

## **BAB II**

### **LANDASAN TEORI**

#### **A. Tinjauan Umum Tentang Pembiayaan**

##### **1. Pengertian Pembiayaan**

Pembiayaan adalah salah satu tugas yang harus ada pada sebuah bank, seperti menyediakan dana yang digunakan untuk memenuhi kebutuhan pihak-pihak yang termasuk defisit unit<sup>1</sup>. Berdasarkan UU no 7 tahun 1992, yang dimaksud pembiayaan adalah: “menyediakan dana atau tagihan atau yang bisa disamakan dengan itu berdasarkan manfaat yang bisa diambil dari dana tersebut atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dengan pihak yang mengambil manfaat dari dana tersebut yang mewajibkan pihak tersebut untuk mengembalikan dana tersebut setelah jangka waktu tertentu ditambah dengan jumlah bunga, imbalan atau pembagian hasil<sup>2</sup>.”

Dalam lembaga keuangan konvensional pembiayaan juga disebut kredit yang diartikan sebagai kepercayaan. Begitu pula dengan bahasa latin kredit berarti “Credere” artinya percaya. Maka arti dari percaya tersebut adalah bahwa pihak yang memberi kredit tersebut memberikan kepercayaan kepada pihak

---

<sup>1</sup> Muhammad Syafii Antonio, *Bank Syariah Dari Teori Ke Praktik*, Jakarta: Gema Insani, 2001, h. 160.

<sup>2</sup> Muhammad Ridwan, *Manajemen Baitul Maal Wa Tamwil*, Yogyakarta: UUI Press, 2004, h. 163

yang menerima kredit bahwa kredit yang diberikan harus dikembalikan sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati.<sup>3</sup>

## 2. Dasar Hukum Pembiayaan

Adapun landasan syariah tentang pembiayaan dan mendukung upaya restrukturisasi pembiayaan terdapat pada Al-Qur'an dan Hadist.

### a. Al Qur'an

Al Qur'an surat Al Baqarah ayat 28

وَإِنْ كَانَ ذُو عُسْرَةٍ فَنَظِرَةٌ إِلَىٰ مَيْسَرَةٍ وَأَنْ تَصَدَّقُوا خَيْرٌ لَّكُمْ إِنْ كُنْتُمْ تَعْلَمُونَ

*“Dan jika (orang yang berhutang itu) dalam kesukaran, maka berilah tangguh sampai dia berkelapangan. Dan menyedekahkan (sebagian atau semua utang) itu, lebih baik bagimu, jika kamu mengetahui.”*

Dalam surat diatas Allah memerintahkan ketika memberikan hutang kepada seseorang sedangkan seseorang tersebut belum bisa membayar hutangnya maka berilah kelapangan waktu untuk membayar hutangnya sampai orang yang berhutang tersebut bisa membayarnya. Dan sesungguhnya memberikan hutang tersebut menyedekahkan semuanya maka menjadi amalan yang lebih baik.

---

<sup>3</sup> Kasmir, *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*, Jakarta : Raja Grafindo Persada, 2005, h. 92-93

Dari kutipan ayat Al-Qur'an di atas, digaris bawahinya pentingnya sedekah dan tuntunan akan perlunya toleransi terhadap nasabah jika sedang mengalami kesulitan (dalam arti sebenar-benarnya) membayar kewajibannya<sup>4</sup>

b. Hadist

الصلح جائز بين المسلمين الا صلحا حرم حلالا او احل حراما  
والمسلمون علي شروطهم الا اشراطا حرم حلالا او احل  
حراما(رواةالترمذي)

*Artinya: perdamaian dapat dilakukan diantara kaum muslimim kecuali perdamaian yang menghaamkan yang halal atau yang menghalalkanyg haram ; dan kaum muslimin terikat dengan syarat-syarat mereka kecuali syarat yang mengharamkan yang halal atau menghalalkan yang haram*<sup>5</sup>

Hadis tersebut dianggap sebagai pemicu kaum muslimin untuk berjuang mendapatkan materi atau harta dengan berbagai cara asalkan mengikuti aturan aturan yang telah diteapkan. Aturan-aturan tersebut diantaranya, carilah yang halal lagi baik; tiak menggunakan cara-cara batil; tidak berlebih-lebihan atau melampaui batas; tidak dizalimi maupun menzalimi; menjauhkan diri dari unsur riba, maisir, (perjudian dan spekulasi, dan gharar(ketidakjelasan

---

<sup>4</sup>Trisadini P. Usanti, dan Abd. Shomad, *Transaksi Bank Syariah*, Jakarta: Bumi Aksara, 2013, h. 101

<sup>5</sup> Fatwa DSN MUI

manipulasi), serta tidak melupakan tanggung jawab sosial berupa zakat, infak, dan sedekah.<sup>6</sup>

c. Undang-Undang Perbankan

Menurut undang-undang perbankan No. 10 tahun 1998, *pembiayaan adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan anatara bank dan pihak lain yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu teretentu dengan imbalan atau bagi hasil.*<sup>7</sup>

### 3. Tujuan pembiayaan

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

- a. *Profitability*, yaitu tujuan untuk mendapatkan hasil dari pembiayaan seperti keuntungan yang diraih dari bagi hasil yang didapat dari usaha yang dikelola bersama nasabah.
- b. *Safety*, keamanan dari prestasi atau layanan yang diberikan harus wajib dijamin sehingga tujuan *profitability* dapat dicapai tanpa ada hambatan. Oleh sebab itu, dengan adanya keamanan supaya prestasi yang diberikan dalam bentuk

---

<sup>6</sup> <http://googleweblight.com/?lite-url=http://mas-roisku-muslimblogspotcom.blogspot.com/2010/09hadis-hadis-tentang-keuangan-dan.html?3D1&ei=6z6X> diunduh pada tanggal 14 April 2016 pukul 06:48

<sup>7</sup> Ismail, *Perbankan Syariah*, Jakarta: kencana prenadamedia, 2011, h. 106

modal, barang atau jasa itu bisa terjamin pengembaliannya sehingga tujuan untuk mendapat keuntungan (*profitability*) dapat menjadi kenyataan<sup>8</sup>.

#### 4. Fungsi Pembiayaan

Pembiayaan yang diberikan oleh bank syariah berfungsi membantu masyarakat dalam pemenuhan dana dalam meningkatkan usahanya. Masyarakat dalam hal ini seperti individu, pengusaha, lembaga, badan usaha, dan lain-lain yang membutuhkan dana.

Secara terperinci pembiayaan memiliki fungsi antara lain<sup>9</sup>:

- a. Pembiayaan bisa meningkatkan arus tukar menukar barang dan jasa.

Pembiayaan bisa meningkatkan arus tukar barang, pada hal ini misalkan belum tersedia uang sebagai alat pembayaran, maka pembiayaan akan memperlancarkan lalu lintas pertukaran barang dan jasa.

- b. Pembiayaan merupakan alat yang dipakai untuk memanfaatkan *idle fund*.

Bank bisa mempertemukan pihak yang kelebihan dana dengan pihak yang memerlukan dana. Pembiayaan

---

<sup>8</sup> Veithzal Rivai, Andria Permata Veithzal, *Islamic Financial Management: Teori, Konsep dan Aplikasi: Panduan Praktis Untuk Lembaga Keuangan, Nasabah, Praktisi, dan Mahasiswa*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2008, h. 5-6

<sup>9</sup> Ismail, *Perbankan...*, h. 108-109

merupakan salah satu jalan keluar untuk mengatasi batasan antara pihak yang memiliki dana dan pihak yang membutuhkan dana. Bank dapat memanfaatkan dana yang idle untuk disalurkan kepada pihak yang membutuhkan. Dana yang berasal dari golongan yang kelebihan dana, apabila disalurkan kepada pihak yang membutuhkan dana, maka akan efektif, karena dana tersebut dimanfaatkan oleh pihak yang membutuhkan dana.

c. Pembiayaan sebagai alat pengendali harga

Ekspansi pembiayaan bisa membuat meningkatnya jumlah uang yang beredar, dan peningkatan peredaran uang akan membuat kenaikan harga. Sebaliknya pembatasan pembiayaan, akan mempengaruhi jumlah uang yang beredar, dan keterbatasan uang yang beredar di masyarakat memiliki pengaruh pada penurunan harga.

d. Pembiayaan dapat mengaktifkan dan meningkatkan manfaat ekonomi yang ada.

Pembiayaan mudharabah dan musyarakah yang diberikan oleh bank syariah memiliki dampak pada kenaikan makro-ekonomi. Mitra (pengusaha), setelah mendapatkan pembiayaan dari pihak bank syariah, akan memproduksi barang, mengolah bahan baku menjadi barang jadi, meningkatkan volume perdagangan, dan melaksanakan kegiatan ekonomi lainnya.

## **B. Tinjauan Umum Tentang Pembiayaan Bermasalah**

### **1. Pengertian pembiayaan bermasalah**

Pembiayaan bermasalah adalah pembiayaan yang terjadi antara dua belah pihak, tetapi di dalam pembiayaan tersebut pembayaran yang dilakukan oleh pihak nasabah saat jatuh tempo kepada bank tidak lancar. Pembiayaan yang tidak lancar harus secepatnya diselesaikan agar kerugian yang lebih besar dapat dihindari<sup>10</sup>

### **2. Faktor-Faktor Yang Menyebabkan Pembiayaan Bermasalah**

Secara umum, faktor-faktor yang mempengaruhi dan menyebabkan terjadinya pembiayaan bermasalah adalah sebagai berikut<sup>11</sup>:

#### **a. Faktor dari Debitur**

Semua debitur pada saat mengajukan pembiayaan ada beberapa yang mempunyai niat tidak baik ataupun pada saat pembiayaan yang diberikan sedang berjalan. Untuk mengetahui dan menganalisis yang dilakukan oleh pihak bank mempunyai kesulitan, karena hal ini termasuk nilai sosial seperti nilai moral ataupun akhlak dari debitur.

---

<sup>10</sup> Malayu Hasibuan, *Dasar-dasar Perbankan*, Jakarta : Bumi Aksara, tt h. 115

<sup>11</sup>Siswanto Sutojo, *Menangani Kredit Bermasalah Konsep, Teknik dan Kasus*, (Jakarta : Damar Mulia Pustaka, 2000), h. 19

Saat mengajukan pembiayaan nasabah bisa melakukan hal-hal yang membuat nama baik bagi mereka agar pembiayaan yang mereka ajukan bisa diberikan.

b. Faktor dari Kreditur

Peraturan perundang-undangan yang menjadi batasan bagi bank dalam melakukan kegiatan usaha penyaluran dana. Seperti aturan tentang pembatasan pemberian kredit atau BMPK, rasio pemberian kredit dilihat dari nilai jaminan yang diberikan dan berbagai aturan lainnya. Tetapi kadang kala petugas dan pengambil keputusan pencairan pembiayaan tidak memperhatikan aturan yang telah ditetapkan, dimana untuk memenuhi target, bank sangat agresif untuk mencairkan dananya tanpa mempertimbangkan faktor resiko yang bisa saja ada sewaktu-waktu.

Menurut sumber lain Sebab-sebab pembiayaan bermasalah dapat berasal dari beberapa pihak yaitu dari pihak internal bank dan pihak eksternal bank, diantaranya sebagai berikut<sup>12</sup>:

1. Faktor Internal Bank

a. Kurang baiknya pemahaman atas bisnis nasabah.

---

<sup>12</sup>Trisadini P. Usanti, dan Abd.Shomad, *Transaksi Bank Syariah*, Jakarta: Bumi Aksara, 2013, h. 101

- b. Kurang dilakukan evaluasi keuangan nasabah.
  - c. Kesalahan setting fasilitas pembiayaan (berpeluang melakukan side streaming).
  - d. Perhitungan modal kerja tidak didasarkan kepada bisnis usaha nasabah.
  - e. Proyeksi penjualan terlalu optimis
  - f. Proyeksi penjualan tidak memperhitungkan kebiasaan bisnis dan kurang memperhitungkan aspek kompetitor.
  - g. Aspek jaminan tidak di perhitungkan aspek aspek marketable.
  - h. Lemahnya supervisi dan monitoring.
  - i. Terjadinya erosi mental: kondisi ini dipengaruhi timbal balik antara nasabah dengan pejabat bank sehingga mengakibatkan proses pembiayaan tidak didasarkan pada praktik perbankan yang sehat.
2. Faktor eksternal (berasal dari pihak luar).
- a. Karakter nasabah tidak amanah (tidak jujur dalam memberikan informasi dan laporan tentang kegiatannya).
  - b. Melakukan sidestreaming penggunaan dana.
  - c. Kemampuan pengelolaan nasabah tidak memadai sehingga kalah dalam persaingan usaha
  - d. Usaha yang dijalankan relatif baru.

- e. Bidang usaha nasabah telah jenuh.
- f. Tidak mampu menanggung masalah/kurang menguasai bisnis.
- g. Meninggalnya key person.
- h. Perselisihan sesama direksi.
- i. Terjadinya bencana alam.
- j. Adanya kebijakan pemerintah: peraturan suatu produk atau sektor ekonomi atau industri dapat berdampak positif maupun negatif bagi perusahaan yang berkaitan dengan industri tersebut.

### **3. Dampak pembiayaan bermasalah**

Beberapa dampak yang akan dirasakan oleh berbagai pihak antara lain<sup>13</sup>

- 1. Dampak bagi perusahaan
  - a. Kehilangan seluruh investasi (bangkrutnya perusahaan)
  - b. Penurunan nilai investasi (karena reputasi atau penurunan laba)
  - c. Kehilangan dividen sebagai akibat berkurangnya keuntungan perusahaan
  - d. Tanggung jawab terhadap kerugian
- 2. Dampak pada pegawai

---

<sup>13</sup> Bambang Rianto Rustam, *Manajemen Resiko Perbankan Syariah Di Indonesia*, Jakarta: Salemba Empat, 2013, h. 31

- a. Tindakan indisipliner karena kesengajaan atau kealpaan
  - b. Kehilangan pendapatan
  - c. Kehilangan pekerjaan
3. Dampak pada nasabah
- a. Penurunan kualitas pelayanan
  - b. Pengurangan ketersediaan produk
  - c. Krisis likuiditas
  - d. Perubahan peraturan

## **C. Tinjauan Tentang Antisipasi Pembiayaan Bermasalah**

### **1. Mengantisipasi Pembiayaan Bermasalah**

Antisipasi pembiayaan bermasalah muncul karena pada proses pembiayaan pada hal ini pihak bank sebagai penghubung antara unit defisit dengan unit surplus yang dalam menjalankan perannya, bank memiliki resiko bahkan sejak bank tersebut mulai mengumpulkan dana yang berasal dari masyarakat<sup>14</sup>. Peraturan tentang manajemen resiko telah diatur pada peraturan bank indonesia (PBI) No.13/25/PBI/2011 mengenai manajemen resiko untuk BUS dan UUS<sup>15</sup>

---

<sup>14</sup> Imam Wahyudi, et al., *Manajemen Resiko Bank Islam*, Jakarta: Salemba Empat, 2013, h. 19

<sup>15</sup> Bambang, *Manajemen...*, h. 30

Pentingnya manajemen resiko pada hal ini mengantisipasi pembiayaan bermasalah telah juga telah di terangkan dalam Al Qur'an, hadist, dan kaidah ushul fikih.

### **Al Qur'an**

*“Dari ya'qub berkata: hai anak-anak-ku janganlah amu bersam-sama masuk dari satu pintu gerbang, dan masuklah dari pintu-pintu gerbang yang berlain-lain, namun demikian aku tiada melepaskan kamu baeang sedikitpun daripada (takdir) Allah Swt. Keputusan menetapkan sesuatu hanyalah hak Allah Swt., kepada-Nyalah aku bertawakkal dan hendaklah kepada-Nya orang-orang yang bertawakkal berserah diri” (QS Yusuf Ayat 67)*

### **Hadist**

*Pada suatu hari Rosulullah Muhammad Saw. Bertemu soerang laki-laki suku badui yang meninggalkan untanya tanpa mengikatnya. Rasulallah Saw lalu bertanya: “mengapa engkau tak mengikat untamu? Dia akan lari dan menimbulkan nasabah bagimu.” Sang badui menjawab: “aku bertawakkal kepada Allah Swt. Aku serahkan semua uruanku pada-Nya.” Rasulallah Saw tidak serta menyetujui ketakwaan laki-laki itu bahkan beliau bersabda: “ ikatlah untamu dahulu, lalu bertawakkallah pada Allah” (HR Tirmidzi)*

Bersama dengan itu pada himpunan fatwa dewan syariah nasional- majelis ulama indonesia (DSN-MUI) juga menemukan beberapa kaidah ushul fikih yang terkait dengan perlunya manajemen risiko di perbankan syariah meliputi<sup>16</sup>:

---

<sup>16</sup> Bambang, *Manajemen...*,h. 28

1. *Segala mudarat harus dihindarkan sedapat mungkin (As Suyuthi, Al- Asybah wan Nadzair, 62);*
2. *Segala mudarat (bahaya) harus dihilangkan (As Suyuthi, Al- Asybah wan Nadzair, 60);*
3. *Mencegah mafsadat (kerusakan, bahaya) harus di dahulukan daripada mengambil kemaslahatan (As Suyuthi, Al- Asybah wan Nadzair, 78, 105);*
4. *Di mana terdapat kemaslahatan disana terdapat hukum Allah Swt.;*
5. *Bahaya (beban berat, kerugian) harus dihilangkan*

#### **D. Tinjauan Tentang Analisis *Character* Dan Analisis *Collateral***

##### **1. Analisis Character**

###### **a. Pengertian analisis Character**

Yaitu menjelaskan watak dan kepribadian calon nasabah, bank harus melakukan analisis terhadap karakter calon nasabah dengan tujuan agar mengetahui bahwa calon nasabah mempunyai keinginan untuk memenuhi kewajiban membayar kembali pembiayaan yang telah diterima hingga lunas. Bank ingin meyakini *willingness to repay* dari calon nasabah, yaitu kepercayaan bank terhadap kemauan calon nasabah untuk memenuhi kewajibannya sesuai dengan jangka waktu yang telah disepakati. Bank ingin mengetahui bahwa calon nasabah memiliki karakter yang baik, jujur, dan

komitmen pada diri nasabah terhadap pembayaran kembali pembiayaannya<sup>17</sup>.

b. Cara yang dilakukan untuk mengetahui karakter

Untuk mengetahui karakter calon nasabah, berikut yang perlu dilakukan oleh pihak bank<sup>18</sup>:

1) Wawancara

Wawancara merupakan suatu proses yang bertujuan untuk memperoleh informasi/data melalui percakapan langsung dengan seseorang atau lebih untuk tujuan tertentu. Adapun struktur wawancara meliputi:

- a) Merumuskan masalah apa yang akan diwawancarakan
- b) Persiapan fisik, persiapan data/ tentang masalah pokok yang akan ditanyakan dalam wawancara, siapa yang akan diwawancarai, tempat wawancara, dalam wawancara kita perhatikan adat kebiasaan setempat, ketepatan waktu. Penampilan pewawancara harus sopan, ramah.
- c) Pelaksanaan wawancara, dalam hal ini ada beberapa hal yang kita perhatikan seperti, harus tepat waktu, lama

---

<sup>17</sup> Ismail, *Perbankan...*, h. 120

<sup>18</sup> <https://sanoesi.wordpress.com/2011/09/30/analisa-karakter-sebagai-salah-satu-alat-manajemen-dalam-pengambilan-keputusan-pemberian-kredit/> di unduh tanggal 8 april pukul 14:17

wawancara, pertanyaan-pertanyaan wawancara harus relevan, tidak menyimpang dari tujuan.

- d) Wawancara dilakukan dengan cara yang santai dan tidak terlalu kaku (informal) hal ini ditujukan agar calon debitur menjadi nyaman dengan begitu maka jawaban yang diberikan adalah yang sebenarnya. Untuk mendapat jawaban yang sebenarnya dari calon debitur maka petugas bank harus memberikan pertanyaan yang bersifat terbuka dengan tujuan agar calon debitur dapat memberikan jawaban yang diinginkan oleh petugas bank.

Berikut adalah contoh dari pertanyaan terbuka yang bisa diajukan kepada calon debitur antara lain :

- a) Bagaimana cara bapak/ibu mengelola usaha yang ada selama ini

Tujuan pertanyaan ini adalah agar petugas bank mendapat informasi lebih lanjut mengenai perkembangan usaha calon debitur apakah lancar atau tidak; mendapat untung atau tidak, tentang strategi pemasaran debitur, omset penjualan calon debitur, darimana di dapat barang dagangan, dsb.

- b) Berapa biaya kehidupan sehari-hari

Tujuan pertanyaan ini adalah untuk mengetahui berapa jumlah anak,apakah ada usaha lain selain

dagang, berapa anak yang sekolah, berapa biaya yang dicadangkan untuk biaya tak terduga.

Dengan melakukan wawancara maka kita dapat dengan mudah mengetahui *character* calon debitur yang bisa dilihat dari:

a) Ketulusan

Dari hasil wawancara dapat kita lihat apakah orang tersebut tulus dan benar dalam menjawab setiap pertanyaan yang diberikan petugas bank. Hal tersebut terlihat dari jawaban calon debitur tidak mengada-ngada, tidak pura-pura, tidak mencari-cari alasan atau memutar balikkan fakta.

b) Kerendahan hati

Kerendahan hati terlihat dari calon debitur memberikan penjelasan yang sebenarnya tentang tujuan penggunaan kredit

c) Keterbukaan

Calon debitur akan terus terang membicarakan apa yang menjadi kebutuhan dan keterbatasannya dalam menjalankan usaha.

d) Bertanggungjawab

Rasa tanggungjawab akan tercermin dari sikap bagaimana calon debitur menjawab

pertanyaan apabila dikemudian hari terjadi tunggakan kredit.

e) Empati

Calon debitur turut merasakan apa yang petugas bank rasakan jika berkaitan dengan pengembalian kredit. Seorang pewawancara juga harus mempunyai pengetahuan luas dan keterampilan meliputi aspek hukum, aspek manajemen, aspek pemasaran, aspek teknis, aspek produksi, aspek keuangan, aspek jaminan, keterampilan pengumpulan data, teknik memproses dan menganalisa data, teknik mengungkapkan data.

2) Melakukan check on the spot

Tahap selanjutnya yang dilakukan adalah meninjau langsung ke lokasi (check on the spot). Dimana lokasi tempat tinggal calon debitur, maupun lokasi usaha dan lokasi agunan. Hal ini dilakukan untuk melihat kebenaran dari apa yang dikatakan oleh calon debitur pada saat wawancara sebelumnya. Cara yang dilakukan adalah sebagai berikut<sup>19</sup>:

a) BI Checking

---

<sup>19</sup>Ismail, *Perbankan...*, h. 121

Bank bisa melakukan analisis dengan melakukan BI Checking, yaitu melakukan analisis terhadap calon nasabah dengan melihat data nasabah melalui komputer yang online dengan bank Indonesia. BI Checking bisa digunakan oleh bank untuk mengetahui dengan jelas calon nasabahnya, seperti kualitas pembiayaan calon nasabah jika sudah menjadi debitur bank lain.

b) Informasi dari pihak lain

Dalam hal calon nasabah masih belum memiliki pinjaman di bank lain, maka cara yang efektif ditempuh yaitu dengan analisis calon nasabah melalui pihak-pihak lain yang mengenal dengan baik calon nasabah. Misalnya, mencari informasi tentang karakter calon nasabah melalui tetangga, teman kerja, atasan langsung dan rekan usahanya. Informasi dari pihak lain tentang calon nasabah, akan lebih meyakinkan bagi bank untuk mengetahui character calon nasabah. Karakter merupakan faktor yang sangat penting dalam evaluasi calon nasabah.

## **2. Analisis Collateral**

a. Pengertian Analisis *Collateral*

Merupakan jaminan yang diberikan calon nasabah baik yang bersifat fisik maupun non fisik. Jaminan harusnya melebihi jumlah kredit yang diberikan. Jaminan juga harus diteliti keabsahan dan kesempurnaannya agar apabila terjadi suatu masalah maka jaminan yang dititipkan bisa dipergunakan secepat mungkin<sup>20</sup>.

Collateral yaitu agunan yang diberikan oleh calon nasabah atas pembiayaan yang diajukan. Agunan bisa disebut sumber pembayaran kedua. Dalam hal jika nasabah tidak dapat membayar angsurannya, maka bank syariah bisa mengambil manfaat terhadap agunan. Hasil dari pengambilan manfaat agunan tersebut akan digunakan sebagai sumber pembayaran kedua untuk melunasi pembiayaannya.<sup>21</sup>

Untuk keamanan uang yang disalurkan lewat kredit dari resiko kerugian, maka pihak perbankan membuat pengamanan dalam kondisi sebaik apapun atau dengan analisis sebaik mungkin karena resiko kredit macet tidak dapat dihindari. Pengamanan yang dibuat biasanya berupa jaminan yang harus disediakan debitur. Tujuan jaminan adalah untuk melindungi kredit dari resiko kerugian, baik yang disengaja maupun yang tidak disengaja. Lebih dari itu jaminan yang diserahkan oleh nasabah merupakan beban,

---

<sup>20</sup> Kasmir, *Dasar-Dasar Perbankan*, Jakarta: Rajawali Pers, 2012, h. 137-138.

<sup>21</sup> Ismail, *Perbankan...*, h.124

sehingga si nasabah sungguh-sungguh mengembalikan kredit yang diambilnya<sup>22</sup>.

b. Cara Analisis *Collateral*

Bank tidak akan memberikan pembiayaan yang melebihi dari nilai agunan, kecuali untuk pembiayaan tertentu yang dijamin pembayarannya oleh pihak tertentu. Dalam analisis agunan, faktor yang sangat penting dan harus diperhatikan adalah purnajual dari agunan yang diserahkan kepada bank. bank syariah perlu mengetahui minat pasar terhadap agunan yang diserahkan oleh calon nasabah. Bila agunan merupakan barang yang diminati oleh banyak orang (*marketable*), maka bank yakin bahwa agunan yang diserahkan calon nasabah mudah diperjualbelikan. Pembiayaan yang ditutup oleh agunan yang purnajualnya bagus, risikonya rendah.

Secara perinci pertimbangan atas collateral dikenal dengan MAST<sup>23</sup> :

1) *Marketability*

Agunan yang diterima oleh bank haruslah agunan yang mudah diperjualbelikan dengan harga yang menarik dan meningkat dari waktu ke waktu

2) *Ascertainability of value*

---

<sup>22</sup> Kasmir, *Dasar-Dasar...*, h. 123-124.

<sup>23</sup> Ismail, *Perbankan...*, 124-125

Agunan yang diterima memiliki standar harga yang lebih pasti

3) *Stability of value*

Agunan yang diserahkan bank memiliki harga yang stabil, sehingga ketika agunan dijual, maka hasil penjualan bisa meng-cover kewajiban debitur

4) *Transferability*

Agunan yang diserahkan bank mudah dipindah-tangankan dan mudah dipindahkan dari satu tempat ke tempat lainnya.

Barang agunan bisa berupa barang yang berwujud maupun yang tidak berwujud, berikut barang-barang yang dapat dijadikan agunan<sup>24</sup>:

1. Barang yang berwujud
  - Tanah
  - Bangunan
  - Kendaraan bermotor
  - Mesin-mesin/peralatan
  - Tanaman/kebun/sawah dan lainnya
2. Barang yang tidak berwujud
  - Sertifikat saham
  - Sertifikat obligasi

---

<sup>24</sup>Kasmir, *Dasar-Dasar...*,h.126

- Sertifikat tanah
- Sertifikat deposito
- Rekening tabungan yang dibekukan
- Rekening giro yang dibekukan
- promes

c. Pengikatan Agunan

Agunan merupakan salah satu unsur jaminan pembiayaan agar bank bisa tambah yakin dan memberikan kepercayaannya kepada nasabah agar apabila sewaktu-waktu terjadi pembiayaan bermasalah bahkan macet maka jaminan tersebut dapat diambil nilai manfaatnya atau dijual untuk membayar hutangnya. Jaminan dalam arti luas juga disebut jaminan yang bersifat materil maupun immateril. Jaminan yang bersifat materil misalnya bangunan, tanah, kendaraan, perhiasan, surat berharga. Sedangkan jaminan yang bersifat immateril misalnya jaminan perorangan.

Jenis benda yang digunakan sebagai jaminan terbagi menjadi dua yaitu benda yang bergerak dan benda tidak bergerak. Hal ini yang menjadi perbedaan dalam hal pengikatan agunan. Berikut benda yang bisa diikat pada hak tanggungan:

- 1) Benda tetap/ benda tidakbergerak

Yang dimaksud dengan benda tetap atau benda tidak bergerak adalah benda yang tidak dapat dipindahkan secara fisik, misalnya tanah dan bangunan, pekarangan dan apa yang didirikan di atasnya, pohon dan tanaman ladang, mesu yang melekat pada tanah dimana mesin tersebut berada, kapal laut serta kapal terbang. Menurut pasal 4 undang-undang No 4 tahun 1996 tanggal 9 April 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah (UUHT) tanah dapat dijadikan bangunan adalah:

- a) Tanah hak milik
- b) Tanah hak guna usaha (HGU)
- c) Tanah hak guna bangunan (HGB)
- d) Tanah hak pakai atas negara

Pengikatan jaminan atas tanah hak tersebut di atas adalah dengan akta pembebanan hak tanggungan (APHT) yang meliputi seluruh bangunan dan tanaman yang berada di atasnya dan wajib dilakukan sendiri oleh pemberi hak tanggungan. Apabila pemberi hak tanggungan tidak dapat hadir di depan PPAT bisa menggunakan surat kuasa membebankan hak tanggungan (SKMHT) yang harus diberikan langsung oleh pemberi hak tanggungan. Dalam undang-undang SKMHT juga bisa digunakan dalam hal

hakatas tanah yang belum bersertifikat serta khusus untuk pemberian kredit program.

Obyek hak tanggungan yaitu:

- a) Hak milik
- b) Hak guna bangunan (HGB)
- c) Hak guna usaha (HGU)
- d) Hak pakai atas tanah negara<sup>25</sup>

---

25

<https://googleweblight.com/?lite-url=https://legalbanking.wordpress.com/materi-hukum/jaminan-dan-pengikatan-jaminan/&eiHbftMjpA&Ic=id-ID&s=1&m=250%host=www.google.co.id&ts=1460555585&sig=APY536ySG7M>  
diunduh pada tanggal 14 April pukul 07:49