

## BAB V

### PEMBAHASAN

#### **A. Kriteria Barang Agunan Pada Pembiayaan Murabahah di Baitul Maal Wat Tamwil Pahlawan Cabang Gondang Dan Baitul Maal Wat Tamwil Nusantara Umat Mandiri**

Sebagaimana yang diketahui, lembaga keuangan syari'ah dalam hal ini adalah *Baitul Maal Wat Tamwil* atau BMT melakukan dua fungsi sesuai dengan kepanjangannya. Salah satu fungsi tersebut yaitu baitu tamwill yang mana BMT memberikan sejumlah pembiayaan kepada masyarakat sekitar BMT.<sup>86</sup> Begitupula pada BMT Pahlawan cabang Gondang dan BMT Nusantara Umat Mandiri yang menawarkan berbagai jenis pembiayaan, salah satunya yaitu pembiayaan *murabahah*.

Dalam setiap permohonan pembiayaan murabahah, calon anggota diwajibkan untuk memenuhi persyaratan yang telah ditetapkan oleh pihak BMT, salah satu syarat yang harus disertakan oleh calon anggota pembiayaan adalah mengenai penyertaan agunan. Agunan adalah jaminan tambahan, baik berupa benda bergerak maupun tidak bergerak yang diserahkan oleh pemilik agunan yang diikat sebagai alat pembayar apabila terjadi *wanprestasi* atau ingkar janji.

---

<sup>86</sup> Rana Ayu Azizah, "Analisis Keoptimalan Fungsi Baitull Maal Pada Lembaga Keuangan Mikro Islam (Studi kasus pada BMT Nurul Jannah di Gresik dan BMT Muda di Surabaya)", Jurnal Ekonomi Syariah Teori dan Terapan Vol. 1 No.12 , 2014 dalam, <https://e-journal.unair.ac.id/JESTT/article/view/547> diakses pada 3 juni 2021

Persyaratan akan jaminan untuk pembiayaan *murabahah* sesuai dengan Fatwa Dewan Syariah Nasional No: 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang Murabahah antara lain:

1. Jaminan dalam *murabahah* dibolehkan, agar nasabah serius dengan pesannya.
2. Bank dapat meminta nasabah untuk menyediakan jaminan yang dapat dipegang.<sup>87</sup>

Selanjutnya, hal ini juga sesuai dengan pendapat Rachmadi Usman, S.H. dalam bukunya "Aspek-Aspek Hukum Perbankan Di Indonesia" mengemukakan bahwa secara yuridis agunan merupakan sesuatu yang pasti dan meyakinkan, karena berupa harta kekayaan milik debitur. Dengan diserahkannya harta pribadinya, maka ketika terdapat kegagalan pembayaran agunan tersebutlah yang akan menjadi penggantinya.<sup>88</sup>

Agunan atau jaminan yang diserahkan kepada BMT tidak serta merta disetujui, BMT Pahlawan cabang Gondang dan BMT Nusantara Umat mandiri memiliki kriteria dalam penyertaan agunan. Kriteria agunan yang dapat dijamin adalah berupa asset. Jenis agunan yang dapat diterima adalah benda bergerak dan tidak bergerak. Pada BMT Pahlawan Gondang dan BMT Nusantara Umat Mandiri, agunan yang diserahkan kepada pihak BMT bukanlah barangnya langsung namun hanya berupa surat kepemilikannya. Hal ini bermaksud untuk mempermudah calon penerima pembiayaan tetap dapat melaksanakan kegiatan kesehariannya. Surat-surat kepemilikan tersebut akan

---

<sup>87</sup> Fatwa Dewan Syariah Nasional No: 04/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Murabahah

<sup>88</sup> Rachmadi Usman, *Aspek-Aspek Hukum Perbankan Di Indonesia*, (Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama, 2001), Hal. 285

disimpan dan akan dipergunakan sewaktu-waktu apabila anggota penerima pembiayaan melakukan ingkar janji. Surat kepemilikan tersebut akan dikembalikan kepada anggota penerima pembiayaan apabila ia telah selesai melunasi pinjamannya.

Hal ini sesuai dengan pendapat Indra Rahmatullah, SH.I, MH. dalam buku "Aset Hak Kekayaan Intelektual Sebagai Jaminan dalam Perbankan" bahwa jaminan kebendaan dapat berupa jaminan benda bergerak dan benda tidak bergerak. Benda bergerak adalah kebendaan yang karena sifatnya dapat berpindah atau dipindahkan atau karena Undang-Undang dianggap sebagai benda bergerak, seperti hak-hak yang melekat pada benda bergerak.<sup>89</sup>

Selain itu, hal tersebut juga sesuai dengan pendapat Hermansyah SH., M. Hum dalam bukunya "Hukum Perbankan Nasional Indonesia" mengungkapkan bahwa terdapat dua macam jaminan yaitu jaminan perorangan dan jaminan kebendaan.<sup>90</sup>

Perbedaan kriteria agunan antara kedua BMT adalah yang pertama mengenai tahun agunan yang diserahkan, dimana pada BMT Pahlawan pada dasarnya memperbolehkan tahun lama asalkan kondisi kendaraan masih bagus dan masih laku dipasaran. Sedangkan pada BMT Nusantara Umat Mandiri mereka menetapkan tahun terakhir untuk penyerahan agunan. Kedua, pada BMT Pahlawan, ketika agunan yang diserahkan berupa sertifikat, sertifikat tersebut harus sudah milik sicalon penerima pembiayaan. Sedangkan pada BMT Nusantara Umat Mandiri, mereka memperbolehkan

---

<sup>89</sup> Indra Rahmatullah, *Aset Hak Kekayaan Intelektual Sebagai Jaminan dalam Perbankan*, (Yogyakarta: Penerbit Deepublish, 2015), hal 67

<sup>90</sup> Hermansyah, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*, (Jakarta: Kencana, 2015), hal 70

menggunakan akta tanah dimana mungkin sicalon anggota pembiayaan masih dalam proses ganti nama.

**B. Prosedur Penilaian agunan pada pembiayaan Murabahah di Baitul Maal Wat Tamwil Pahlawan cabang Gondang dan Baitul Maal Wat Tamwil Nusantara Umat Mandiri**

Dalam pemberian pembiayaan, tentulah terdapat tahapan-tahapan atau prosedur yang wajib dilakukan oleh calon penerima pembiayaan (calon anggota). BMT Pahlawan cabang Gondang dan BMT Nusantara Umat Mandiri juga melaksanakan prosedur tersebut, mulai dari tahap persiapan sampai dengan tahap supervisi dimana tahap tersebut akan mulai berjalan ketika calon anggota datang ke kantor untuk pertama kalinya sampai dengan tahap dimana pihak BMT akan melakukan pengawasan atau monitoring setelah calon anggota mendapatkan pembiayaannya.

Hal ini sesuai dengan pendapat Rahmat Firdaus dan Maya Ariyanti dalam bukunya “Manajemen perkreditan bank umum : Teori, masalah, kebijakan dan aplikasinya lengkap dengan analisis kredit” yang menjelaskan mengenai tahapan/prosedur pemberian pembiayaan antara lain:

1. Tahap persiapan, ialah tahap permulaan dengan tujuan untuk saling mengetahui informasi calon debitur dengan lembaga keuangan
2. Tahap analisis atau penilaian pembiayaan, ialah penilaian yang mendalam terhadap keadaan usaha atau proyek pemohon pembiayaan
3. Tahap keputusan pembiayaan, ialah keputusan apakah pengajuan pembiayaan diterima atau ditolak berdasarkan hasil analisis

4. Tahap pelaksanaan dan administrasi pembiayaan, yakni melengkapi persyaratan yang telah ditentukan dan menyusun perjanjian akad
5. Supervisi, yakni tahap pengawasan dari pihak lembaga keuangan terhadap debitur setelah permohonan pembiayaannya disetujui.<sup>91</sup>

Jaminan atau agunan termasuk dalam unsur 5C yaitu *character, capital, capacity, condition of economy* dan *collateral*, maka dari itu agunan selalu ikut serta dalam sebuah pembiayaan yang mana diperlukan sebuah analisis sebelum pembiayaan disetujui oleh pihak pemberi pembiayaan. Agunan juga merupakan salah satu hal yang menjadi penentu apakah permohonan pembiayaan dapat diterima atau tidak. Pada BMT Pahlawan dan BMT Nusantara Umat Mandiri, melakukan analisis agunan yang berguna untuk menetapkan apakah pembiayaan yang diajukan dapat diterima atau tidak. Selain itu besar agunan juga akan mempengaruhi seberapa banyak pembiayaan yang dapat diterima oleh calon anggota.

Hal ini sesuai dengan yang dikemukakan oleh Sentosa Sembiring, SH., M.H dalam bukunya “Hukum Perbankan” Bahwa ketika melakukan analisis kredit, aspek jaminan akan menentukan apakah permohonan tersebut diterima atau ditolak dan serta jaminan yang diserahkan harus sebanding dengan kredit yang diminta.<sup>92</sup>

Dalam penilaian agunan, BMT Pahlawan cabang Gondang dan BMT Nusantara Umat Mandiri dari sejak pembiayaan diajukan, pihak BMT akan

---

<sup>91</sup> Rahmat Firdaus dan Maya Ariyanti, *Manajemen perkreditan bank umum : Teori, masalah, kebijakan dan aplikasinya lengkap dengan analisis kredit*, (Bandung. Alfabeta: 2009), hal. 65-66

<sup>92</sup> Sembiring, *Hukum Perbankan*, hal. 69

melakukan yang namanya analisis penilaian agunan yang diserahkan oleh calon anggota mulai dari tahap survey, cek lokasi, cek kondisi dan keadaan agunan, cek harga pasar sampai dengan memastikan kebenaran kepemilikan. Tahap-tahap tersebut bertujuan untuk memastikan bahwa agunan benar benar layak dan dapat menutupi besar pembiayaan.

Hal tersebut sesuai dengan pendapat DR. A. Wangsawidjaja Z., S.H., M.H. dalam bukunya “Pembiayaan Bank Syari’ah” bahwa dalam melakukan penilaian agunan terhadap agunan, bank syari’ah dan atau UUS harus:

1. Menilai barang, proyek, atau hak tagih yang dibiayai dengan fasilitas pembiayaan bersangkutan, dan
2. Barang lain, surat berharga, atau garansi resiko yang ditambahkan sebagai agunan tambahan.

Apakah sudah cukup memadai sehingga apabila nasabah penerima fasilitas kelak tidak dapat melunasi kewajibannya, agunan tersebut dapat digunakan untuk menanggung pembayaran kembali pembiayaan bank syariah atau UUS yang bersangkutan.<sup>93</sup>

### **C. Kendala Yang Terjadi dalam Menilai Agunan pada Pembiayaan Murabahah di Baitul Maal Wat tamwil**

Dalam sebuah penilaian agunan yang dilakukan, tentu saja terdapat sebuah kemungkinan akan muncul kesulitan atau yang sering disebut dengan

---

<sup>93</sup> Awangsawidjaja Z, *Pembiayaan Bank Syariah*, hal. 287

kendala. Kendala merupakan halangan rintangan dengan keadaan yang membatasi, menghalangi atau mencegah pencapaian sasaran.

Pada BMT Pahlawan Gondang dan BMT Nusantara Umat Mandiri turut pula merasakan suatu kendala internal disaat melakukan penilaian agunan yang diserahkan oleh calon anggota. Kendala yang kerap kali muncul ketika proses penilaian agunan adalah masalah mengenai lokasi letak agunan berada untuk kategori benda tidak bergerak. Sedangkan untuk agunan benda bergerak adalah surat kepemilikan yang sebenarnya bukan merupakan milik sicalon anggota.

Untuk kendala eksternal adalah kurangnya pengetahuan akan syarat syarat barang agunan dan kurangnya komunikasi dari calon anggota pembiayaan dengan pihak BMT.

Oleh karenanya, BMT menerapkan prinsip kehati-hatian dalam menilai sebuah agunan sebagai bentuk dari solusi atas kendala yang dihadapinya.

Hal tersebut sesuai dengan penelitian yang dilakukan oleh Nurma Khusna Khanifa dalam jurnal berjudul "Jaminan Akad Murabahah di Lembaga Keuangan Syariah Kajian Hukum Perdata", yang mengungkapkan bahwa pentingnya jaminan dalam pembiayaan adalah sebagai salah satu sarana perlindungan hukum bagi keamanan bank dalam mengatasi resiko yaitu agar terdapat suatu kepastian bahwa nasabah akan melunasi pinjamannya.<sup>94</sup>

---

<sup>94</sup> Nurma Khusna Khanifa, "*Jaminan Akad Murabahah di Lembaga Keuangan Syariah Kajian Hukum Perdata*", Jurnal Az Zarqa' Vol.7 No.2, 2015 dalam <https://conference.uin-suka.ac.id/syariah/azzarqa/article/vieww/1505/1311> Diakses pada 10 Desember 2020

#### **D. Solusi dalam menangani kendala Penilaian agunan dalam Keputusan Pemberian Pembiayaan Murabahah di BMT Pahlawan Gondang dan BMT Nusantara Umat Mandiri**

Berdasarkan hasil penelitian di BMT Pahlawan cabang Gondang dan BMT Nusantara Umat Mandiri yang telah dilakukan dapat diketahui bahwa setiap kendala pasti memiliki solusi yang tepat dalam menangani kendala tersebut. Dengan adanya solusi yang tepat diharapkan mampu meminimalisir setiap permasalahan yang ada.

BMT Pahlawan cabang Gondang dan BMT Nusantara Umat Mandiri dalam meminimalisir kendala Penilaian agunan atas kendala internal dalam hal ini, sebagai berikut benar benar menerapkan ketelitian dan kehati-hatian dalam pelaksanaan penilaian agunan.

Hal ini sesuai dalam Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan disebutkan pula bahwa jaminan pemberian kredit dalam arti keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan nasabah debitur untuk melunasi kewajibannya sesuai dengan yang dijanjikan merupakan faktor penting yang harus diperhatikan oleh bank. Untuk memperoleh keyakinan tersebut, bank melakukan penilaian atas jaminan sebelum memberikan kredit kepada nasabah dengan memperhatikan prinsip kehati-hatian.<sup>95</sup>

Selain itu, hal ini juga sesuai dengan yang diungkapkan oleh Siska Yulita dan Endang Kartini Panggiarti, dalam penelitiannya dengan judul “Analisis Pembiayaan Murabahah dan Solusi Permasalahannya pada BMT

---

<sup>95</sup> Nurma Khusna Khanifa, “*Jaminan Akad Murabahah di Lembaga Keuangan Syariah Kajian Hukum Perdata*”, Jurnal Az Zarfqa’ Vol.7 No.2, 2015 dalam <https://conference.uin-suka.ac.id/syariah/azzarfqa/article/vieww/1505/1311> Diakses pada 10 Desember 2020



Rizky Barokah Cabang Magelang” bahwa dalam menyalurkan dana, bank harus melaksanakan asas-asas pembiayaan dengan berdasarkan prinsip syariah yang sehat dan asas kehati-hatian serta perlu melakukan penilaian yang seksama dalam setiap pertimbangan permohonan pembiayaan syariah dari nasabah.<sup>96</sup>

Dari data tersebut, Dalam meminimalisir kendala eksternal yang terjadi dalam hal ini adalah komunikasi yang baik antara pihak BMT dan anggota.

Hal ini diperkuat dengan teori dari Royalna Ferinia dkk dalam buku yang berjudul Komunikasi Bisnis yang menyatakan komunikasi akan memberikan efek, dan melahirkan konsekuensi terutama bagi semua pihak yang terlibat dalam komunikasi.<sup>97</sup>

---

<sup>96</sup> Siska Yulita dan Endang Kartini Panggiarti, “Analisis Pembiayaan Murabahah dan Solusi Permasalahannya pada BMT Rizky Barokah Cabang Magelang”, Jurnal MAPS (Manajemen Perbankan Syariah), dalam <http://journal.stibanksalmasoem.ac.id/index.php/maps/article/view/46/41>, diakses pada 6 Juni 2021

<sup>97</sup> Royalna Ferinia, et.al, *Komunikasi Bisnis*, (Medan: Yayasan Kita Menulis, 2020), hal 5