan dapat Meningkatkan *Utility* (Daya Guna) dari Modal/Uang

Para penabung menyimpan uangnya di lembaga keuangan. Uang tersebut dalam presentase tertentu ditingkatkan kegunaannya oleh lembaga keuangan. Para pengusaha menikmati pembiayaan dari bank untuk memperluas atau memperbesar usahanya, baik untuk meningkatkan produksi, perdagangan, untuk usaha-usaha rehabilitasi, ataupun usaha untuk peningkatan produktivitas secara menyeluruh.

¹⁶ *Ibid.*, hlm. 5.

¹⁷ *Ibid.*, hlm. 5-6.

Dengan demikian, dana yang mengendap (yang diperoleh dari para penyimpan uang) tidaklah diam dan disalurkan untuk usaha-usaha yang bermanfaat, baik bagi pengusaha maupun masyarakat.

b. Pembiayaan Meningkatkan *Utility* (Daya Guna) suatu Barang

Produsen dengan bantuan pembiayaan dapat memproduksi bahan jadi sehingga *utility* dari bahan tersebut meningkat, misalnya peningkatan *utility* kelapa menjadi kopra dan selanjutnya menjadi minyak kelapa/minyak goreng, peningkatan *utility* padi menjadi beras, benang menjadi tekstil, dan sebagainya. Produsen dengan bantuan pembiayaan dapat memindahkan barang dari suatu tempat yang kegunaannya kurang ke tempat yang lebih bermanfaat. Seluruh barang-barang yang dipindahkan dari suatu daerah ke daerah lain yang kemanfaatan barang itu lebih terasa pada dasarnya meningkatkan *utility* dari barang itu. Pemindahan barang-barang tersebut tidaklah dapat di atasi oleh keuangan pada distributor saja dan oleh karenanya mereka memerlukan bantuan permodalan berupa pembiayaan.

c. Pembiayaan Meningkatkan Peredaran dan Lalu Lintas Uang

Pembiayaan yang di salurkan melalui rekening-rekening koran, pengusaha menciptakan pertambahan peredaran uang giral dan sejenisnya seperti *cheque*, *giro bilyet*, *wesel*, *promes*, dan sebagainya melalui pembiayaan. Peredaran uang kartal maupun giral akan lebih berkembang oleh karena pembiayaan menciptakan suatu kegairahan berusaha sehingga penggunaan uang akan bertambah baik secara kualitatif, apalagi secara kuantitatif.

d. Pembiayaan Menimbulkan Gairah Usaha Masyarakat

Manusia adalah makhluk yang melakukan kegiatan ekonomi, yaitu selalu berusaha memenuhi kebutuhannya. Kegiatan usaha sesuai dengan dinamikanya akan selalu meningkat. Akan tetapi, peningkatan usaha tidaklah selalu diimbangi dengan peningkatan kemampuan. Karenanya, manusia selalu berusaha dengan segala daya untuk memenuhi kekurangmampuannya yang berhubungan dengan manusia

lain yang mempunyai kemampuan. Karena itu pulalah, pengusaha akan selalu berhubungan dengan bank untuk memperoleh bantuan permodalan, guna peningkatan usahanya. Bantuan pembiayaan yang diterima pengusaha dari bank inilah kemudian yang untuk memperbesar volume usaha dan produktivitasnya.

Ditinjau dari segi hukum permintaan dan penawaran, maka terhadap segala macam dan ragamnya usaha. Permintaan akan terus bertambah bilamana masyarakat telah memulai melakukan penawaran. Timbullah kemudian efek kumulatif oleh semakin besarnya permintaan sehingga secara berantai kemudian menimbulkan kegairahan yang meluas dikalangan masyarakat untuk sedemikian rupa sehingga meningkatkan produktivitas. Secara otomatis kemudian timbul pula kesan bahwa setiap usaha peningkatan produktivitas, masyarakat tidak perlu khawatir kekurangan karena masalahnya dapat di atasai oleh bank dengan pembiayaannya.

e. Pembiayaan Sebagai Alat Stabilitas Ekonomi

Dalam ekonomi yang kurang sehat langkah-langkah stabilisasi pada dasarnya diarahkan pada usaha-usaha untuk antara lain:

- 1) Pengendalian inflasi
- 2) Peningkatan ekspor
- 3) Rehabilitasi sarana
- 4) Pemenuhan kebutuhan-kebutuhan pokok rakyat

Untuk menekan arus inflasi dan terlebih-lebih lagi untuk usaha, pembangunan ekonomi, maka pembiayaan memegang peranan yang sangat penting. Arah pembiayaan harus berpedoman pada segi-segi pembatasan kualitatif, yaitu pengarahan ke sektor-sektor produktif dan sektor-sektor prioritas yang secara langsung berpengaruh terhadap hajat hidup masyarakat. Misalnya di Indonesia sudah barang tentu di arahkan pada sektor-sektor pertanian, perkebunan, peternakan, perikanan, produksi yang menunjang kehidupan rakyat (sandang pangan), produksi barang-barang untuk ekspor dan sebagainya.

Dengan perkataan lain, setiap pembiayaan harus benar-benar di arahkan untuk menambah flow of goods serta memperlancar distribusi barang-barang tersebut agar merata ke seluruh lapisan masyarakat. Pembiayaan disalurkan secara selektif untuk menutup kemungkinan usaha-usaha yang bersifat spekulatif.

f. Pembiayaan Sebagai Jembatan untuk Peningkatan Pendapatan Nasional

Pengusaha yang memperoleh pembiayaan tentu saja berusaha untuk meningkatkan usahanya. Peningkatan usaha berarti peningkatan profit. Bila keuntungan ini secara kumulatif dikembangkan lagi dalam arti kata dikembalikan ke dalam struktur permodalan, maka peningkatan akan berlangsung terus-menerus. Dengan pendapatan yang terus meningkat berarti pajak perusahaan pun akan terus bertambah. Di lain pihak, pembiayaan yang disalurkan untuk merangsang pertumbuhan kegiatan ekspor akan menghasilkan pertumbuhan devisa bagi negara. Di samping itu, dengan semakin efektifnya kegiatan swasembada kebutuhan-kebutuhan pokok, berarti akan terhemat devisa keuangan negara, akan dapat diarahkan pada usaha-usaha kesejahteraan ataupun ke sektor-sektor lain yang lebih berguna. Apabila rata-rata pengusaha, pemilik tanah, pemilik modal, dan buruh/karyawan mengalami peningkatan pendapatan, maka pendapatan via pajak akan bertambah dan penggunaan devisa untuk urusan konsumsi berkurang sehingga langsung atau tidak, melalui pembiayaan, pendapatan nasional akan bertambah.

g. Pembiayaan Sebagai Alat Hubungan Ekonomi Internasional

Lembaga pembiayaan tidak saja bergerak di dalam negeri, tetapi juga di luar negeri. Beberapa negara kaya minyak yang telah sedemikian maju organisasi dan sistem perbankannya ke seluruh pelosok dunia. Demikian pula beberapa negara maju lainnya. Negara-negara kaya atau yang kuat ekonominya, demi persahabatan antara negara, banyak memberikan bantuan kepada negara-negara

berkembang atau sedang membangun. Bantuan-bantuan tersebut tercermin dalam bentuk bantuan pembiayaan dengan syarat-syarat ringan yaitu, bagi hasil yang relatif murah dan jangka waktu penggunaan yang panjang. Melalui bantuan pembiayaan antar negara yang istilahnya sering kali didengar sebagai G to G (*Government to government*), maka hubungan antar negara pemberi (shahibul mal) dan penerima pembiayaan (mudharib) akan bertambah erat, terutama yang menyangkut hubungan perekonomian dan perdagangan. Dari uraian di atas, dapat kita ketahui betapa besarnya fungsi dalam dunia perekonomian, tidak saja dalam negeri tapi juga menyangkut hubungan antara negara sehingga melalui pembiayaan hubungan ekonomi internasional dapat dilakukan dengan lebih terarah. Lalu lintas pembayaran internasional pada dasarnya berjalan lancar bila disertai kegiatan pembiayaan yang sifatnya internasional.¹⁸

5. Prinsip Pembiayaan

Pemberian pembiayaan konvensional meminjamkan uang kepada yang membutuhkan dan mengambil bagian keuntungan berupa bunga dan provisi dengan cara membungakan uang yang dipinjamkan tersebut.

Prinsip meniadakan transaksi semacam ini dan mengubahnya menjadi pembiayaan, dengan tidak meminjamkan sejumlah uang pada customer, tetapi membiayai proyek keperluan customer. Dalam hal ini bank berfungsi sebagai intermediasi uang tanpa meminjamkan uang dan membungakan uang tersebut. Sebagai gantinya, pembiayaan usaha customer tersebut dapat dilakukan dengan cara membelikan barang yang dibutuhkan customer, lalu bank menjual kembali kepada customer, atau dapat pula dengan cara mengikutsertakan modal dalam usaha customer.

Lazimnya dalam bisnis prinsip pembiayaan, ada tiga skim dalam melakukan akad pada bank syariah, yaitu:

¹⁸ *Ibid.*, hlm. 7-9.

a. Bagi Hasil atau Syirkah (*Profit Sharing*)

Fasilitas pembiayaan yang disediakan di sini berupa uang tunai atau barang yang dinilai dengan uang. Jika dilihat dari sisi jumlah, dapat menyediakan sampai dengan 100% dari modal yang diperlukan, ataupun dapat pula hanya sebagian saja berupa patungan antar bank dengan pengusaha (*customer*). Jika dilihat dari sisi bagi hasilnya ada dua jenis bagi hasil (tergantung kesepakatan), yaitu *revenue sharing* atau profit *sharing*. Sedangkan dalam hal presentase bagi hasilnya dikenal dengan nisbah, yang dapat disepakati dengan customer yang mendapat fasilitas pembiayaan pada saat akad pembiayaan.¹⁹

1) *Mudharabah*

Mudharabah adalah sistem kerja sama usaha antara antara dua pihak atau lebih dimana pihak pertama (*shahibul mal*) menyediakan seluruh (100%) kebutuhan modal, sedangkan customer sebagai pengelola (*mudharib*) mengajukan permohonan pembiayaan dan untuk ini customer sebagai pengelola (*mudharib*) menyediakan keahliannya. Keuntungan usaha secara mudharabah dibagi menurut kesepakatan yang dituangkan dalam kontrak, sedangkan rugi ditanggung oleh pemilik modal selama kerugian itu bukan akibat kelalaian pengelola (*customer*). Selanjutnya bilamana kerugian tersebut sebagai akibat kecurangan atau kelalaian pengelola (*customer*), maka pengelola harus bertanggung jawab atas kerugian tersebut. Pada dasarnya kedua belah pihak kemudian berbagi hasil atas keuntungan usaha yang diperoleh. Dalam posisi ini bank berperan sebagai penyedia modal dan customer yang mengajukan permohonan pembiayaan akan menjadi pengelola dari usaha tersebut.

Landasan hukum mudharabah ini mencerminkan agar setiap umat dianjurkan untuk melakukan usaha, seperti tertera dalam Al-Qur'an yaitu:

¹⁹ *Ibid.*, hlm. 43.

Surat Al-Muzzammil (73): 20

وَأَخْرُونَ يَضْرِبُونَ فِي الْأَرْضِ يَبْتَغُونَ مِنْ فَضْلِ اللَّهِ

Artinya : “dan dari orang-orang yang berjalan di muka bumi mencari sebagian karunia Allah *subhanahuwata’ala*”²⁰

2) *Musyarakah*

Karakteristik dari transaksi ini karena adanya keinginan dari para pihak (dua pihak atau lebih) melakukan kerja sama untuk suatu usaha tertentu. Masing-masing menyertakan dan menyetorkan modalnya dengan pembagian keuntungan dikemudian hari sesuai kesepakatan. Kepesertaan dari setiap pihak yang melakukan kerja sama dapat berupa dana, keahlian, kepemilikan, peralatan, barang perdagangan, reputasi/nama baik, kepercayaan serta barang-barang lain yang dapat dinilai dengan uang. Lembaga keuangan menyediakan fasilitas pembiayaan dengan cara menyuntikkan modal berupa dana segar agar usaha *customer* dapat berkembang ke arah yang lebih baik.

3) *Al-muzara’ah*

Diartikan sebagai kerja sama pengolahan pertanian antara pemilik lahan dan penggarap, di mana pemilik lahan memberikan lahan pertanian kepada penggarap untuk ditanami dan dipelihara dengan imbalan bagian tertentu dari hasil panen.

Sering pula *al-muzara’ah* diartikan sama dengan *mukabaroh*, tetapi di antaranya terdapat juga perbedaan, yaitu:

- a) *Muzara’ah*, benih dari pemilik lahan pertanian
- b) *Murabahah*, benih dari penggarap lahan pertanian²¹

4) *Al-musaqah*

Al-Musaqah ini sebagai bentuk yang lebih sederhana dari *al-muzara’ah* dimana penggarap tanah hanya bertanggung jawab

²⁰ Al-Qur’an surat Al-Muzzammil Ayat 20, *Op .Cit.*, hlm. 459.

²¹ *Ibid.*, hlm. 47.

atas penyiraman dan pemeliharaan dan sebagai kompensasi atau imbalannya, penggarap memperoleh nisbah tertentu dari hasil panen.²²

b. Jual Beli atau *Ba'i* (*Sale and Purchase*)

Prinsip ini dilaksanakan karena adanya perpindahan kepemilikan barang atau benda. Tingkat keuntungan bank ditetapkan di muka dan menjadi bagian antar harga barang yang diperjualbelikan.

1) *Bai' al-Murabahah* atau Beli Angsur (*al-bai bi tsaman ajil*) atau diartikan pula dengan keuntungan (*Deffered Payment Sale*)

Dilihat dari asal kata *ribhu* (keuntungan), merupakan transaksi jual-beli di mana lembaga pembiayaan menyebutkan jumlah keuntungan tertentu. Di sini bank bertindak sebagai penjual, dan dilain pihak *customer* sebagai pembeli sehingga harga beli dan supplier atau produsen atau pemasok ditambah dengan keuntungan lembaga pembiayaan sebelum dijual kepada *customer*.

Untuk terjadi transaksi perlu ada kesepakatan harga jual, syarat-syarat pembayaran antara bank dengan pembeli. Harga jual dicantumkan dalam akad sehingga tidak dapat diubah oleh masing-masing pihak sampai masa akad berakhir. Barang diserahkan setelah akad dilakukan, sedangkan pembayaran dilakukan secara tangguh atau mencicil (*bi tsaman ajil* atau *muajjal*). *Bai' al-Murabahah* ini ditujukan untuk memenuhi kebutuhan *customer* terhadap barang tertentu karena tidak memiliki uang dalam jumlah besar atau karena tidak ingin dibeli secara tunai. Di sini penjual berkewajiban memberitahu harga pokok barang yang dibeli dan menentukan tingkat keuntungan sebagai tambahannya. Dengan sistem ini *customer* dapat memenuhi kebutuhannya terhadap suatu barang tertentu sesuai kebutuhan. Praktiknya bank membelikan barang yang dibutuhkan *customer*, selanjutnya lembaga keuangan menjual kepada *customer* dengan harga tertentu sesuai dengan

²² *Ibid.*, hlm. 48.

kesepakatan, dan disini bank mengambil inisiatif untuk menetapkan harga jual. Antara *customer* dan lembaga keuangan akan terjadi proses tawar menawar mengenai harga jual serta pembayarannya.²³

Landasan syariah dari al-musyarakah adalah seperti terdapat dalam Al-Qur'an, yaitu:

Al-Qur'an, surah Al-Baqarah (2): 275, yang artinya:

“...Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba...”²⁴

Syarat yang harus dipenuhi dalam *Bai' al-Murabahah*, yaitu jual beli secara murabahah hanya untuk barang atau produk yang telah dikuasai atau dimiliki oleh penjual pada waktu negoisasi terjadi atau ketika melakukan kontrak. Bila produk tersebut belum dimiliki oleh penjual maka sistem yang digunakan adalah murabahah kepada pemesan pembelian, karena model ini semata-mata untuk memenuhi kebutuhan pembeli yang memesannya.

2) *Al-Bai' Naqdan*

Al-Bai' Naqdan ini diartikan sebagai akad jual beli biasa yang dilakukan secara tunai (*al-Bai'* berarti jual beli, sedangkan *naqdan* artinya tunai).

3) *Al-Bai' Muajjal*

Jual beli dapat juga dilaksanakan tidak secara tunai, tetapi dengan cicilan. Jual beli cicilan ini disebut juga dengan *al-bai' muajjal*. Pada jenis ini, barang diserahkan pada awal periode, sedangkan uang dapat diserahkan pada periode berikutnya. Pembayaran ini dapat dilakukan dengan mencicil selama periode utang, atau dapat juga dilakukan secara sekaligus diakhir periode.

4) *Al-Bai' Salam*

²³ *Ibid.*, hlm. 49.

²⁴ Al-Qur'an surat Al-Baqarah Ayat 275, *Op. Cit.*, hlm. 36.

Dalam jual beli jenis ini, barang yang ingin dibeli biasanya belum ada (misalnya harus diproduksi atau dipesan). Jual beli ini berlawanan dengan jual beli muajjal. Dalam jual beli salam, uang diserahkan sekaligus di muka sedangkan barangnya diserahkan di akhir periode pembiayaan. Dengan demikian, bai' as-salam ini diartikan sebagai pembelian barang atau produk yang diserahkan di kemudian hari, sedangkan dalam hal pembayaran dilakukan dimuka. Transaksi ini sebagai solusi memenuhi kebutuhan customer/petani (utamanya kebutuhan petani) untuk modal kerja. Praktiknya bank diposisikan sebagai pembeli produk pertanian dan transaksipada awal masa tanam, yaitu dengan cara lembaga keuangan memesan hasil pertanian dengan membayar lunas pesanan tersebut pada saat akad dilakukan (produsen ditunjuk oleh lembaga keuangan).

5) *Bai' Al-Istishna*

Bai' Al-Istishna ini jenis transaksi yang merupakan kontrak penjualan antara pembeli dengan produsen atau supplier. Dalam kontrak ini produsen menerima pesanan dari pembeli. Produsen berusaha melalui orang lain membuat atau memeli barang menurut spesifikasi yang telah disepakati (sejak awal) dan menjualnya kembali kepada pembeli akhir. Selanjutnya kedua belah pihak sepakat atas harga serta sistem pembayaran (pembayaran di muka, secara mencicil atau di tangguhkan sampai waktu tertentu pada waktu yang akan datang). Akad ini lebih cocok untuk produk manufaktur yang di pesan secara khusus seperti gedung, rumah, perlengkapan kantor, dan lain-lain.²⁵

c. Sewa-Menyewa (*Ijarah* dan IMBT)

²⁵ *Ibid.*, hlm. 52.

Selain akad jual beli yang dijelaskan di atas, ada pula akad sewa menyewa, yaitu akad *ijarah*, *ijarah muntahia bit tamlik* (IBMT), dan *ju'alah*.

Ijarah adalah akad untuk memanfaatkan jasa, baik jasa atas barang atau jasa atas tenaga kerja. Bila digunakan untuk mendapatkan manfaat barang, maka disebut sewa menyewa. Sedangkan jika digunakan untuk mendapatkan manfaat tenaga kerja, disebut upah-mengupah. Sedangkan *ju'alah* adalah akad *ijarah* yang pembayarannya didasarkan atas kinerja objek yang disewa. Pada *ijarah*, tidak terjadi perpindahan kepemilikan objek *ijarah*. Objek *ijarah* tetap menjadi milik yang menyewakan. Namun dalam perkembangannya untuk *ijarah*, peminjam (*customer*) dimungkinkan untuk memiliki objek *ijarah* di akhir periode peminjam. Dengan demikian, *ijarah* membuka peluang kemungkinan perpindahan atas objek *ijarah* ini disebut sebagai *ijarah Muntahia Bittamlik* (IBMT).²⁶

6. Analisis Pembiayaan

Beberapa hal yang perlu diperhatikan dalam analisis pembiayaan di Lembaga keuangan syariah sebagai berikut:

Pendekatan Analisis Pembiayaan

Ada beberapa pendekatan analisa pembiayaan yang dapat diterapkan oleh para pengelola bank dalam kaitannya dengan pembiayaan yang akan dilakukan, yaitu:

- a. Pendekatan jaminan, artinya bank dalam memberikan pembiayaan selalu memperhatikan kuantitas dan kualitas jaminan yang dimiliki oleh peminjam.
- b. Pendekatan karakter, artinya bank mencermati secara sungguh-sungguh terkait dengan karakter nasabah.
- c. Pendekatan kemampuan pelunasan, artinya bank menganalisis kemampuan nasabah untuk melunasi jumlah pembiayaan yang telah diambil.

²⁶ *Ibid.*, hlm. 53.

- d. Pendekatan dengan studi kelayakan, artinya bank memperhatikan kelayakan usaha yang dijalankan oleh nasabah peminjam.
- e. Pendekatan fungsi-fungsi bank, artinya memperhatikan fungsinya sebagai lembaga *intermediary* keuangan, yaitu mengatur mekanisme dana yang dikumpulkan dengan dana yang disalurkan.

Prinsip Analisis Pembiayaan

Prinsip analisis pembiayaan didasarkan pada rumus 5C, yaitu:

- a. *Character* artinya sifat atau karakter nasabah pengambil pinjaman.
- b. *Capacity* artinya kemampuan nasabah untuk menjalankan usaha dan mengembalikan pinjaman yang diambil.
- c. *Capital* artinya besarnya modal yang diperlukan peminjam.
- d. *Collateral* artinya jaminan yang telah dimiliki yang diberikan peminjam kepada bank.
- e. *Condition* artinya keadaan usaha atau nasabah prospek atau tidak.

Prinsip 5C tersebut terkadang ditambahkan dengan 1C, yaitu *Constraint* artinya hambatan-hambatan yang mungkin mengganggu proses usaha.²⁷

Selanjutnya, dilakukan prinsip analisis 7P, yaitu:

- a. *Personality*

Yaitu menilai nasabah dari segi kepribadiannya atau tingkah lakunya sehari-hari maupun kepribadiannya masa lalu. Penilaian *personality* juga mencakup sikap, emosi, tingkah laku, dan tindakan nasabah dalam menghadapi suatu masalah dan menyelesaikannya.

- b. *Party*

Yaitu mengklasifikasikan nasabah kedalam klasifikasi tertentu atau golongan-golongan tertentu, berdasarkan modal, loyalitas dan karakternya. Nasabah yang digolongkan kedalam golongan tertentu akan mendapatkan fasilitas yang berbeda dari bank.

- c. *Purpose*

²⁷ Muhamad, *Manajemen Bank syariah*, UPP AMP YKPN, Yogyakarta, Tth, hlm. 260-261.

Yaitu mengetahui tujuan nasabah dalam mengambil kredit, termasuk jenis kredit yang diinginkan nasabah. Tujuan pengambilan kredit dapat bermacam-macam sesuai kebutuhan. Sebagai contoh apakah untuk modal kerja, investasi, konsumtif, produktif, dan lain-lain.

d. Prospect

Yaitu untuk menilai usaha nasabah di masa yang akan datang menguntungkan atau tidak atau dengan kata lain mempunyai prospek atau sebaliknya. Hal ini penting mengingat jika suatu fasilitas kredit yang dibiayai tanpa mempunyai prospek, bukan hanya bank yang rugi, akan tetapi juga nasabah.

e. Payment

Merupakan ukuran bagaimana cara nasabah mengembalikan kredit yang telah diambil atau dari sumber mana saja dana untuk pengambilan kredit. Semakin banyak sumber penghasilan debitur, maka akan semakin baik. Sehingga salah satu usahanya merugi akan dapat ditutupi oleh usaha lainnya.

f. Profitability

Untuk menganalisis bagaimana kemampuan nasabah dalam mencari laba. *Profitability* diukur dari periode ke periode, apakah akan tetap sama atau akan semakin meningkat, apalagi dengan tambahan kredit yang akan diperolehnya.

g. Protection

Tujuannya adalah bagaimana menjaga agar kredit yang diberikan mendapat jaminan perlindungan, sehingga kredit yang diberikan benar-benar aman. Perlindungan yang diberikan oleh debitur dapat juga berupa jaminan barang atau orang atau jaminan asuransi.²⁸

C. Baitul Maal Wattamwil

1. Pengertian BMT

²⁸ Kasmir, *Dasar-dasar Perbankan*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2015, hlm. 138-139.

Baitul maal wattamwil (BMT) terdiri dari dua istilah, yaitu *baitul maal* dan *baitut tamwil*. *Baitul maal* lebih mengarah pada usaha-usaha pengumpulan dan penyaluran dana yang non-profit, seperti; *zakat*, *infaq*, dan *shodaqoh*. Sedangkan *baitut tamwil* sebagai usaha pengumpulan dan penyaluran dana komersial. Usaha-usaha tersebut menjadi bagian yang tidak terpisahkan dari BMT sebagai lembaga pendukung kegiatan ekonomi masyarakat kecil dengan berlandaskan syariah.

Peran umum BMT yang dilakukan adalah melakukan pembinaan dan pendanaan yang berdasarkan sistem syariah. Peran ini menegaskan arti penting prinsip-prinsip syariah dalam kehidupan ekonomi masyarakat. Sebagai lembaga keuangan syariah yang bersentuhan langsung dengan kehidupan masyarakat kecil yang serba cukup ilmu pengetahuan ataupun materi maka BMT mempunyai tugas penting dalam mengemban misi keislaman dalam segala aspek kehidupan masyarakat.²⁹

2. Visi dan Misi BMT

a. Visi BMT

Visi BMT harus mengarah pada upaya untuk mewujudkan BMT menjadi lembaga yang mampu meningkatkan kualitas ibadah anggota (ibadah dalam arti yang luas), sehingga mampu berperan sebagai wakil-pengabd Allah SWT, memakmurkan kehidupan anggota pada khususnya dan masyarakat umumnya.

b. Misi BMT

Misi BMT adalah membangun dan mengembangkan tatanan perekonomian dan struktur masyarakat madani yang adil berkemakmuran-berkemajuan, serta makmur-maju berkeadilan berlandaskan syariah dan ridho Allah SWT.

3. Asas dan Landasan BMT

BMT berasaskan Pancasila dan UUD 45 serta berlandaskan prinsip syariah Islam, keimanan, keterpaduan, kekeluargaan, kebersamaan,

²⁹ Heri Sudarsono, *Bank & Lembaga Keuangan Syari'ah Deskripsi dan Ilustrasi*, EKONISIA, Yogyakarta, 2004, hlm. 96

kemandirian dan profesionalisme. Dengan demikian keberadaan BMT menjadi organisasi yang sah dan legal. Sebagai lembaga keuangan syariah, BMT harus berpegang teguh pada prinsip-prinsip syariah.

4. Prinsip Operasi BMT

Dalam menjalankan usahanya BMT tidak jauh dengan BPR syariah, yakni menggunakan 3 prinsip:

a. Prinsip Bagi Hasil

Dengan prinsip ini ada pembagian hasil dari pemberi pinjaman dengan BMT.

- 1) *Al Mudharabah*
- 2) *Al Musyarakah*
- 3) *Al Muzara'ah*
- 4) *Al Musaqah*

b. Sistem Jual Beli

Sistem ini merupakan suatu tata cara jual beli yang dalam pelaksanaannya BMT mengangkat nasabah selagi agen yang diberi kuasa melakukan pembelian barang atas nama BMT, dan kemudian bertindak seperti penjual, dengan menjual barang yang telah dibelinya tersebut dengan ditambah mark-up. Keuntungan BMT nantinya akan dibagi kepada penyedia dana.

- 1) *Ba'i al-Murabahah*
- 2) *Ba'i as-Salam*
- 3) *Ba'i al-Istishna*
- 4) *Ba'i Bitsaman Ajil*

c. Sistem non-profit

Sistem yang sering disebut sebagai pembiayaan kebajikan ini merupakan pembiayaan yang bersifat sosial dan non-komersial. Nasabah cukup mengembalikan pokok pinjamannya saja.

- 1) *Al Qordul Hasan*

d. Akad bersyarikat

Akad bersyarikat adalah akad kerja sama antara dua pihak atau lebih dan masing-masing pihak mengikutsertakan modal (dalam berbagai bentuk) dengan perjanjian pembagian keuntungan/ kerugian yang disepakati.

- 1) *Al Musyarakah*
- 2) *Al Mudharabah*

e. Produk pembiayaan

Penyediaan uang dan tagihan berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam di antara BMT dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya beserta bagi hasil setelah jangka waktu tertentu.

- 1) Pembiayaan *al-Murabahah* (MBA)
- 2) Pembiayaan *al-Ba'i Bitsaman Ajil* (BBA)
- 3) Pembiayaan *al-Mudharabah* (MDA)
- 4) Pembiayaan *al-Musyarakah* (MSA)³⁰

D. Penelitian Terdahulu

Untuk menyakinkan bahwa penelitian ini masih baru, maka penulis akan menguraikan tentang penelitian terdahulu yang hampir sama dengan penelitian ini. Adapun penelitian terdahulu yang hampir sama yaitu :

Judul penelitian	Metode penelitian	Hasil penelitian terdahulu	Persamaan	Perbedaan
1. Pelaksanaan Pemberian Kredit dengan Jaminan Resi Gudang (Bank	Dalam penelitian ini menggunakan metode penelitian kualitatif yuridis	Prosedur pelaksanaan pemberian kredit dengan jaminan resi gudang di PT. BRI (Persero)	Pemberian pembiayaan di KSPPS BMT Amanah Ummah dilakukan	Menggunakan metode penelitian kualitatif dengan jenis penelitian <i>Field</i>

³⁰ *Ibid.*, hlm. 101-102.

Rakyat Indonesia Cabang Pekalongan) 31	sosiologis	Tbk Kanca Pekalongan, terlebih dahulu calon debitur harus mempunyai resi gudang yang dijadikan sebagai alas hak (<i>document of title</i>) atas barang yang dapat dipergunakan sebagai agunan. Prosedur pelaksanaan pemberian kredit dilakukan secara bertahap	secara bertahap. Jika pembiayaan terdahulu anggota tergolong dalam kategori baik, maka pembiayaan selanjutnya juga akan berpotensi baik.	<i>Research.</i> KSPPS BMT Amanah Ummah menetapkan agunan berupa kendaraan beserta BPKB, dan sertifikat tanah.
2. Malpraktik Jasa Penilai pada Bank tentang Hasil Laporan yang	Dalam penelitian ini menggunakan metode penelitian kualitatif	Penilaian agunan oleh penilai publik didasarkan pada SPI (Standar	Laporan penilaian hanya sebagai masukan bagi Bank/BMT	Pada KSPPS BMT Amanah Ummah Pati, penilaian agunan dinilai oleh AO

³¹ Elsa Yunita Putrid, *Pelaksanaan Pemberian Kredit Dengan Jaminan Resi Gudang (BRI Cabang Pekalongan)*, UNNES Law Jurnal Vol.2, No.2, 2013, hlm. 94.

<p>Nilainya Melebihi Harga Pasar³²</p>		<p>Penilai Indonesia) dan KEPI (Kode Etik Penilai Indonesia)</p>	<p>untuk mengetahui nilai agunan secara obyektif untuk selanjutnya digunakan sebagai salah satu dasar untuk mempertimba ngkan berapa jumlah pembiayaan yang dianggap layak untuk diberikan kepada nasabah/ anggota.</p>	<p>(Account Officer)</p>
<p>3. Penilaian atas Agunan Kredit Berstatus Surat Hijau (Ijin</p>	<p>Dalam penelitian ini menggunakan metode penelitian kualitatif</p>	<p>Surat hijau dapat dijadikan agunan kredit namun dilakukan analisa terlebih</p>	<p>Tidak hanya dilakukan analisis terhadap agunan saja, tetapi juga</p>	<p>KSPPS BMT Amanah Ummah tidak menggunakan/ menetapkan surat hijau</p>

³² Yuniar Rahman, *Malpraktik Jasa Penilai Pada Bank Tentang Hasil Laporan Yang Nilainya Melebihi Harga Pasar*, Jurnal Hukum Bisnis, Vol.1, No.1, April 2015, hlm. 49.

Penggunaan Tanah) ³³		dahulu dari aspek 5C lainnya, penilaian penting dilakukan pada agunan dengan surat hijau, karena kualifikasi legalitas yang jelas, hak atas properti dapat dipindah tangankan, dan properti tersebut memiliki potensi pasar	dilakukan analisis dari aspek 5C lainnya, legalitas agunan sangat diperhatikan, mengingat hal tersebut akan memberi kemudahan pengikatan agunan pada BMT dikemudian hari jika terjadi masalah	sebagai barang agunan
4. Rancang Bangun Sistem Pendukung Keputusan Penentuan Kelayakan Pinjaman Nasabah	Dalam penelitian ini menggunakan metode penelitian kuantitatif <i>Fuzzy Logic</i>	Sistem yang dibuat di Koperasi Ridho Rizki dapat membantu pemilik dalam menentukan kelayakan	Persetujuan dan penentuan besar pinjaman sepenuhnya menjadi hak pemilik/kreditur/shahibul	Menggunakan metode penelitian kualitatif dengan jenis penelitian <i>Field Research</i> . Proses

³³ Njo Anastasia, *Penilaian Atas Agunan Pkredit Bersetatus Surat Hijau, Jurnal Manajemen Dan Kewirausahaan* Vo.8,No.2, September 2016, hlm. 121.

<p>(Studi Kasus Koperasi Ridho Rizki)³⁴</p>		<p>pinjaman nasabah, sehingga memudahkan dalam mengambil keputusan. Sistem pendukung penentuan kelayakan pinjaman nasabah terdiri form pengajuan pinjaman, form <i>linguistic term</i>, form <i>base</i>, form <i>Customer Decision</i>, form penilaian pinjaman pernasabah, form keputusan pinjaman pernasabah, dan form</p>	<p>maal. Apabila pinjaman anggota/nasabah dianggap layak oleh shohibul maal/kreditur maka akan di ACC untuk di realisasikan</p>	<p>penilaian agunan tergolong lebih lama karena memakan waktu sekitar 2 sampai 4 hari dalam menentukan layak atau tidaknya anggota diberikan pembiayaan.</p>
--	--	---	---	--

³⁴ Alfian Wira Satya Sakti, Sulistiowati, Erwin Sutomo, *Rancang Bangun System Pendukung Keputusan Penentuan Kelayakan Pinjaman Nasabah (Studi Kasus Koperasi Ridho Rizki)*, Jurnal System Informasi Vol.3, No.3, 2014, hlm. 150-151.

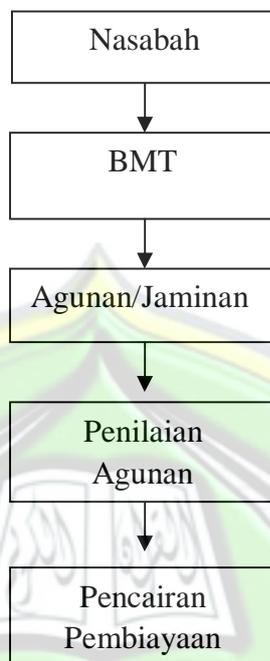
		realisasi pinjaman. Sehingga tidak memakan waktu lama untuk menganalisisnya		
5. Analisa Nilai Agunan Rumah Tinggal Jl. Gebang Lor No.62 Surabaya ³⁵	Dalam penelitian ini menggunakan metode perbandingan harga pasar, metode pendekatan biaya, dan metode pendekatan pendapatan.	Menghitung nilai agunan berupa rumah tinggal dengan menggunakan analisa nilai pasar, dan menggunakan 3 metode yaitu metode perbandingan data pasar, metode pendekatan biaya, dan metode pendekatan pendapatan.	Sama-sama menggunakan metode perbandingan harga pasar dalam menganalisis suatu barang agunan	Menggunakan metode penelitian kualitatif dengan jenis penelitian <i>Field Research</i> . KSPPS BMT Amanah Ummah menilai barang agunan menggunakan metode perbandingan nilai pasar (<i>Market Value</i>)

E. Kerangka Berpikir

Untuk menunjukkan arah dari penyusunan skripsi dan mempermudah pemahaman dari penganalisaan masalah, maka perlu dikemukakan skema

³⁵ Mochammad zainuri, cristiono utomo, *Analisa nilai agunan rumah tinggal Jl. Gebang lor No. 62 Surabaya*, jurnal teknik pomits, vol.3, No.2, 2014, hlm. d-74

jalanya suatu pemikiran. Berikut adalah kerangka pemikiran dalam penelitian ini.



Nasabah atau *customer* mengajukan permohonan pembiayaan, dimana BMT sebagai pihak pertama menyediakan seluruh kebutuhan modal dengan akad yang disepakati oleh kedua belah pihak. Dalam konteks perbankan, biasanya dalam melakukan pinjaman seorang debitur memerlukan jaminan atau agunan. Agunan merupakan jaminan tambahan yang diserahkan nasabah pada bank dalam rangka pemberian fasilitas kredit atau pembiayaan. Barang agunan di nilai dengan proses dan ketentuan-ketentuan yang berlaku yang ada pada BMT. Sehingga dapat diketahui kelayakan sebuah agunan yang dijaminan oleh nasabah. Melalui penilaian tersebut, maka dapat diketahui taksiran dan seberapa besar nilai agunan yang dapat dicairkan. Karena hal itu mempengaruhi besarnya pembiayaan atau dana yang akan di peroleh pihak nasabah.