

BAB II

KAJIAN PUSTAKA

A. PENGERTIAN JAMINAN

Jaminan atau yang lebih dikenal sebagai agunan adalah harta benda milik debitur atau pihak ketiga yang diikat sebagai alat pembayar jika terjadi *wanprestasi* terhadap pihak ketiga. Jaminan dalam pengertian yang lebih luas tidak hanya harta yang ditanggungkan saja, melainkan hal-hal lain seperti kemampuan hidup usaha yang dikelola oleh debitur. Untuk jaminan jenis ini, diperlukan kemampuan analisis dari *officer* pembiayaan untuk menganalisa *circle live* usaha debitur serta penambahan keyakinan atas kemampuan debitur untuk mengembalikan pembiayaan yang telah diberikan berdasarkan prinsip-prinsip syariah.¹

Menurut pasal 1 angka 26 UU Perbankan Syariah, pengertian agunan adalah jaminan tambahan, baik berupa benda bergerak maupun benda tidak bergerak yang diserahkan oleh pemilik agunan kepada bank syariah dan/atau UUS, guna menjamin pelunasan kewajiban nasabah penerima fasilitas. Dari ketentuan pasal 1 angka 26 tersebut terdapat dua istilah, yaitu *agunan* dan *jaminan*. *Kamus Besar Bahasa Indonesia* memberikan pengertian yang sama terhadap kata agunan dan jaminan. Jaminan, yaitu tanggungan atas pinjaman yang diterima.²

¹ Rachmadi Usman, *Aspek-Aspek Hukum Perbankan di Indonesia* (Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama, 2003), hal.281.

² Wangsa Widjaja, *pembiayaan Bank Syariah*, (Jakarta:PT Gramedia, 2012), hal.285.

Menurut Hasanuddin Jaminan merupakan tanggungan yang diberikan oleh debitur dan atau pihak ketiga kreditur karena pihak debitur mempunyai kepentingan bahwa debitur harus memenuhi kewajibannya dalam suatu perikatan.³

Selain itu menurut ketentuan pasal 2 ayat (1) Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia No. 23/69/KEP/DIR tanggal 28 Februari 1991 tentang Jaminan Pemberian Kredit, bahwa yang dimaksud dengan Jaminan adalah suatu keyakinan bank atas kesanggupan debitur untuk melunasi kredit sesuai dengan yang diperjanjikan.⁴ Jadi bank dalam memberikan kredit kepada debitur harus mengutamakan unsur keyakinan, bahwa debitur sanggup dan mampu untuk melunasi kewajibannya sesuai dengan yang di perjanjikan.

Berdasarkan Undang-undang No. 7 tahun 1992 tentang Perbankan sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang No. 10 tahun 1998 ditetapkan bahwa setiap pembiayaan yang diberikan harus didasari atas keyakinan bahwa nasabah mampu untuk mengembalikan kewajiban sesuai dengan yang diperjanjikan. Untuk mendukung keyakinan tersebut ditetapkan ketentuan bahwa setiap pembiayaan yang diberikan kepada nasabah wajib didukung adanya jaminan.⁵

Adapun dasar hukum tentang jaminan diperlukan untuk memperkecil risiko-risiko yang merugikan Bank serta untuk melihat

³ Hasanuddin Rahman, *Aspek-aspek Hukum Pemberian Kredit Perbankan di Indonesia*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1995) hal.175.

⁴Hermansyah, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*, (Jakarta: Kencana, 2005) , hal. 69.

⁵ Ismail , *Perbankan Syariah*,(Jakarta : Kencana, 2011),hal. 106.

kemampuan nasabah dalam menanggung pembayaran kembali atas hutang yang diterima dari Bank.

Adapaun dasar hukum tentang jaminan yang berikut ini disebutkan dalam Surat Al Baqarah: 283

وَإِنْ كُنْتُمْ عَلَىٰ سَفَرٍ وَلَمْ تَجِدُوا كَاتِبًا فَرِهَانٌ مَّقْبُوضَةٌ ۖ فَإِنْ أَمِنَ بَعْضُكُم بَعْضًا
فَلْيُؤَدِّ الَّذِي أُؤْتِمِنَ أَمَانَتَهُ وَلْيَتَّقِ اللَّهَ رَبَّهُ ۗ وَلَا تَكْتُمُوا الشَّهَادَةَ ۗ وَمَنْ
يَكْتُمْهَا فإِنَّهٗ آثِمٌ قَلْبُهُ ۗ وَاللَّهُ بِمَا تَعْمَلُونَ عَلِيمٌ ۗ

Artinya: “Jika kamu dalam perjalanan (dan bermu`amalah tidak secara tunai) sedang kamu tidak memperoleh seorang penulis, maka hendaklah ada barang tanggungan yang dipegang (oleh yang berpiutang). Akan tetapi jika sebagian kamu mempercayai sebagian yang lain, maka hendaklah yang dipercayai itu menunaikan amanatnya (hutangnya) dan hendaklah ia bertakwa kepada Allah Tuhannya; dan janganlah kamu (para saksi) menyembunyikan persaksian. Dan barangsiapa yang menyembunyikannya, maka sesungguhnya ia adalah orang yang berdosa hatinya; dan Allah Maha Mengetahui apa yang kamu kerjakan⁶. (Qs.2:283).

B. FUNGSI JAMINAN

Dalam suatu kredit sering dipersyaratkan adanya jaminan yang dapat terdiri dari berbagai bentuk dan jenisnya. Mengenai penjamin utang,

⁶Kementrian Agama RI, *Mushaf Al-Qur'an Terjemah*, (Tangerang: PT. Indah Kiat & Paper Tbk., 2009), hal. 49.

dalam hukum positif di Indonesia terdapat berbagai peraturan perundang-undang yang mengatur atau berkaitan dengan jaminan utang yang sering disebut dengan sebutan hukum jaminan.⁷

Sehubungan dengan kegiatan pemberian kredit mengenai jaminan disebut dengan sebutan jaminan atau agunan. Jaminan umumnya dipersyaratkan dalam suatu pemberian kredit. Adanya persyaratan yang mewajibkan calon nasabah untuk menyerahkan jaminan kredit, maka hal tersebut lebih berkaitan dengan beberapa fungsinya.

Mengenai fungsi jaminan kredit baik ditinjau dari sisi bank maupun dari sisi nasabah dikemukakan sebagai berikut⁸ :

1. Jaminan kredit sebagai Pengaman Pelunasan Hutang

Bank sebagai badan usaha yang memberikan kredit kepada nasabah wajib melakukan upaya pengamanan agar kredit tersebut dapat dilunasi oleh nasabah yang bersangkutan. Kredit yang tidak dilunasi oleh nasabah baik seluruhnya maupun sebagian akan merupakan kerugian bagi bank. Kerugian yang menunjukkan jumlah yang relative besar akan mempengaruhi tingkat kesehatan bank dan kelanjutan usaha bank. Oleh karena itu sekecil apapun nilai uang dari pembiayaan yang telah diberikan kepada nasabah harus tetap diamankan sesuai dengan prinsip kehati-hatian. Secara umum

⁷ M. Bahsan. *Hukum jaminan dan jaminan kredit perbankan Indonesia*,(Jakarta ; Rajawali Pers,2010), hal. 102

⁸*Ibid.*,hal. 103

pengamanan kredit hukum yang berlaku. Khusus mengenai jaminankredit , untuk pengamanannya dapat ditemukan baik pada tahap analisis kredit maupun melalui penerapan ketentuan hukum.⁹

Keterkaitan jaminan dengan pengamanan kredit dapat disimpulkan dari ketentuan Pasal 1131 KUH Perdata sehingga merupakan upaya lain atau alternative yang dapat digunakan bank untuk memperoleh pelunasan kredit pada waktu nasabah ingkar janji pada bank.

Bila dikemudian hari nasabah ingkar janji, yaitu tidak melunasi hutangnya kepada bank sesuai dengan ketentuan perjanjian kredit, akan dilakukan pencairan (penjualan) atas objek jaminan kredit yang bersangkutan. Hasil pencairan jaminan tersebut selanjutnya diperhitungkan oleh bank untuk pelunasan kredit yang telah dinyatakan macet.

Cara pencairan jaminan tersebut wajib dilakukan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Dalam hal ini cara pencairan jaminan kredit terkait dengan berbagai hal, antara lain kepada pengikatannya melalui lembaga jaminan atau tidak melalui lembaga jaminan, kemauan debitur untuk bekerjasama dengan bank, dan sebagainya.

Fungsi jaminan untuk mengamankan pelunasan hutang baru akan muncul pada saat kredit dinyatakan sebagai pembiayaan macet. Selama kredit telah dilunasi oleh nasabah, tidak akan terjadi pencairan jaminan. Dalam hal ini jaminan akan dikembalikan kepada nasabah

⁹*Ibid.*, hal.104.

yang bersangkutan sesuai dengan ketentuan hukum dan perjanjian kredit.¹⁰

Fungsi jaminan untuk mengamankan pelunasan hutang sangat berkaitan dengan kepentingan bank yang menyalurkan dananya kepada nasabah yang sering dikatakan mengandung risiko. Dengan adanya jaminan yang dikuasai dan diikat bank sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, pelaksanaan fungsi tersebut akan terlaksana pada saat nasabah ingkar janji.¹¹

2. Jaminan Kredit sebagai Pendorong Motivasi Nasabah

Pengikatan jaminan yang berupa harta milik nasabah yang dilakukan oleh pihak bank, tentunya nasabah yang bersangkutan takut akan kehilangan hartanya tersebut. Hal ini akan mendorong nasabah berupaya untuk melunasi hutangnya kepada bank agar hartanya yang dijadikan jaminan tersebut tidak hilang karena harus dicairkan oleh bank.

Umumnya sesuai dengan ketentuan peraturan intern masing-masing bank, nilai jaminan kredit yang diserahkan nasabah kepada bank lebih besar dibandingkan dengan nilai kredit yang diberikan bank kepada nasabah yang bersangkutan. Hal ini memberikan motivasi kepada nasabah untuk menggunakan kredit sebaik-baiknya, melakukan kegiatan usahanya secara baik, mengelola kondisi keuangannya secara

¹⁰M. Bahsan, *Hukum jaminan dan jaminan kredit perbankan Indonesia*, (Jakarta : Rajawali Pers, 2010), hal. 104.

¹¹*Ibid.*, hal. 104.

hati-hati sehingga dapat segera melunasi hutangnya agar dapat menguasai kembali hartanya.¹²

Barang jaminan atau agunan secara umum berfungsi sebagai jaminan pelunasan kredit. Jaminan kredit berupa watak, kemampuan, modal, dan prospek usaha yang dimiliki debitur merupakan jaminan inmateril yang berfungsi sebagai *first way out*. Dengan jaminan inmateril tersebut tersebut diharapkan debitur dapat mengelola perusahaannya dengan baik sehingga agunan bersifat materiil/kebendaan berfungsi sebagai *secound way out*. Sebagai *second way out*, pelaksanaan penjualan/eksekusi agunan baru dilakukan apabila debitur gagal memenuhi kewajibannya melalui *first way out*.¹³

Barang jaminan atau Agunan diperlukan untuk memperkecil risiko-risiko yang merugikan bank serta juga untuk melihat kemampuan nasabah dalam menanggung pembayaran kembali atas hutang yang diterima dari bank.

Secara khusus jaminan dalam pembiayaan memiliki dua fungsi yaitu untuk pembayaran hutang seandainya terjadi wanprestasi atas pihak ketiga yaitu dengan jalan menguangkan atau menjual jaminan tersebut. Dan sebagai akibat dari fungsi pertama, atau sebagai indikator penentuan jumlah pembiayaan yang akan diberikan kepada pihak pihak ketiga.

¹²*Ibid.*, hal. 105.

¹³ Fathurrahman Djamil, *Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah di Bank Syariah*, (Jakarta: Sinar Grafida, 2012), hal. 44.

Pemberian jumlah pembiayaan tidak boleh melebihi nilai harta yang dijaminkan.

Secara umum jaminan mempunyai fungsi sebagai pelunasan kredit/pembiayaan. Jaminan pembiayaan berupa watak, kemampuan, modal, dan prospek usaha yang dimiliki pihak. Dengan adanya jaminan pihak ketiga diharapkan dapat mengelola usahanya dengan baik sehingga memperoleh pendapatan bisnis guna melunasi pembiayaan sesuai yang diperjanjikan¹⁴

Menurut Prof. Soebekti jaminan yang baik dapat dilihat dari:

1. Dapat membantu memperoleh pembiayaan bagi pihak ketiga,
2. Tidak melemahkan potensi pihak ketiga untuk menerima pembiayaan guna meneruskan usahanya,
3. Memberikan kepastian kepada bank untuk mengeluarkan pembiayaan dan mudah diuangkan apabila terjadi wanprestasi.¹⁵

Pada dasarnya jaminan dalam BMT ditekankan dalam faktor kepercayaan, kedekatan hubungan dengan pengusaha dan kegiatan usahanya, saling mengenal karena daerah usahanya tidak terlalu luas melalui tanggung renteng dan/atau tokoh setempat yang diiringi dengan kegiatan pengajian bersama.¹⁶

¹⁴ Sentosa Sembiring, *Hukum Perbankan*, (Bandung: Mandar Maju, 2000), hal.69.

¹⁵ Soebekti, *Jaminan-Jaminan untuk Pemberian Kredit Menurut Hukum Indonesia* (Bandung : Alumni, 1999),hal. 29.

¹⁶ PINBUK. (*Calon Pengelola dan Pengelola Lembaga Keuangan Mikro Syariah*, Tulungagung, 2015)

Meskipun mazhab-mazhab fiqih tidak ada yang membolehkan permintaan jaminan kepada seorang mitra, karena ia adalah 'orang yang dipercaya', namun beberapa bank Islam mempersyaratkan bagi mitranya untuk memberikan jaminan untuk mengamankan kepentingan bank. Seperti yang dinyatakan dalam kontrak musyarakah pada Faisal Islamic Bank of Egypt:¹⁷

“Pihak pertama (bank) memiliki hak untuk menuntut dari pihak kedua (mitra) penyerahan jaminan tambahan yang dapat diterima oleh pihak pertama”.

Selain pada pembiayaan musyarakah, jaminan juga disyaratkan pada pembiayaan mudharabah dan murabahah. Tetapi pada pembiayaan mudharabah menurut Islam tidak diperbolehkannya ada jaminan, namun sebagai antisipasi jadi pihak LKS boleh meminta jaminan pada pembiayaan murabahah¹⁸ jaminan diperbolehkan agar nasabah serius dengan tanggung jawabnya.

C. MACAM-MACAM JAMINAN

Adapun macam-macam jaminan sebagai berikut ini¹⁹:

1. Jaminan Perorangan

Jaminan perorangan atau jaminan pribadi adalah jaminan yang diberikan oleh pihak ketiga (*guarantee*) kepada orang lain (kreditor) yang menyatakan bahwa pihak ketiga menjamin

¹⁷ Abdullah Saeed, *Menyoal Bank Syariah (Kritik atas Interpretasi Bunga Bank Kaum Neo-Reivalis)*, (Jakarta: Paramadina, 2004), hal. 98.

¹⁸ Fatwa DSN-MUI No: 04/DSN-MUI/IV/2000

¹⁹ Sentosa Sembiring, *Hukum Perbankan*, (Bandung: Mandar Maju, 2000), hal.72

pembayaran kembali suatu pinjaman sekiranya yang berhutang (debitor) tidak mampu dalam memenuhi kewajiban finansial terhadap kreditor (bank). Pengertian lain jaminan perorangan adalah jaminan seorang pihak ketiga yang bertindak untuk menjamin dipenuhinya kewajiban dari debitor.²⁰

Jaminan perorangan merupakan perjanjian tiga pihak yakni antara penanggung – debitor – kreditor. Jaminan perorangan ini dalam praktik perbankan dikenal sebagai *Personal Guarantee*.²¹ Jadi apabila seorang debitor tidak mampu melunasi atau memenuhi kewajibannya maka pihak penanggung yang telah ditunjuk dan telah bersedia, harus memenuhi kewajiban debitor.

2. Jaminan Kebendaan

Jaminan kebendaan merupakan suatu tindakan berupa suatu penjaminan yang dilakukan oleh kreditor terhadap debiturnya, atau antara kreditor dengan pihak ketiga guna menjamin dipenuhinya kewajiban debitor.²²

- Hak Tanggungan Khusus mengenai jaminan kebendaan atas tanah, sejak diterbitkannya UU Hak Tanggungan Atas Tanah serta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, UU No.4 Tahun 1996, maka jaminan kebendaan atas tanah tunduk pada Undang-undang ini.

²⁰Hermansyah, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*, (Jakarta: Kencana, 2005) , hal. 70

²¹Sentosa Sembiring, *Hukum Perbankan*, (Bandung: Mandar Maju, 2000), hal. 72-73.

²²Hermansyah, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*, (Jakarta: Kencana, 2005) , hal. 70

Mengingat bahwa agunan sebagai salah satu unsur penting dalam pemberian kredit, maka apabila berdasarkan unsur-unsur lain telah dapat diperoleh keyakinan atas kemampuan nasabah debitur mengembalikan utangnya, agunan dapat berupa barang, proyek, atau hak tagih yang dibiayai dengan kredit yang bersangkutan. Tanah yang kepemilikannya didasarkan pada hukum adat, yaitu tanah yang bukti kepemilikannya berupa girik, petuk, dan lain-lain yang sejenis yang dapat digunakan sebagai agunan. Bank tidak wajib meminta agunan berupa barang yang tidak berkaitan langsung dengan objek barang dibiayai, atau dikenal dengan agunan tambahan.²³

D. JENIS JAMINAN

Jenis jaminan yang dapat diminta oleh bank Islam dari para mitranya bervariasi, dan berikut ini contohnya²⁴:

1. Cek yang belum ditandatangani dan belum diberi tanggal yang diserahkan sendiri oleh nasabah kepada bank. Nilai cek setara dengan nilai investasi bank. Bank tidak akan menggunakan cek kecuali bila si mitra melakukan pelanggaran kontrak.
2. Nota dan faktur yang dihasilkan dari penjualan barang-barang kepada pihak ke tiga, yang berupa suatu pembayaran yang ditangguhkan harus disimpan pada bank. Jika para debitur gagal membayar barang, bank dapat mengumpulkan utang baik dengan mengurangi rekening bank mereka atau dengan cara lain.

²³*Ibid.*, hal. 69

²⁴ Abdullah Saeed, PhD. *Menyoal Bank Syariah (Kritik atas Interpretasi Bunga Bank Kaum Neo-Revalis)*, (Jakarta: Paramadina, 2004), hal. 99.

Beberapa bank mempersyaratkan si mitra untuk menitipkan cek-cek kepada bank sebanyak nilai penjualan barang kepada pihak ketiga sebagai jaminan. Jika pihak ketiga tidak membayar, maka bank dapat menguangkan cek-cek tersebut dan oleh karena itu, mendapatkan pembayaran dari si mitra.

3. Bank memiliki hak untuk menahan saldo tunai, dokumen-dokumen atau surat-surat dagang milik si mitra yang dititipkan kepada bank.
4. Bank menganggap dirinya sebagai pemilik barang dari saat pembelian barang tersebut sampai terjual lagi.
5. Dalam hal barang „musyarakah“ terjual dengan pembayaran tunda kepada pihak ketiga, bank memiliki hak untuk menuntut agar si mitra menjadi penjamin dan memberikan jaminan mutlak.

Adakalanya tampak bahwa bank berusaha menjauhkan diri dari segala masalah yang mungkin mengarah kepada kerugian. Orang mungkin heran, jika ini benar-benar sebuah kemitraan, seperti yang dibahas dalam fiqh, apakah bank memiliki tanggung jawab moral dengan melemparkan seluruh tanggung jawab semacam ini ke pundak mitranya.²⁵

E. KRITERIA BARANG JAMINAN

Penentuan suatu jaminan berkaitan pada analisa pembiayaan, yaitu menggunakan 5C:

- a. *Character* artinya sifat atau karakter nasabah pengambil pinjaman.

²⁵*Ibid.*, hal. 100.

- b. *Capacity* artinya kemampuan nasabah untuk menjalankan usaha dan mengembalikan pinjaman yang diambil.
- c. *Capital* artinya besarnya modal yang diperlukan.
- d. *Collateral* artinya jaminan yang telah dimiliki yang diberikan peminjam kepada bank.
- e. *Condition* artinya keadaan usaha atau nasabah prospek atau tidak.²⁶

Bentuk Jaminan dapat berupa objek yang dibiayai pembiayaan, atau jaminan tambahan selain dari objek yang dibiayai dengan criteria berikut.

- a) Mempunyai nilai ekonomis, dalam arti dapat dinilai dengan uang dan dapat dijadikan uang.
- b) Kepemilikan dapat dipindahtangankan dari pemilik semula kepada pihak lain (*marketable*)
- c) Mempunyai nilai yuridis, dalam arti dapat diikat secara sempurna berdasarkan ketentuan dan perundang-undangan yang berlaku sehingga bank memiliki hak yang didahulukan (*preferen*) terhadap hasil likuiditas barang tersebut.²⁷

F. JAMINAN DALAM ISLAM

Jaminan dalam hukum Islam dikenal dengan *dlaman*. Secara terminology *dlaman* menurut konteks utang piutang adalah sebuah kesanggupan menjamin atas hak yang telah menjadi tanggungan orang lain. Dalam konteks barang-barang yang harus dikembalikan secara fisik oleh seseorang, *dlaman* adalah kontrak kesanggupan menjamin

²⁶ Muhammad, *Manajemen Bank Syariah*, (Yogyakarta: UPP AMP YKPN, 2005) hal.261.

²⁷ Ikatan Bankir Indonesia, *Mengelola Bisnis Pembiayaan Bank Syariah*, (Jakarta: Gramedia, 2015), hal.119.

pengembalian barang-barang. Sedangkan dalam konteks orang, *dlaman* adalah kontrak kesanggupan menjamin kehadiran orang yang terlibat dalam kasus hukum.

Terminologi obyek *dlaman* ada tiga, yakni²⁸:

1. Hutang (*dlaman dain*)

a. Struktur akad *dlaman ad-dain* Struktur akad *dlaman ad dain* terdiri dari lima, yaitu:

1) *Dlamin* adalah pihak yang menyanggupi penjaminan hutang *madlun anhu*. *Dlamin* disyaratkan harus memiliki kriteria ahli *at-tabarru'* atau *muhlaq at-tasharruf* yaitu orang yang bebas mentasarufkan hartanya. Disamping itu *dlamin* juga disyaratkan seorang mukhtar, yakni mengadakan akad atas dasar inisiatif pribadi.

2) *Madlmun Lah*

Madlmun lah adalah pemilik piutang dalam tanggungan *maudlum 'anhu* dan mendapat jaminan dari *dlamin*. *Madlum lah* disyaratkan harus dikenali oleh pihak *dlamin*, sebab dialah pihak yang akan menagih *dlamin*, dan karakter orang sangat variatif dalam agresifitas menagih hutangnya, yang sangat mempengaruhi dan menentukan kesanggupan *dlamin* dalam menjamin

²⁸ Tim Laskar Pelangi, *Metodologi Fiqih Muamalah*, (Kediri: LIRBOYO PRESS, 2013), hal. 152.

jaminan. Apabila pihak *madlum lah* mewakilkan, maka *dlamin* cukup mengetahui figur wakilnya, sebab umumnya *madlum lah* tidak akan mewakilkan kecuali kepada orang yang karakternya lebih agresif dalam menagih hutang.²⁹

3) *Madlum 'Anhu*

Madlum 'anhu adalah pihak yang memiliki hutang pada *madlum lah*, dan dijamin hutangnya oleh pihak *dlamin*. Dalam hubungannya dengan hak piutang *madlum lah*, pihak *madlum 'anhu* juga disebut dengan istilah *ashil* (pihak pertama), sebagai lawan dari pihak *dlamin* yang disebut dengan istilah *far'u* (pihak kedua).

4) *Madlum Bih*

Madlum bih adalah hutang *madlum 'anhu* kepada *madlum lah*, yang menjadi obyek akad *dlamin*. *Madlum bih* disyaratkan:

a. *Tsabit*

Yakni dain sudah ada atau wujud menjadi tanggungan (*dzimmah*). Sebab, *dlaman* adalah jaminan atas hak, sehingga hak yang dijamin harus terlebih dulu ada atau wujud (*tsabit*) sebelum dilangsungkan penjaminan.

²⁹*Ibid.*, hal.152

b. Lazim atau *ailun ila al-luzum*

Yakni *dain* yang ada, sudah bersifat final dan mengikat, yang tidak bisa dibatalkan, meskipun belum terjamin dari gugur (*ghair mustaqirr*). Dengan kata lain, *dain* yang telah kehilangan hak *khiyar* (pilihan) untuk membatalkannya.

c. *Ma'lum Madlum bih*

harus diketahui oleh pihak *dlamin* dari segi jenis, sifat, dan kadarnya. Sebab akad *dlaman* adalah kesanggupan menanggung harta melalui transaksi, sebagaimana akad jual beli dan *ijarah*. Akad *dlaman* juga memiliki konsekuensi pembebasan hutang yang hanya bisa direalisasikan dengan kerelaan hati (*ridla*).

d. *Shighah*

Shighah atau bahasa transaksi dalam akad *dlaman* meliputi *ijab* dan *qabul* yang menunjukkan makna kesanggupan atau komitmen.

2. Barang (*dlaman'ain*)

Adapun definisi *dlaman* dengan obyek berupa barang (*ain*) adalah kesanggupan atau komitmen seseorang untuk menjamin pengembalian (*radd*) barang (*'ain*) yang berada di bawah tangan orang lain dengan status kekuasaan (*yadd*) *madlmunah*, kepada

pemilikinya. Syarat *dlamin* dalam akad *dlaman al 'ain* adalah mendapatkan izin dari pihak yang menguasai barang, atau memiliki kemampuan untuk mengambil barang dari pihak yang menguasainya.³⁰

3. *Dlaman Darkal Mabi'*

Dlaman darkal mabi' juga dikenal dengan istilah *dlaman al uhdah*, yaitu kontrak menyanggupi penjaminan barang dalam sebuah transaksi jual beli ketika transaksi terbukti cacat hukum. Secara kronologis, gambaran *dlaman darkal mabi'* adalah, *dlamin* menyanggupi memberikan jaminan kepada pembeli atas *tsaman* yang ia bayarkan kepada penjual, apabila di kemudian hari *mabi'* yang ia terima terbukti cacat hukum seperti tidak sesuai kontrak.

Dalam akad *dlaman darkal mabi'*, tugas dan tanggung jawab pihak *dlamin* adalah:

- a. mengembalikan (*radd*) barang (*tsaman atau mabi'*) kepada pemiliknya, ketika barang masih ada dan mampu diambil.
- b. Membayar ganti rugi. Ganti rugi ini bersifat sementara artinya ketika kapan-kapan *dlamin* mampu dan berhasil mengembalikan barang, maka ia bisa menarik kembali.

G. PENILAIAN JAMINAN

³⁰*Ibid.*, hal. 159.

Dalam rangka pemberian kredit terkait dengan penyerahan jaminan kredit oleh calon debitur kepada bank dan penilaiannya oleh bank yang bersangkutan. Calon debitur disyaratkan oleh bank untuk menyerahkan jaminan kredit sehubungan dengan permohonan kredit yang diajukan kepada bank. Demikian pula debitur seringkali diminta untuk menyerahkan tambahan jaminann karena suatu alasan. Terhadap suatu objek jaminan yang akan diterimanya , bank melakukan penilaian kelayakan sebagai jaminan yang baik dan berharga serta kecukupan nilainya dibandingkan dengan nilai kredit yang akan disetujui oleh bank.³¹

Dalam praktik perbankan mengenai hal-hal yang mengenai jaiminan kredit biasanya telah diatur oleh peraturan internalnya. Peraturan intern tersebut antara lain mengatur tentang objek jaminan yang dapat diterima oleh bank ,tata cara penilaiannya dan tata cara pengikatannya. Sepanjang mengenai hal-hal yang berkaitan dengan penilaian jaminan dapat dikemukakan sebagai berikut³² :

1. Objek Jaminan Kredit

Sebagaimana objek jaminan kredit yang lazim digunakan , secara umum jaminan kredit dikelompokkan menjadi 3, yaitu³³ :

1) Barang bergerak

³¹M. Bahsan. *Hukum jaminan dan jaminan kredit perbankan Indonesia*,(Jakarta ; Rajawali Pers,2010), hal.107.

³²*Ibid.*, hal.107.

³³*Ibid.*,hal. 108.

Barang bergerak yang berupa barang berwujud antara lain berupa barang perhiasan , surat berharga, kendaraan bermotor, perlengkapan rumah tangga, alat berat, perlengkapan kantor, alat transportasi, laut dan sungai, alat transportasi udara, barang persediaan, barang dagangan, dan sebagainya.

2) Barang tidak bergerak

Barang tidak bergerak berupa tanah, dan benda yang berkaitan atau melekat dengan tanah seperti rumah, gedung kantor, hotel dan sebagainya. Barang tidak berwujud berupa tagihan, piutang dan sejenisnya

3) Jaminan perorangan

Sebagaimana telah di atur oleh ketentuan KUH Perdata, penanggungan utang lebih dikenal dalam lingkungan perbankan dengan istilah *borgtocht*.³⁴

2. Pembatasan Jenis dan Bentuk Objek Jaminan Kredit

Dalam praktik perbankan dapat diketahui bahwa tidak semua jenis barang atau objek jaminan dapat diterima bank dalam rangka kegiatan kreditnya. Beberapa bank menetapkan secara tegas jenis objek jaminan yang tidak dapat diterima , misalnya yang berupa barang persediaan, tanah yang tidak bersertifikat, saham dan sebagainya.

³⁴*Ibid.*, hal. 108.

Kebijakan tersebut ditetapkan bank berdasarkan alasan tertentu dengan memperhatikan kepentingannya, antara lain berupa kemudahan pengikatan, kepastian nilai atau harga dari objek jaminan tersebut, kemudahan pencairan, kemudahan pengawasan dan pemeliharaan dan sebagainya.³⁵

Untuk beberapa bank tertentu adanya kebijakan mengenai pembatasan jenis objek jaminan kredit yang dapat diterimannya cukup relevan karena akan mempengaruhi peningkatan efisiensi dan kinerja sebagai suatu badan usaha.³⁶

3. Tata Cara Penilaian Jaminan Kredit

Tata cara penilaian jaminan kredit terhadap objek jaminan kredit tersebut dilakukan penilaian secara hukum dan secara ekonomi. Sebelum kedua cara itu dilakukan bank terlebih dahulu melakukan penelitian untuk memastikan sejauh mana objek jaminan kredit yang diajukan pemohon kredit merupakan jaminan yang dapat dipertimbangkan sesuai dengan kebijakan bank, selain kepastian tentang jenisnya, juga mengenai kondisi dan keberadaannya. Dalam hal ini bank perlu memperoleh dokumen yang berkaitan dengan objek jaminan dan melakukan pula peninjauan dan melihat fisiknya.

Penilaian secara hukum dilakukan dengan merujuk kepada ketyentuan peraturan perundang-undang yang mengatur tentang

³⁵*Ibid.*,hal.110.

³⁶*Ibid.*,hal.110.

legalitas objek jaminan dan penggunaannya sebagai jaminan kredit. Dari penilaian secara hukum diharapkan dapat disimpulkan mengenai penerimaan objek jaminan yang bersangkutan sebagai layak atau tidaknya dari segi hukum.

Penilaian secara ekonomi dilakukan dengan memperhatikan aspek-aspek yang berkaitan dengan nilai ekonomi dari objek jaminan tersebut. Dari penilaian secara ekonomi diharapkan dapat disimpulkan besarnya nilai (harga) dari objek jaminan kredit.³⁷

Penilaian ekonomi dilakukan setelah diketahui kelayakan objek jaminan secara hukum. Hal ini perlu diperhatikan karena sering kali nilai dari suatu barang sangat berkaitan dengan kelayakan dari segi hukum.³⁸

a) Penilaian Secara Hukum atas Objek Jaminan Kredit

Penilaian secara hukum atas jaminan kredit dilakukan sesuai dengan jenis dan bentuk jaminan yang diajukan oleh calon debitur. Mengenai penilaian secara hukum atas jaminan kredit secara umum meliputi sebagai berikut³⁹:

a. Legalitas objek jaminan

³⁷M. Bahsan. *Hukum jaminan dan jaminan kredit perbankan Indonesia*,(Jakarta ; Rajawali Pers,2010),hal 111

³⁸*Ibid.*,hal.111-112.

³⁹*Ibid.*, hal. 112

Legalitas suatu barang sering didukung oleh suatu dokumen. Berdasarkan dokumen dari objek jaminan akan dapat diketahui berbagai data dan informasi mengenai nama pemilik, domisili pemilik, letak barang, harga dari barang dan spesifikasinya. Dan untuk dinilai lebih lanjut kebenarannya. Bila terhadap semua hal yang berkaitan dengan keabsahan dokumen dan kebenaran data yang tercantum didalam dokumen sudah dilakukan penilaiannya terutama dari segi hukumnya, akan diketahui legalitasnya.

b. Keabsahan penggunaan objek jaminan

Dari dokumen barang yang dijadikan sebagai objek jaminan kredit akan dapat diketahui apakah barang tersebut milik calon debitur atau pihak lain, bila barang tersebut milik pemohon, tentunya akan lebih mudah dipertimbangkan bank.

Akan tetapi apabila objek jaminan tersebut merupakan milik pihak lain, maka bank perlu meneliti keabsahan penggunaannya sebagai jaminan kepada bank oleh pemohon kredit.

c. Penggunaan dokumen yang sah

Dokumen yang berkaitan dengan kepemilikan objek jaminan atau wewenangan pemohon untuk

menjaminkannya perlu diteliti dan dinilai oleh bank. Penilaian perlu dilakukan terhadap semua dokumen yang berkaitan dengan penilaian permohonan kredit agar dapat diketahui tentang keabsahannya.

Bank seharusnya mempertimbangkan penerimaan suatu objek jaminan berdasarkan dokumen asli yang sah. Dokumen yang sah merupakan bukti yang berharga untuk membuktikan legalitas jaminan pembiayaan dan penggunaannya sebagai jaminan kredit.⁴⁰

d. Sengketa yang dapat melekat pada jaminan kredit

Secara umum sengketa yang dapat melekat pada suatu jaminan kredit dapat berupa sebagai berikut :

1. Terdapatnya pembebanan utang lain atas objek jaminan kredit
2. Terdapatnya sengketa atas objek jaminan kredit

Sehubungan dengan itu, bank perlu melakukan penilaian antara lain dari segi hukumnya, sebelum menerimanya sebagai jaminan kredit.

e. Peruntukan dan perizinan penggunaan objek jaminan

Dokumen perizinan penggunaan yang terkait dengan suatu barang yang dijadikan sebagai objek

⁴⁰*Ibid.*, hal. 116

jaminan kredit perlu diperhatikan dalam melakukan penilaiannya. Bank hendaknya terlebih dahulu selalu menyelidiki peruntukan dan dokumen perisinan setiap objek jaminan yang diajukan kepadanya untuk menghindari terjadinya suatu permasalahan dikemudian hari yang mungkin akan merugikan.

f. Kemungkinan pengikatan objek jaminan

Bank perlu melakukan penilaian sejauh mana terhadap objek jaminan yang diterimannya akan dapat diikat secara sah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.

Sehubungan dengan itu untuk melindungi kepentingan bank perlu memperhatikan ketentuan hukum yang mengatur tentang pengikatan jaminan dalam menerima suatu objek jaminan kredit.

Bagi bank yang menginginkan pengamanan atas kredit yang disalurkan, diperlukan pengikatan yang sempurna atas objek jaminan yang diterimanya.⁴¹

b) Penilaian Secara Ekonomi Terhadap Objek Jaminan

Penilaian ekonomi dilakukan untuk mengetahui sejauh mana objek jaminan mempunyai nilai atau harga menurut perhitungan ekonomi. Dalam hal ini terdapat

⁴¹*Ibid.*,hal. 112

beberapa aspek yang perlu diperhatikan, antara lain sebagai berikut ⁴²:

a. Jenis dan bentuk jaminan

Bank terlebih dahulu telah mengetahui secara jelas mengenai objek jaminan kredit, yaitu apakah merupakan barang bergerak dan apa jenisnya, barang tidak bergerak dan apa jenisnya, penanggungan hutang atau jenisnya, sebagaimana yang telah diketahui berdasarkan penilaian secara hukum.

Masing-masing jenis objek jaminan pembiayaan mempunyai nilai ekonomi yang berbeda-beda. Secara umum nilai ekonomi tanah lebih baik dari nilai ekonomi barang persediaan yang berupa barang mentah atau dari nilai ekonomi *borgtocht*.⁴³

b. Kondisi objek jaminan

Kondisi objek jaminan sering berkaitan dengan keadaan fisiknya, persyaratan teknisnya, dan kelengkapan lainnya yang terkait dengan kesempurnaannya yang dapat berpengaruh terhadap manfaatnya atau penggunaannya.

Kondisi objek jaminan akan sangat berpengaruh terhadap nilai ekonominya.

⁴²*Ibid.*, hal. 123.

⁴³*Ibid.*, hal. 124.

c. Kemudahan pengalihan kepemilikan objek jaminan

Suatu objek jaminan yang dengan mudah dapat dialihkan atau dipindah tangankan pemiliknya kepada pihak lain umumnya akan mempunyai nilai ekonomi yang relatif baik. Tetapi objek jaminan pembiayaan yang bermasalah tidak mudah untuk dialihkan dan hal tersebut mempengaruhi nilai ekonominya.

d. Tingkat harga yang jelas dan prospek pemasaran

Suatu barang yang dijadikan sebagai objek jaminan umumnya mempunyai harga yang jelas. Akan tetapi, sejauhmana harga tersebut merupakan harga yang setabil atau akan meningkat dalam kurun waktu yang akan datang adalah hal yang berkaitan dengan nilai ekonominya.

Disamping mengenai harga yang jelas hal lain yang berkaitan dengan nilai ekonomi jaminan adalah terdapatnya kemudahan dalam penjualannya bila kemudian harus di cairkan. Objek jaminan yang mempunyai kemudahan dalam penjualannya tersebut mempunyai prospek pemasaran yang baik. Dari praktek sehari-hari dapat diketahui tentang beberapa jenis kendaraan bermotor bekas merek tertentu yang cepat dapat dijual karena disukai oleh masyarakat. Kendaraan

bermotor bekas tersebut mempunyai prospek pemasaran yang bagus.⁴⁴

e. Penggunaan objek jaminan

Penggunaan atau pemanfaatan objek jaminan dapat mempengaruhi tingkat harga atau nilai ekonominya. Sebidang tanah yang terletak pada lokasi yang tidak baik untuk pembangunan rumah tinggal karna berada di lereng bukit mungkin mempunyai nilai ekonomi rendah karena tidak dapat dimanfaatkan. Sejauh mana kemungkinan untuk memanfaatkan dan menggunakan suatu barang umumnya akan sangat berpengaruh terhadap nilai ekonominya.⁴⁵

4. Penetapan Nilai Taksasi Objek Jaminan

Nilai taksasi perlu ditetapkan karena biasanya harga yang dicapai pada saat objek jaminan dieksekusi sering lebih rendah dari harga pasarannya. Nilai taksasi ditetapkan dalam angka persentasi tertentu terhadap harga pasar dari objek jaminan kredit yang bersangkutan. Angka persentase tersebut ditetapkan dari 0% sampai dengan 100% tergantung kepada beberapa hal, yaitu jenis objek jaminan dan harga yang dicapai dalam mengeksekusikanya, biaya yang dikeluarkanya untuk

⁴⁴*Ibid.*,hal. 126

⁴⁵*Ibid.*, hal. 127

pelaksanaan penjualan, pemeliharaan, dan pengamanan objek jaminan yang bersangkutan.⁴⁶

Nilai taksasi yang ditetapkan dalam pedoman umum tetap harus di evaluasi secara berkala karena harga atau nilai suatu barang dapat berubah setiap saat sesuai dengan jenisnya.

“suatu sertifikat deposito dapat berubah harganya bila bank yang menerbitkannya mengalami permasalahan pengelolaanya yang diketahui oleh masyarakat. Walaupun bank yang bersangkutan telah menjadi peserta jaminan pemegang jaminan sertifikat deposito tersebut tetap akan memerlukan suatu proses dan biaya untuk mencairkannya. Dengan demikian, nilai ekonomi yang diperoleh pemegang menjadi berkurang pada saat sertifikat depositonya di cairkan.⁴⁷”

Penyesuaian persentase nilai taksasi perlu dilakukan untuk jenis objek jaminan kredit karena dapat dipastikan akan selalu terjadi perubahan harga atau nilai suatu barang di masyarakat. Penyempurnaan penetapan persentase nilai taksasi tersebut dilakukan bank berdasarkan dan sesuai dengan perkembangan

⁴⁶*Ibid.*, hal. 128.

⁴⁷*Ibid.*, hal. 129.

harga dimasyarakat dan untuk melindungi kepentingan bank terhadap objek jaminan kredit.⁴⁸

5. Hubungan Nilai jaminan dengan jumlah kredit yang disetujui oleh bank

Sebagaimana dikemukakan sebelumnya salah satu fungsi jaminan kredit adalah untuk mengamankan pembayaran kembali kredit bila nasabah ingkar janji. Dari hasil pencairan objek jaminan dapat digunakan untuk melunasi utang nasabah kepada bank. Dalam rangka penerimaan jaminan kredit umumnya masing-masing bank mempunyai kebijakan tentang persentase berdasarkan besarnya nilai jaminan terhadap jumlah kredit yang akan disetujuinya.

Perhitungan persentase perbandingan besarnya nilai jaminan kredit tersebut seharusnya menggunakan nilai taksasi yang ditetapkan bank dan tidak kepada harga pasarnya. Cara perhitungan yang dilakukan berdasarkan nilai taksasi objek jaminan kredit akan lebih mendukung kepentingan pengamanan pemberian kredit.

Penetapan tingkat persentase perbandingan besarnya nilai jaminan terhadap jumlah kredit yang disetujui bank juga merupakan salah satu pelaksanaan prinsip kehati-hatian dalam

⁴⁸*Ibid.*,hal. 129.

pemberian kredit. Dengan demikian, bank hendaknya selalu mematuhi ketentuan persentase perbandingan tersebut.⁴⁹

H. PENGIKATAN JAMINAN

Sehubungan dengan fungsi objek jaminan kredit dalam rangka pemberian kredit, pengikatan dan penguasaannya perlu diperhatikan oleh bank. Setiap objek jaminan kredit yang diserahkan debitur dan disetujui oleh bank, harus segera diikat sebagai jaminan hutang. Bank seharusnya mengikat objek jaminan secara sempurna, yaitu dengan mematuhi peraturan perundang-undang yang mengatur tentang jaminan hutang. Pengikatan atau penguasaan jaminan seharusnya dilakukan sebelum diizinkan nasabah menarik dan kredit. Keharusan pengikatan dan penguasaan jaminan kredit merupakan bagian dari persyaratan administratif yang sudah di selesaikan sebelum pembiayaan disalurkan dananya kepada debitur. Sehubungan dengan adanya persyaratan administratif yang ditetapkan dalam peraturan intern bank, untuk mencegah hal-hal yang tidak diinginkan hendaknya bank tidak menyetujui permohonan penarikan kredit yang diajukan debitur sebelum seluruh persyaratan administratif diselesaikan oleh debitur, termasuk mengenai pengikatan dan penguasaan jaminan kreditnya.⁵⁰

Perjanjian dapat dibedakan menjadi 2 yaitu :

a. Perjanjian Pokok

⁴⁹*Ibid.*,hal.129.

⁵⁰*Ibid.*,hal. 131.

Perjanjian pokok adalah perjanjian yang mendasari atau mengakibatkan dibuatnya perjanjian lain. perjanjian lain tersebut adalah perjanjian *Accessoir*. Salah satu perjanjian pokok adalah berupa perjanjian kredit yang dibuat bank bersama debitur dalam rangka kegiatan usaha pemberian kredit perbankan.⁵¹

b. Perjanjian *Accessoir*

Perjanjian *Accessoir* adalah perjanjian yang dibuat berdasarkan atau berkaitan dengan perjanjian pokok. Perjanjian *Accessoir* timbul karena adanya perjanjian pokok yang mendasarinya. Salah satu contoh perjanjian *Accessoir* adalah berupa perjanjian pengikatan objek jaminan kredit yang dibuat bank bersama debitur atau pemilik objek jaminan kredit.

Beberapa hal yang harus diketahui berkaitan dengan perjanjian pokok dan perjanjian *Accessoir* adalah sebagai berikut⁵²:

- 1) Tidak ada suatu perjanjian *Accessoir* bila sebelumnya tidak ada perjanjian pokok. Perjanjian pengikatan hutang dibuat karena adanya perjanjian pinjaman uang. Perjanjian pengikatan hutang objek jaminan kredit dibuat berdasarkan perjanjian kredit yang telah ditandatangani oleh bank dan debitur.
- 2) Bila perjanjian pokok berakhir maka perjanjian *Accessoir* harus diakhiri. Dengan berakhirnya perjanjian kredit karena pinjaman

⁵¹*Ibid.*, hal. 132

⁵²*Ibid.*, hal. 133.

debitur kepada bank telah dilunasi dan perjanjian kredit sudah berakhir.

Dengan adanya dua jenis perjanjian itu yang dapat timbul dari kegiatan pinjaman uang, hendaknya bank menyadari pula pentingnya pembuatan perjanjian pengikatan jaminan kredit bagi kelengkapan pengamanan pemberian kreditnya.

Praktik perbankan mengenai pengikatan jaminan kredit dibagi menjadi 3, yaitu ⁵³:

1. Pengikatan objek jaminan kredit melalui lembaga jaminan.

Dalam praktik perbankan keharusan untuk melakukan pengikatan objek jaminan kredit melalui suatu lembaga jaminan seringkali dilakukan untuk jenis kredit tertentu dari masing-masing bank besarnya nilai kredit, jangka waktu kredit dan jenis atau bentuk jaminan kredit merupakan sebagian dari hal-hal yang dipertimbangkan bank untuk mengikat atau tidak mengikat objek jaminan kredit melalui suatu lembaga jaminan.

Jika bank melakukan pengikatan jaminan kredit melalui lembaga jaminan, akan diperoleh keuntungan bagi bank . beberapa hal yang menguntungkan bank bila mengikat objek jaminan kredit secara sempurna, diantaranya adalah sebagai berikut ⁵⁴:

⁵³*Ibid.*, hal. 134.

⁵⁴*Ibid.*, hal. 135

- a. Bank mempunyai hak kebendaan terhadap objek jaminan tersebut.
 - b. Bank mempunyai hak didahulukan dari kreditor lain untuk memperoleh pelunasan kredit dari hasil penjualan (pencairan) objek jaminan kreditur apabila debitur ingkar janji.
 - c. Bank akan mempunyai kepastian hukum terhadap pengikatan objek jaminan kredit.
 - d. Bank mempunyai kemudahan untuk mencairkan objek jaminan.
2. Pengikatan jaminan kredit yang tidak memenuhi ketentuan lembaga jaminan.

Dari praktik perbankan banyak ditemukan mengenai penerimaan objek jaminan kredit yang pengikatannya oleh bank melalui suatu lembaga jaminan , tetapi tidak sepenuhnya memenuhi ketentuan-ketentuannya. Pengikatan yang demikian dapat dikatakan sebagai pengikatan yang tidak sempurna dan dapat menimbulkan permasalahan pada saat pencairan objek jaminan yang bersangkutan.

Sehubungan dengan adanya pengikatan atas objek jaminan kredit yang tidak sepenuhnya mengikuti ketentuan lembaga jaminan, hendaknya bank menyadari betul kedudukannya dan permasalahan yang akan dihadapinya. Sehubungan dengan itu apabila kemudian sudah dapat dideteksi akan timbulnya

permasalahan kredit hendaknya bank segera mengupayakan pengikatan objek jaminan yang bersangkutan secara sempurna.⁵⁵

3. Pengikatan jaminan kredit yang tidak menggunakan lembaga jaminan.

Dari praktik perbankan dapat diketahui mengenai adanya objek jaminan kredit yang sama sekali tidak diikat melalui lembaga jaminan. Bank tetap mensyaratkan adanya penyerahan objek jaminan kredit dari debitur dan menerimanya, tetapi tidak melakukan pengikatan melalui jaminan yang berkaitan dengan objek jaminan kredit tersebut. Bank tidak melakukan pengikatan objek jaminan berdasarkan pertimbangan tertentu antara lain karena berkaitan dengan pemberian kredit mikro dan kecil yang nilai kreditnya relatif kecil, jangka waktu kredit yang pendek, dokumen jaminan kredit yang tidak memenuhi persyaratan, beban biaya yang tidak seimbang dengan jumlah kredit yang disetujui, dan sebagainya.

Objek jaminan yang tidak diikat melalui suatu lembaga jaminan, bank biasanya menempuh kebijakan berupa tindakan seperti penguasaan dokumen objek jaminan kredit oleh bank.

“dari praktik perbankan dapat diperhatikan berbagai dokumen kepemilikan objek jaminan kredit disimpan dan dikuasai oleh bank pemberi kredit. Diantara dokumen

⁵⁵*Ibid.*, hal. 141.

tersebut mislanya berupa BPKB, sertifikat tanah, dan dokumen sejenisnya. Dokumen tersebut disimpan oleh bank sampai saat kredit dilunasi debitur”⁵⁶

I. TEORI PEMBIAYAAN

Pembiayaan merupakan aktivitas bank syariah dalam menyalurkan dana kepada pihak lain selain bank berdasarkan prinsip syariah. Penyaluran dana dalam bentuk pembiayaan didasarkan pada kepercayaan yang diberikan oleh pemilik dan kepada pengguna dana, bahwa dana dalam bentuk pembiayaan yang diberikan pasti akan terbayar. Penerima pembiayaan endapat kepercayaan dari pemberi pembiayaan, sehingga penerima pembiayaan berkewajiban untuk mengembalikan pembiayaan yang telah diterimanya sesuai dengan jangka waktu yang telah diperjanjikannya dalam akad pembiayaan.⁵⁷

Didalam perbankan syariah, pembiayaan yang diberikan kepada pihak pengguna dana berdasarkan pada prinsip syariah. Aturan yang digunakan yaitu sesuai dengan hukum islam.

Pembiayaan menurut Undang-undang No. 7 Tahun 1992 tentang perbankan sebagaimana telah diubah menjadi UU No. 10 Tahun 1998 tentang Perbankan dalam pasal 1 nomor (2)⁵⁸:

”Pembiayaan berdasarkan prinsip syariah adalah penyertaan uang atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara Bank dengan pihak lain yang

⁵⁶ *Ibid.*, hal 142.

⁵⁷ Ismail, *Perbankan Syariah*, (Jakarta : Kencana, 2011), hal. 105.

⁵⁸ *Ibid.*, hal. 106.

mewajibkan pihak yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil”, dan nomor 13:

“Prinsip Syariah adalah aturan perjanjian berdasarkan hukum Islam antara bank dan pihak lain untuk penyimpanan dana dan atau pembiayaan kegiatan usaha, atau kegiatan lainnya yang dinyatakan sesuai dengan syariah, antara lain pembiayaan berdasarkan prinsip bagi hasil (*mudharabah*), pembiayaan berdasarkan prinsip penyertaan modal (*musyarakah*), prinsip berdasarkan jual beli (*murabahah*), atau pembiayaan barang modal berdasarkan sewa murni tanpa pilihan (*ijarah*), atau dengan adanya pilihan pemindahan kepemilikan atas barang yang disewa dari pihak bank oleh pihak lain (*ijara wa iqtina*).”

Pembiayaan pada intinya berarti *I Believe, I Trust*, “saya percaya” atau “saya menaruh kepercayaan”. Pembiayaan artinya kepercayaan (*trust*), berarti lembaga pembiayaan selaku *shahibul mal* menaruh kepercayaan kepada seseorang untuk melaksanakan amanah yang diberikan. Dana tersebut harus digunakan dengan benar, adil, dan harus disertai ikatan dan syarat-syarat yang jelas, dan saling menguntungkan bagi kedua belah pihak⁵⁹.

⁵⁹ Veithzal Rivai, dan Veithzal Andria Permata, *Islamic Financial Management*, (Jakarta: PT Grafindo Persada, 2008), hal. 3.

Adapun tujuan pembiayaan secara umum di bedakan menjadi dua kelompok yaitu⁶⁰ :

1) Secara makro

- a. Peningkatan ekonomi umat, masyarakat yang tidak dapat akses ekonomi dengan adanya pembiayaan dapat melakukan akses ekonomi.
- b. Tersedianya dana bagi peningkatan usaha, artinya untuk pengembangan usaha membutuhkan dana tambahan, dana tambahan ini dapat diperoleh melalui aktivitas pembiayaan. Pihak yang surplus dana menyalurkan kepada pihak yang minus dana.
- c. Meningkatkan produktivitas, artinya adanya pembiayaan memberikan peluang bagi masyarakat agar mampu meningkatkan daya produksinya.

2) Secara mikro

- a) Upaya memaksimalkan laba, artinya setiap usaha yang dibuka memiliki tujuan yaitu menghasilkan laba/untung.
- b) Pendayagunaan sumber daya ekonomi, dapat dikembangkan dengan melakukan mixing antara sumber daya alam dengan sumber daya manusia serta sumber daya modal.

⁶⁰ Binti Nur Asiyah, *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah*, (Yogyakarta: Teras, 2014), hal. 4-5.

J. SYARAT SAHNYA PEMBIAYAAN

Sebelum pembiayaan direalisasikan, terlebih dahulu harus dibuat akad atau perjanjian. Dalam pasal 1320 KUH Perdata. Untuk sahnya suatu perjanjian terdapat 4 macam syarat, yaitu:

- a. Sepakat mereka yang mengikat diri (sighat al-aqd). Yang dimaksud dengan “sepakat mereka yang mengikat diri” adalah bahwa apa yang dikendaki oleh pihak yang satu disetujui atau disepakati oleh pihak yang lainnya. Tidak ada kesepakatan apabila suatu perjanjian muncul karena ada paksaan (dwang/ikrah), kekhilafan (dwaling/ghalath) atau penipuan (bedrog/taghrir-tadlis).⁶¹
- b. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan.

Dijelaskan dalam pasal KUH Perdata, pada dasarnya setiap orang adalah cakap untuk membuat perikatan-perikatan, jika ia oleh undang-undang tidak dinyatakan tak cakap. Dalam pasal 1330 KUH Perdata, orang-orang yang tidak cakap untuk membuat suatu perjanjian adalah:

- 1) Orang yang belum dewasa.
- 2) Mereka yang ditaruh dibawah pengampuan.
- 3) Orang-orang perempuan dalam hal-hal yang ditetapkan oleh undang undang dan pada umumnya semua orang

⁶¹Wangsawidjaja, *Pembiayaan Bank Syariah*,(jakarta: PT. Gramedia Pustaka utama, 2010),hal. 154.

kepada siapa undang-undang telah melarang membuat perjanjian tertentu⁶²

c. Suatu hal tertentu (mahal Al-aqd/ Al-ma'qud alaih)

Suatu hal tertentu maksudnya mengenai hak-hak dan kewajiban para pihak yang harus dapat ditentukan secara jelas dalam perjanjian yang bersangkutan, misalnya: dalam perjanjian pembiayaan harus dicantumkan secara jelas mengenai hal-hal sebagai berikut:

- a) Maksimum pembiayaan yang diberikan (plafon pembiayaan).
- b) Tujuan pemberian pembiayaan.
- c) Tanggal jatuh tempo pembiayaan.
- d) Kewajiban nasabah penerima fasilitas untuk melunasi utang pokok imbalan, dan biaya-biaya lainnya berkenaan dengan pembiayaan yang diberikan bank ataupun koperasi

d. Suatu sebab yang halal (maudhu' al-aqd)

Suatu sebab yang halal maksudnya apa yang menjadi tujuan bersama atau apa yang dikerjakan para pihak yang mengadakan perjanjian tersebut bukan hal yang dilarang oleh undang-undang,

⁶²*Ibid.*,hal.155-156

tidak bertentangan dengan ketertiban umum, dan tidak melanggar kesusilaan.⁶³

K. JENIS-JENIS PEMBIAYAAN

Berdasarkan sifat dari kegunaannya, pembiayaan dapat dibagi dua macam,

yaitu:

1. Pembiayaan Produktif, adalah pembiayaan yang digunakan hanya untuk memenuhi kebutuhan produksi untuk peningkatan usaha baik usaha produksi maupun investasi. Pembiayaan produktif mempunyai dua jenis pembiayaan yaitu :
 - a) Pembiayaan Modal Kerja, yaitu pembiayaan untuk pemenuhan kebutuhan peningkatan kuantitas maupun kualitas produksi dan keperluan perdagangan.
 - b) Pembiayaan Investasi, yaitu untuk memenuhi kebutuhan barang- barang modal (capital goods) serta fasilitas-fasilitas yang berhubungan dengan itu. Pembiayaan investasi diberikan dalam jumlah besar dan pengendapannya cukup lama sehingga perlu disusun proyeksi arus kas (projected cash flow).
2. Pembiayaan Konsumtif, adalah pembiayaan yang digunakan untuk memenuhi kebutuhan konsumsi, yang akan habis digunakan untuk memenuhi kebutuhan. Kebutuhan konsumtif

⁶³*Ibid.*,hal.159-160.

dibedakan menjadi kebutuhan primer, yaitu kebutuhan pokok yang baik berupa barang maupun jasa. Sedangkan kebutuhan sekunder, yaitu kebutuhan tambahan secara kuantitatif maupun kualitatif.⁶⁴

Macam-macam pembiayaan di Lembaga Keuangan Syariah ⁶⁵:

1) Pembiayaan Mudharabah

Merupakan akad kerjasama usaha antara dua pihak dimana pihak pertama (pemilik dana) menyediakan seluruh dana, sedangkan pihak kedua (pengelola dana) bertindak selaku pengelola dan keuntungan usaha dibagi di antara mereka sesuai kesepakatan sedangkan kerugian financial hanya ditanggung oleh pemilik dana.

2) Pembiayaan Musyarakah

Merupakan akad kerjasama antara dua belah pihak atau lebih untuk usaha tertentu, dimana masing-masing pihak memberikan kontribusi dana dengan ketentuan bahwa keuntungan dibagi berdasarkan kesepakatan sedangkan resiko berdasarkan kontribusi dana.

3) Pembiayaan Murabahah

Pembiayaan dengan pola jual-beli, dimana LKS sebagai penjual atau penyedia barang, sedangkan nasabah sebagai

⁶⁴M.Syafi'I Antonio, *Bank Syariah Dari Teori Ke Praktek*, (Jakarta :Gema Insani Press,2001), hal. 160.

⁶⁵ PINBUK. (*Calon Pengelola dan Pengelola Lembaga Keuangan Mikro Syariah*, Tulungagung, 2015)

pembeli dengan cara pembayaran diangsur atau dibayarkan tunai dalam jangka waktu tertentu.

Adapun prosedur umum pembiayaan di BMT sebagai berikut:⁶⁶

a) Anggota atau calon anggota

1. Mengisi surat permohonan menjadi anggota BMT yang disediakan oleh BMT.
2. Menyerahkan ke bagian customer service untuk diproses lebih lanjut.

b) Customer service

1. Menerima surat permohonan menjadi anggota
2. Menganalisa untuk diambil keputusan diterima atau ditolak
3. Jika diterima maka lanjut ke account officer

c) Account Officer

1. AO menerima surat permohonan menjadi anggota
2. Menganalisa sesuai prinsip yang berlaku
3. Melakukan survey
4. Jika diterima membuat memo pembiayaan dilanjutkan ke komite pembiayaan

d) Komite pembiayaan

1. Menerima memo pembiayaan dari AO
2. Jika diterima dibuat Surat Keputusan Pembiayaan
 - a. Rangkap pertama : untuk administrasi

⁶⁶ Muhammad, *Sistem dan Prosedur Pendirian BMT*, (Yogyakarta: Citra Media, 2006), hal. 87-91.

- b. Rangkap kedua : dikirim ke anggota
- e) Administrasi pembiayaan
 - 1. Menerima surat permohonan anggota
 - 2. Membuat akad pembiayaan
 - 3. Melakukan semua persiapan sampai penandatanganan akad
 - 4. Surat akad terdiri rangkap 2:
 - a. Rangkap pertama : untuk teller
 - b. Rangkap kedua : untuk anggota
 - 5. Menyerahkan kartu angsuran
 - 6. Menyimpan kartu monitoring
 - 7. Mengarsip surat keputusan pembiayaan
- f) Teller
 - 1. Menerima akad rangkap pertama untuk bukti pembayaran
 - 2. Mengisi slip pengeluaran kas dan menandatangani
 - a. Rangkap pertama : disimpan teller
 - b. Rangkap kedua : diserahkan bagian akuntansi
 - c. Rangkap ketiga : diserahkan ke anggota.

Untuk mencegah terjadinya macet di kemudian hari, penilaian suatu Lembaga Keuangan untuk memberikan persetujuan terhadap suatu permohonan kredit/pembiayaan dilakukann dengan berpedoman kepada Formula 4P dan 5C, sebagai berikut⁶⁷:

Formula 4P:

⁶⁷ Hermansyah, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*, (Jakarta: Kencana, 2005) hal. 59-60.

1. *Personality* Pihak bank mencari data secara lengkap mengenai kepribadian si pemohon kredit, antara lain mengenai riwayat hidup, pengalaman usaha, pergaulan dalam masyarakat.
2. *Purpose* Bank harus mencari data tentang tujuan atau penggunaan kredit tersebut.
3. *Prospect* Bank harus melakukan analisis secara cermat dan mendalam tentang bentuk usaha yang akan dilakukan oleh pemohon kredit.
4. *Payment* Dalam penyaluran kredit, bank harus mengetahui dengan jelas kemampuan dari pemohon kredit untuk melunasi kredit dalam jumlah dan jangka waktu yang ditentukan.

Formula 5C:

1. *Character* (watak calon nasabah)

Bahwa calon nasabah debitur memiliki watak, moral dan sifat-sifat pribadi yang baik. Penilaian terhadap karakter ini dilakukan untuk mengetahui tingkat kejujuran, integritas dan kemampuan calon debitur untuk memenuhi kewajiban dalam menjalankan usahanya. Informasi ini diperoleh melalui riwayat hidup, riwayat usaha, dan informasi dari usaha yang sejenis.

2. *Capacity* (kemampuan)

Capacity dalam hal ini adalah kemampuan calon nasabah untuk mengelola kegiatan usahanya dan mampu melihat prospektif masa depan, sehingga usahanya akan dapat berjalan dengan baik dan

memberikan keuntungan, yang menjamin bahwa ia mampu melunasi utang kreditnya dalam jumlah dan jangka waktu yang telah ditentukan.

3. *Capital* (modal) Dalam hal ini bank harus terlebih dahulu melakukan penelitian terhadap modal yang dimiliki oleh pemohon kredit. Penyelidikan ini tidaklah semata-mata didasarkan pada besar kecilnya modal, akan tetapi lebih difokuskan kepada bagaimana distribusi modal ditempatkan oleh pengusaha tersebut, sehingga segala sumber yang telah ada dapat berjalan dengan efektif.

4. *Collateral* (jaminan)

Collateral adalah jaminan untuk persetujuan pemberian kredit yang merupakan sarana pengaman (back up), atas kredit yang mungkin terjadi atas wanprestasinya nasabah debitur di kemudian hari. Jaminan yang diberikan oleh debitor sebanding dengan kredit yang diminta.

5. *Condition of economy* (keadaan) Bahwa dalam pemberian kredit oleh bank, bank perlu menganalisis kondisi ekonomi calon nasabah. Bank perlu mempertimbangkan sektor usaha calon nasabah dikaitkan dengan kondisi ekonomi. Bank perlu melakukan analisis dampak kondisi ekonomi terhadap calon nasabah di masa

yang akan datang untuk mengetahui pengaruh kondisi ekonomi terhadap calon nasabah⁶⁸.

L. TEORI BMT

Baitul Maal wat Tamwil (BMT) atau Balai Usaha Mandiri Terpadu, yakni sebuah lembaga ekonomi keuangan mikro syariah yang berintikan Baitul Maal (lembaga amil zakat/non profit) dan Baitut Tamwil (lembaga pembiayaan/*profit oriented*). BMT didirikan bertujuan untuk meningkatkan kualitas usaha ekonomi untuk kesejahteraan anggota pada khususnya dan masyarakat pada umumnya.

Lembaga keuangan syariah dalam hal ini BMT bernaung dibawah Kementerian Koperasi dan UMKM dengan dasar hukum Undang-undang Nomor 25 Tahun 1992 tentang Koperasi Jasa Keuangan Syariah (KJKS).

Visi BMT adalah semakin meningkatkan kualitas ibadah anggota BMT. Ibadah yang harus dipahami dalam arti luas yakni, tidak saja mencakup aspek ritual peribadatan seperti sholat, tetapi lebih luas dari itu mencakup segala aspek kehidupan, sehingga kegiatan BMT mampu berperan sebagai wakil pengabdian Allah SWT memakmurkan kehidupan anggota pada khususnya dan umat manusia pada umumnya. Sedangkan, Misi BMT adalah membangun dan mengembangkan tatanan perekonomian dan struktur masyarakat madani yang adil dan makmur berlandaskan syariah dan ridho Allah SWT.⁶⁹

⁶⁸ Ismail, *Perbankan Syariah*, (Jakarta : Kencana, 2011), hal. 125.

⁶⁹ Muhammad Ridwan, *Sistem dan Prosedur Pendirian BMT*, (Yogyakarta: Citra Media, 2006), h.3-

BMT berazaskan Pancasila & Undang-undang Dasar 1945 serta berlandaskan syariah Islam, keimanan, keterpaduan (*kaffah*), kekeluargaan/koperasi, kebersamaan, kemandirian, & profesionalisme⁷⁰.

BMT bersifat terbuka, independen, berorientasi pada pengembangan tabungan dan pembiayaan untuk mendukung bisnis ekonomi yang produktif bagi anggota dan kesejahteraan sosial masyarakat sekitar, terutama usaha mikro dan fakir miskin. Peran BMT di masyarakat sebagai moto penggerak ekonomi dan social masyarakat banyak, penghubung antara kaum *aghnia* (kaya) dengan kaum *dhuafa* (miskin), dan sarana pendidikan formal mewujudkan prinsip hidup yang barakah. Selain itu, BMT juga berfungsi untuk meningkatkan kualitas SDM anggota, pengurus, dan pengelola menjadi lebih profesional, mengembangkan kesempatan kerja, dan memobilisasi dana sehingga dana yang dimiliki oleh masyarakat dapat dimanfaatkan secara optimal⁷¹.

Dengan demikian, keberadaan BMT menjadi organisasi yang sah dan legal. Sebagai lembaga teguh pada prinsip-prinsip syariah. Dalam melaksanakan usahanya BMT, berpegang teguh pada prinsip utama sebagai berikut:

1. Keimanan dan ketaqwaan kepada Allah SWT dengan mengimplementasikan pada prinsip-prinsip Syariah dan muamalah Islam ke dalam kehidupan nyata.

⁷⁰ *Ibid.*, h. 6

⁷¹ *Ibid.*, h. 5

2. Keterpaduan, yakni mengisyaratkan adanya harapan untuk mencapai sukses di dunia dan di akhirat, juga keterpaduan antara sisi maal dan tamwil (sosial dan bisnis).
3. Kekeluargaan, mengutamakan kepentingan bersama diatas kepentingan pribadi, berarti upaya untuk mencapai kesuksesan tersebut diraih bersama-sama.
4. Kebersamaa, kesatuan pola pikir, sikap dan cita-cita antar semua elemen BMT. Antara pengelola dengan pengurus harus memiliki satu visi-misi dan berusaha bersama-sama untuk mewujudkan atau mencapai visi-misi tersebut serta bersama-sama untuk memperbaiki kondisi ekonomi dan social.
5. Kemandirian berarti BMT tidak dapat hidup hanya dengan bergantung pada dana pinjaman dan „bantuan“, tetapi harus berkembang dan meningkatkan partisipasi anggota dan masyarakat untuk itulah pola pengelolaan harus profesional.
6. Profesionalisme, yakni semangat kerja yang tinggi, yang dilandasi dengan dasar keimanan. Kerja tidak hanya berorientasi pada kehidupan dunia saja, tetapi juga kenikmatan dan kepuasan rohani dan akhirat.

7. Istiqomah, konsisten, berkelanjutan dan tanpa putus asa. Setelah mencapai suatu tahap, maka maju lagi ke tahap berikutnya dan hanya kepada Allah SWT kita berharap.

Adapun fungsi dan peranan BMT dalam rangka mencapai tujuannya, yaitu:

1. Memobilisasi, mengorganisir, mendorong dan mengembangkan potensi serta kemampuan potensi ekonomi anggota, kelompok anggota muamalat (Pokusma) dan daerah kerjanya.
2. Meningkatkan kualitas sumber daya insani anggota dan Pokusma menjadi lebih profesional dan islami sehingga semakin utuh dan tangguh.
3. Menjadi perantara keuangan antara aghniya dengan dhuafa terutama untuk dana-dana social seperti zakat, infak, sedekah, hibah.

M. PENELITIAN TERDAHULU

1. Penelitian yang dilakukan oleh Emma ayu fitriana, dengan judul “penilaian jaminan property di BTN syariah “⁷².hasil dari penelitian di dalam melakukan penilaian jaminan dengan ara penilaian jaminan internal dan eksternal.Persamaan yang akan dibahas dengan penelitian sekarang adalah sama-sama membahas

⁷²Emma ayu fitriana, “penilaian jaminan property di BTN syariah “tugas akhir S1 perbankan syariah, (Jakarta : UIN Syarif Hidayatullah Jakarta,2016)

adanya penilaian jaminan. Sedangkan perbedaannya adalah untuk penelitian dahulu membahas tentang penilaian jaminan property saja dan membahas pengikatan jaminan, namun yang dibahas hanya secara umumnya saja.

2. penelitian yang dilakukan oleh Anggi aulia desmarinda, dengan judul “Implementasi Taksasi Agunan Pada Pembiayaan Griya Bank Syariah Mandiri KCP Batusangkar”⁷³. Persamaan dari peneliti terdahulu adalah sama-sama membahas tentang penilaian agunan/jaminan sedangkan perbedaannya, pada penelitian terdahulu hanya membahas tentang pembiayaan griya saja, tetapi penulis akan membahas penilaian jaminan dari semua produk pembiayaan di Bmt tersebut dan membahas tentang pengikatan jaminan.
3. Penelitian yang dilakukan oleh Noor Siti Hanna dengan judul “Mekanisme Penyelesaian Sengketa Jaminan pada Pembiayaan Murabahah pada Koperasi Jasa Keuangan Syariah (KJKS) BMT Bahtera Pekalongan”⁷⁴ Hasil penelitian ini Menerangkan bahwa mekanisme penyelesaian sengketa jaminan pembiayaan *murabahah* di KJKS BMT Bahtera memiliki dua pilihan, yaitu jalur litigasi dengan melibatkan badan hukum terkait dengan pengikatan jaminan sesuai UU No.4 Tahun 1999.

⁷³Anggi aulia desmarinda, “Implementasi Taksasi Agunan Pada Pembiayaan Griya Bank Syariah Mandiri KCP Batusangkar” skripsi perbankan syariah (Batusangkar : IAIN Batusangkar,2016)

⁷⁴Noor Siti Hanna, “Mekanisme Penyelesaian Sengketa Jaminan pada Pembiayaan *Murabahah* pada Koperasi Jasa Keuangan Syariah (KJKS) BMT Bahtera Pekalongan”, Tugas Akhir Diploma 3 Perbankan Syariah, (Pekalongan: STAIN Pekalongan, 2009)

persamaan hasil penelitian terdahulu dengan penelitian yang akan dilakukan adalah pembahasan mengenai barang jaminan. Sedangkan perbedaannya adalah dalam penelitian terdahulu menjelaskan pengikatan jaminan hanya sekilas, dan lebih terfokus pada penyelesaian sengketa. Sedangkan peneliti sekarang akan menfokuskan secara mendetail tentang pengikatan jaminan.

4. Penelitian yang dilakukan oleh Ety yuliani, dengan judul “analisis penilaian agunan pada pembiayaan murabahah di bank syariah mandiri kcp purwokerto”.⁷⁵ Di Bank Syariah Mandiri KC Purwokerto dalam melakukan penilaian terhadap agunan dengan menggunakan sistem sama rata, dimana bank menilai agunan sebesar 80% dari harga pasar. Persamaan dari peneliti terdahulu adalah sama-sama membahas tentang penilaian agunan/jaminan sedangkan perbedaannya, pada penelitian terdahulu hanya membahas pembiayaan murabahah saja, tetapi penulis akan membahas penilaian jaminan dari semua produk pembiayaan di Bmt tersebut dan mekanisme pengikatan jaminan.
5. Penelitian yang dilakukan oleh Mustainah dengan judul “Penilaian Jaminan Sertifikat Tanah dan Bangunan untuk Pembiayaan Murabahah di BNI Syariah Pekalongan”.⁷⁶ Hasil

⁷⁵Ety yuliani, “analisis penilaian agunan pada pembiayaan murabahah di bank syariah mandiri kcp purwokerto”, Tugas akhir A.Md perbankan syariah, (Purwokerto :IAIN Purwokerto,2016)

⁷⁶Mustainah, “Penilaian Jaminan Sertifikat Tanah dan Bangunan untuk Pembiayaan Murabahah di BNI Syariah Pekalongan”, Tugas Akhir Diploma 3 Perbankan Syariah, (Pekalongan: STAIN Pekalongan, 2007)

penelitian ini tentang Penilaian jaminan dalam pembiayaan murabahah melalui tahapan peninjauan ke lokasi jaminan untuk memperoleh data yang nyata di lapangan dan informasi dari orang-orang disekitar lokasi. Penilaian jaminan untuk tanah dan bangunan setiap bank berbeda dan besarnya dapat berubah-ubah setiap saat. Persamaan dari penelitian terdahulu adalah sama-sama membahas tentang penilaian jaminan sertifikat tanah dan bangunan sedangkan perbedaannya, pada penelitian terdahulu hanya membahas sampai penilaian jaminan saja sedangkan untuk penelitian sekarang, penulis membahas tidak hanya penilaian jaminan untuk sertifikat dan bangunan saja, tetapi penulisan akan membahas untuk penilaian jaminan semua keseluruhan sampai dengan pengikatan jaminannya.

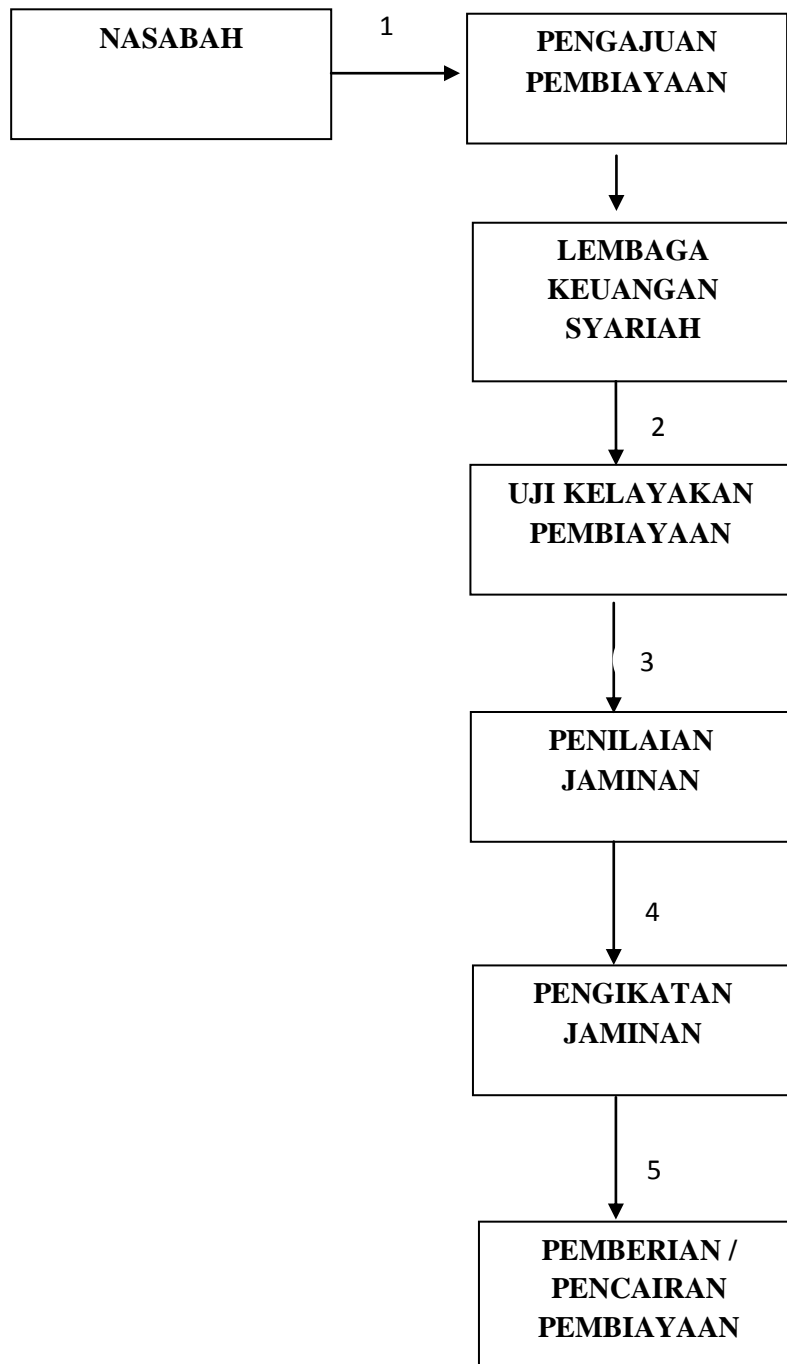
1. penelitian yang dilakukan M. Rizkon dengan judul “Kajian tentang Penilaian Jaminan sebagai Prinsip Prudential Banking terhadap Pembiayaan pada BMT Bahtera Group Pekalongan”.⁷⁷ Hasil penelitian ini tentang dalam memberikan pembiayaan di BMT Bahtera Group Pekalongan, pihak BMT menerapkan adanya jaminan sebagai prinsip kehati-hatian. Persamaan yang akan dibahas dengan penelitian sekarang adalah sama-sama membahas tentang pembiayaan dan juga adanya penilaian jaminan dalam memberikan pembiayaan. Sedangkan perbedaannya adalah untuk

⁷⁷M.Rizqon, “Kajian tentang Penilaian Jaminan sebagai Prinsip *Prudential Banking* terhadap Pembiayaan pada BMT Bahtera Group Pekalongan”, Tugas Akhir Diploma 3 Perbankan Syariah, (Pekalongan: STAIN pekalongan, 2008)

penelitian dahulu membahas tentang pengikatan jaminan, namun yang dibahas hanya secara umumnya saja.

N. KERANGKA KONSEPTUAL

Gambar : 2.1



Keterangan Gambar 1.1 :

Calon nasabah datang untuk mengajukan pembiayaan di suatu lembaga keuangan syariah, sebelum lembaga keuangan syariah itu menyetujui adanya pembiayaan BMT akan melakukan uji kelayakan pembiayaan, setelah dirasa calon nasabah tersebut layak untuk mendapatkan pembiayaan, BMT akan meminta jaminan sebagai syarat ketentuan nasabah untuk diberikan suatu pembiayaan. Setelah itu BMT akan melakukan analisis penilaian jaminan tersebut, jika jaminan tersebut memenuhi kriteria yang ditentukan pihak BMT, maka pada jaminan tersebut akan dilakukan pengikatan jaminan disuatu lembaga jaminan. Setelah semua dirasa cukup dan memenuhi syarat administratif BMT akan memberikan pembiayaan pada nasabah(pencairan pembiayaan).