



## JURNAL AKUNTANSI, EKONOMI DAN MANAJEMEN BISNIS

Halaman Jurnal: <https://journal.amikveteran.ac.id/index.php/jaem>  
Halaman UTAMA Jurnal : <https://journal.amikveteran.ac.id/index.php>



### PENILAIAN AGUNAN DALAM KEPUTUSAN PEMBERIAN PEMBIAYAAN DI BMT MANDIRI UKHUWAH PERSADA SURABAYA

Abdullah Ahadish Shamad Muis<sup>a</sup>, Lailatul Mukarromah<sup>b</sup>

<sup>a</sup> Jurusan Ekonomi dan Bisnis Islam, Program Studi Perbankan Syariah, [abdullah.ahadish@alfithrah.ac.id](mailto:abdullah.ahadish@alfithrah.ac.id),  
STAI Al Fithrah Surabaya, Indonesia

<sup>b</sup> Jurusan Ekonomi dan Bisnis Islam, Program Studi Perbankan Syariah, [elmukarromah1@gmail.com](mailto:elmukarromah1@gmail.com),  
STAI Al Fithrah Surabaya, Indonesia

#### ABSTRACT

*The purpose of this study was to determine the financing procedures and collateral valuation in the decision to provide financing at BMT Mandiri Ukhuwah Persada Surabaya. The approach used in this research is descriptive qualitative. The data sources used are primary and secondary data. Namely from the results of interviews, observations, and several documents that can answer the formulation of the problem in this study. Then, the data analysis technique used is content analysis. Based on the data analysis carried out, it was found that the procedure for providing financing at BMT Mandiri Ukhuwah Persada was the same as that for financial institutions in general. The process or stages that BMT Mandiri Ukhuwah Persada members must go through to apply for financing are first registering to become members, preparing the required files, and other processes. There are two types of collateral at BMT Mandiri Ukhuwah Persada. First, material collateral, namely in the form of ID cards, marriage books, family cards, motor vehicle ownership book (BPKP), house/land certificates, and deposit savings. Second, non-material collateral, where members can apply for financing with collateral in the form of personal guarantees, which is termed *gandeng renteng*. The valuation of material collateral at BMT Mandiri Ukhuwah Persada is considered to be less specific, because it does not have a clear percentage standard. However, for the assessment of non-material collateral, BMT Mandiri Ukhuwah assesses the nature of the trust, and the activeness of the members in transactions.*

**Keywords:** *Collateral, Financing, BMT.*

#### Abstrak

Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui prosedur pembiayaan dan penilaian agunan dalam keputusan pemberian pembiayaan di BMT Mandiri Ukhuwah Persada Surabaya. Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah kualitatif deskriptif. Adapun sumber data yang digunakan adalah data primer dan sekunder. Yaitu dari hasil wawancara, observasi, dan beberapa dokumen yang dapat menjawab tujuan penelitian. Kemudian, teknik analisis data yang digunakan adalah *content analysis*. Berdasarkan analisis data yang dilakukan, diperoleh bahwa prosedur pemberian pembiayaan di BMT Mandiri Ukhuwah Persada sama dengan prosedur di lembaga keuangan pada umumnya. Proses atau tahapan yang harus dilalui anggota BMT Mandiri Ukhuwah Persada untuk mengajukan pembiayaan adalah melakukan registrasi untuk menjadi anggota, menyiapkan berkas yang dibutuhkan, dan proses-proses lainnya. Terdapat dua jenis agunan di BMT Mandiri Ukhuwah Persada. *Pertama*, agunan kebendaan, yakni berupa KTP, buku nikah, Kartu Keluarga, BPKP kendaraan bermotor, sertifikat rumah/tanah, dan tabungan deposito. *Kedua*, agunan non kebendaan, di mana anggota dapat mengajukan pembiayaan dengan agunan berupa *personal guarantee* atau jaminan dari orang lain, yang diistilahkan dengan *gandeng renteng*. Penilaian agunan kebendaan di BMT Mandiri Ukhuwah Persada dinilai kurang spesifik, karena tidak memiliki standar persentase yang jelas. Namun untuk penilaian agunan non kebendaan, BMT Mandiri Ukhuwah menilai dari sifat amanahnya, dan keaktifan anggota tersebut dalam bertransaksi.

**Kata Kunci:** Agunan, Pembiayaan, BMT.

## 1. PENDAHULUAN

Kemunculan lembaga BMT (*Baitul Maal wa Tamwiil*), yang melakukan kegiatannya berdasarkan prinsip-prinsip syariah dirasakan betul bagi umat dapat memenuhi kebutuhan, tidak saja karena sistemnya yang syar'i, namun juga manfaatnya dari sisi fungsi sosial dan ekonomi.[1]

BMT (*Baitul Maal wa Tamwiil*) sebagai lembaga keuangan mikro berfungsi sebagai pihak yang diberi amanah oleh para pemilik dana (anggota penabung) untuk menyalurkan dananya kepada pihak (anggota) yang memerlukan dana untuk keperluan pengembangan usaha melalui pemberian pembiayaan.

BMT (*Baitul Maal wa Tamwiil*) dapat menyalurkan dana (memberikan pembiayaan) dalam bentuk transaksi jual beli yang berdasarkan prinsip *murabahah*, *istisna'*, *salam*. Pembiayaan bagi hasil yang berdasarkan prinsip *mudharabah* dan *musyarakah*. Ada pula pembiayaan lainnya berdasarkan prinsip *ijarah*, *qardh*, dan *rahn*. Pembiayaan merupakan aktivitas yang sangat penting karena dengan pembiayaan akan diperoleh sumber pendapatan utama yang menjadi penunjang kelangsungan usaha BMT.[2] Pembiayaan dapat disetujui oleh lembaga keuangan bila anggota menyertai permohonan pembiayaan dengan adanya agunan (*collateral*) yang layak.

Agunan adalah barang/benda yang diberikan sebagai jaminan atas pembiayaan yang diterima. Tujuan agunan yaitu untuk melindungi pembiayaan dari risiko kerugian yang disengaja maupun yang tidak disengaja.[3] Agunan tersebut bisa berupa harta benda anggota atau pihak ketiga yang diikat sebagai alat. Karena ketika lembaga keuangan melakukan pembiayaan memiliki beberapa risiko yang dimungkinkan terjadi dari pihak anggota, yaitu wanprestasi. Agunan yang diberikan oleh anggota kepada lembaga keuangan dibutuhkan untuk pembayaran utang anggota dengan cara menguangkan atau menjual jaminan tersebut melalui mekanisme yang telah ditetapkan. Setiap pengajuan pembiayaan kepada pihak bank atau lembaga keuangan lainnya harus melalui proses analisis pembiayaan terlebih dahulu, baru kemudian ditentukan keputusan persetujuan pembiayaannya disetujui atau tidak. Nasabah akan dianalisis dari segi *character*, *capacity*, *capital*, *collateral*, dan *condition of economics*.

Lembaga keuangan syariah sebelum memberikan pembiayaan akan menganalisis nasabah terlebih dahulu, salah satunya nasabah akan diminta untuk memberikan jaminan atau agunan kepada lembaga keuangan. *Collateral* atau agunan merupakan jaminan tambahan yang diserahkan oleh pemilik agunan kepada bank syariah dan/atau unit usaha syariah, guna menjamin pelunasan kewajiban nasabah penerima fasilitas.[4] Agunan menjadi pilihan terakhir (*second way out*) bagi lembaga keuangan syariah apabila nasabah pembiayaan tidak dapat melunasi pinjaman dalam jangka waktu tertentu.[5] Namun praktiknya, bank syariah atau lembaga keuangan lainnya menjadikan nilai agunan atau jaminan sebagai alat ukur satu-satunya untuk nasabah apakah berhak mendapatkan pembiayaan atau tidak. Jika agunan atau jaminan yang diajukan tidak mempunyai nilai jual di atas nominal pengajuan pembiayaan nasabah, bank atau lembaga keuangan tidak akan menerima pengajuan pembiayaan nasabah tersebut. Sedangkan dalam teori, tidak hanya dalam agunan atau jaminan saja yang dinilai, namun seharusnya bank atau lembaga keuangan lainnya juga harus menganalisis nasabah dalam 5 unsur penting, yaitu nasabah dinilai dalam segi karakter (*character*), kemampuan nasabah dalam mengelola usahanya (*capacity*), besarnya modal yang diperlukan (*capital*), jaminan nasabah yang diberikan kepada bank atau lembaga keuangan (*collateral*), dan kondisi ekonomi nasabah (*condition of economics*).

Lembaga keuangan syariah mempunyai prinsip salah satunya yaitu prinsip sosial, dalam rangka membantu sesama untuk mewujudkan kehidupan yang lebih sejahtera. Seperti memberikan pembiayaan untuk membantu perekonomian masyarakat menengah ke bawah. Namun kenyataannya, banyak di antara masyarakat yang mengeluh karena setiap mengajukan pembiayaan harus menyertakan agunan. Sedangkan tidak semua pihak yang mengajukan pembiayaan dengan agunan pun dapat menerima pembiayaan dikarenakan nilai dari agunan yang diajukan tidak sesuai dengan penilaian yang ada di setiap lembaga keuangan.

Berdasarkan latar belakang tersebut, peneliti menganggap perlu untuk meneliti tentang bagaimana penilaian agunan dalam keputusan pemberian pembiayaan di BMT Mandiri Ukhuwah Persada Surabaya. Alasan peneliti memilih BMT Mandiri Ukhuwah Persada Surabaya sebagai subjek penelitian ialah karena BMT Mandiri Ukhuwah Persada merupakan BMT yang telah lama beroperasi dari tahun 2011 sampai sekarang dan telah banyak menyalurkan dananya kepada masyarakat sekitar. Selain itu, BMT Mandiri Ukhuwah

Persada juga merealisasikan sistem sosial dan azas *ukhuwah* dalam operasionalnya, sehingga peneliti tertarik untuk meneliti tentang penilaian agunan yang dilakukan oleh BMT Mandiri Ukhuwah Persada dalam memberikan keputusan pembiayaan kepada anggotanya.

## 2. TINJAUAN PUSTAKA

### 2.1. Agunan

#### 2.1.1. Definisi Agunan

Agunan adalah barang/benda yang diberikan sebagai jaminan atas pembiayaan yang diterima. Tujuan agunan yaitu untuk melindungi pembiayaan dari risiko kerugian yang disengaja maupun yang tidak disengaja.[6] Dengan memberikan agunan, nasabah akan bersungguh-sungguh dalam mengembalikan pembiayaan yang diterimanya kepada lembaga keuangan, karena agunan tersebut merupakan beban. Sehingga jika nasabah tidak ada kemauan untuk melunasi kewajibannya kepada lembaga keuangan, agunan tersebut akan diambil alih oleh lembaga keuangan.[7]

Agunan dibutuhkan untuk memenuhi salah satu syarat dalam pengajuan pembiayaan kepada lembaga keuangan. Tetapi ada perbedaan prinsip antara bank dan lembaga gadai. Lembaga gadai hanya menganalisis agunan sebagai satu-satunya objek yang dinilai. Sedangkan bank melihat agunan hanya salah satu objek dari kelima penilaian yang dilakukan. Agunan bagi bank hanya sebagai pilihan terakhir (*second way out*) apabila nasabah tidak dapat melunasi pinjaman dalam jangka waktu tertentu.[8]

#### 2.1.2. Landasan Hukum Agunan

##### Al-Qur'an

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 (utangnya) 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 kerjakan." [9]

Ayat di atas menyebutkan "barang tanggungan yang dipegang (oleh yang berpiutang)". Dalam dunia finansial, barang tanggungan itu biasa dikenal dengan sebutan agunan. Agunan itu diadakan apabila satu sama lain tidak saling percaya. Sehingga agunan yang diserahkan oleh pihak nasabah harus dinilai dan diteliti secara hati-hati agar terhindar dari risiko pembiayaan yang mungkin akan terjadi.

##### Hadits

Artinya: "Dari Sayyidah 'Aisyah *Radhiyallahu 'Anha*, bahwasanya Rasulullah *Shallallahu 'Alaihi Wasallam* pernah membeli bahan makanan dari seorang Yahudi dengan utang, dan beliau memberikan baju besinya sebagai jaminan." [10]

Hadits tersebut menjelaskan bahwa suatu ketika Rasulullah berutang makanan kepada seorang Yahudi. Sebagai jaminan atas pembayaran utangnya, Rasulullah memberikan baju besinya kepada Yahudi tersebut. Hal ini menunjukkan bahwa Islam memperbolehkan menyertakan agunan dalam suatu transaksi utang piutang. Selain itu, dalam hadits ini pula tidak dijelaskan berapa nilai baju besi Rasulullah untuk dapat berutang kepada Yahudi tersebut. Sehingga dapat dipahami bahwa tidak ada aturan baku yang mengikat mengenai berapa nilai nominal barang yang dapat dijadikan sebagai agunan untuk mendapatkan pembiayaan. Walaupun demikian, barang yang dijadikan jaminan hendaklah barang yang berharga dan layak untuk dijadikan jaminan, sehingga menjadikan pemberi pinjaman percaya dan dapat menerima barang tersebut untuk dijadikan sebagai barang jaminan dalam akad utang piutang.

Berdasarkan kedua landasan di atas, dapat disimpulkan bahwa menjaminkan agunan untuk memperoleh utang (pembiayaan) dari pemberi pinjaman tidak melanggar syariat Islam. Umat Islam yang menjalankan usaha dengan keterbatasan modal pun dapat menjaminkan barang berharganya seperti surat tanah dengan maksud untuk memperoleh modal usaha tanpa rasa khawatir akan hal-hal yang tidak diperbolehkan dalam Islam.

### 2.1.3. Jenis-jenis Agunan

Berdasarkan sifatnya, agunan dibedakan menjadi dua[11], yaitu:

#### a) Agunan Kebendaan

Penyerahan hak oleh nasabah atau pihak ketiga atas barang-barang miliknya kepada lembaga keuangan guna dijadikan agunan atas fasilitas pembiayaan yang diperoleh nasabah, di mana lembaga keuangan mempunyai hak untuk mengambil pelunasan atas fasilitas pembiayaannya dari hasil penjualan barang tersebut apabila nasabah cedera janji.

Agunan kebendaan diklasifikasikan lagi menjadi dua jenis, yaitu: (1) Benda tidak bergerak, meliputi tanah, bangunan, dan barang-barang lainnya yang oleh UU (Undang-Undang) dikategorikan sebagai benda tidak bergerak. (2) Benda bergerak, yaitu adalah semua barang yang fisiknya bisa dipindahtangankan. Seperti kendaraan bermotor, peralatan kantor, persediaan barang, perhiasan, mesin-mesin, tagihan, surat berharga, serta deposito.

#### b) Agunan Non Kebendaan

Perjanjian pertanggungan utang yang mana pihak ketiga mengikatkan diri untuk memenuhi kewajiban debitur jika debitur tidak dapat memenuhi kewajibannya kepada lembaga keuangan.

Agunan non kebendaan juga memiliki dua jenis, yaitu: (1) *Personal Guarantee/Borgtocht*, yaitu merupakan jaminan pihak ketiga yang menjamin kewajiban/pembayaran kembali kepada lembaga keuangan sekiranya debitur tidak mampu untuk memenuhi kewajiban utangnya kepada lembaga keuangan. *Personal Guarantee/Borgtocht* ini bersifat umum, artinya mengakibatkan seluruh harta kekayaan si penjamin (*guarantee*) menjadi jaminan pembiayaan debitur yang bersangkutan. (2) *Corporate Guarantee*, yaitu agunan yang mana perusahaan yang akan menjamin pembayaran utang kepada lembaga keuangan jika debitur tidak mampu memenuhi kewajibannya.

### 2.1.4. Manfaat Agunan

Manfaat agunan dalam transaksi utang piutang[12] antara lain:

- a) Memberikan hak dan kekuasaan kepada bank untuk mendapatkan pelunasan barang-barang agunan tersebut bila nasabah cedera janji, tidak membayar kembali hutangnya pada waktu yang telah ditetapkan dalam perjanjian.
- b) Menjamin agar nasabah berperan serta dalam transaksi pembiayaan usahanya sehingga kemungkinan untuk meninggalkan usahanya atau proyeksi dengan merugikan diri sendiri atau perusahaannya dapat dicegah.
- c) Memberi dorongan kepada debitur untuk memenuhi perjanjian kredit, khususnya mengenai pembayaran kembali sesuai syarat- syarat yang telah disetujui agar ia tidak kehilangan hak miliknya atas barang yang dijaminkannya kepada bank.

### 2.1.5. Penilaian Agunan

Penilaian agunan dapat dilakukan dengan berbagai cara[13], di antaranya:

- a) Menggunakan nilai pasar yang tercatat di pasar modal pada akhir bulan untuk surat berharga syariah yang aktif diperdagangkan di bursa.
- b) Berdasarkan nilai wajar untuk tanah dan rumah/tempat tinggal.
- c) Berdasarkan nilai wajar untuk gedung, pesawat udara, kapal laut, kendaraan, persediaan, dan mesin yang dianggap sebagai satu kesatuan dengan tanah dan diikat dengan hak tanggungan.
- d) Berdasarkan nilai yang ditentumkan oleh pihak atau lembaga yang berwenang sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

## 2.2. Pembiayaan

### 2.2.1. Definisi Pembiayaan

Pembiayaan atau *financing* merupakan pendanaan yang diberikan oleh suatu pihak kepada pihak lain untuk mendukung investasi yang telah direncanakan, baik dilakukan sendiri maupun lembaga.[14] Menurut Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan disebutkan bahwa pembiayaan berdasarkan prinsip syariah adalah penyediaan uang atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil.[15]

### 2.2.2. Prinsip-prinsip Pembiayaan

Di masyarakat Indonesia, selain dikenal istilah utang piutang, ada pula istilah kredit dan pembiayaan. Kredit lebih identik ada di lembaga keuangan konvensional. Sedangkan pada lembaga keuangan syariah, istilah kredit tidak dipakai, namun yang dipakai adalah pembiayaan. Sekilas kredit dengan pembiayaan adalah dua hal yang mirip, namun sesungguhnya secara esensi berbeda. Kredit menggunakan transaksi utang piutang dengan meminjamkan uang pada pihak yang membutuhkan kemudian membungakan uang tersebut. Adapun pembiayaan tidak menggunakan transaksi utang piutang seperti kredit. Akan tetapi pembiayaan menggunakan transaksi berupa *sharing* modal dengan cara mengikut sertakan modal dalam usaha *customer* dengan sistem bagi hasil. Selain itu, juga dapat berupa transaksi jual beli dengan cara membelikan barang yang dibutuhkan *customer* kemudian disepakati ada *margin* sebagai keuntungannya. Ada pula transaksi sewa atau jasa dengan *ujrah* atau *fee* sebagai keuntungannya. Sehingga kredit dengan pembiayaan adalah dua hal yang berbeda. Secara lebih terperinci, perbedaan antara kredit konvensional dengan pembiayaan syariah dapat dilihat pada tabel berikut:

Tabel 1. Perbedaan Kredit Konvensional dengan Pembiayaan Syariah[16]

Deskripsi	Kredit Konvensional	Pembiayaan Syariah
Dasar Hukum	Undang-Undang	Al-Qur'an, Al-Hadits, dan Undang-Undang
Kontrak/Perjanjian	Utang piutang	Ada <i>underlying transaction</i> yang berupa transaksi jual-beli; sewa/sewa beli; dan penyertaan modal dengan bagi hasil
Kompensasi	Bunga/ <i>Interest</i>	Profit/ <i>margin</i> ; pendapatan sewa/ <i>ujrah</i> ; bagi hasil
Penggunaan	Tidak boleh bertentangan dengan hukum positif	Tidak boleh bertentangan dengan hukum Islam dan hukum positif
Target Bisnis	Selalu untung sesuai dengan besarnya bunga yang telah diperjanjikan	Untuk bagi hasil, keuntungan dan kerugian ditentukan oleh hasil usaha yang dikelola nasabah

Secara umum, terdapat tiga prinsip dalam pembiayaan di lembaga keuangan syariah[17], yaitu:

a) Prinsip bagi hasil

Pembiayaan yang disediakan dengan prinsip ini berupa uang tunai atau barang yang dinilai dengan uang. Jika dilihat dari sisi nominalnya, lembaga keuangan syariah dapat menyediakan hingga 100% dari modal yang dibutuhkan, atau dapat pula sebagian saja dengan cara patungan antara lembaga keuangan syariah dengan pengusaha (*customer*). Jika dilihat dari sisi bagi hasilnya, ada dua jenis bagi hasil (tergantung kesepakatan), yaitu *revenue sharing* atau *profit sharing*. Adapun dalam hal presentase bagi hasilnya dikenal dengan istilah *nisbah*, yang dapat disepakati dengan *customer* yang mendapat fasilitas pembiayaan pada saat akad pembiayaan. Prinsip bagi hasil ini terdapat dalam produk-produk:

1. *Mudharabah*, yaitu akad kerjasama usaha antara dua pihak di mana pihak pertama (*shahibul maal*) menyediakan seluruh modalnya (100%), sedangkan pihak lainnya sebagai pengelola (*mudharib*). Keuntungan usaha secara *mudharabah* dibagi menurut kesepakatan yang dituangkan dalam kontrak, sedangkan apabila rugi ditanggung oleh pemilik modal selama kerugian itu bukan akibat kelalaian pengelola. Seandainya kerugian itu diakibatkan karena kecurangan atau kelalaian pengelola, maka pengelola harus bertanggung jawab atas kerugian tersebut.[18]
2. *Musyarakah*, yaitu akad kerja sama antara dua pihak atau lebih untuk suatu usaha tertentu di mana masing-masing pihak memberikan kontribusi dana (*sharing* modal) dengan kesepakatan bahwa keuntungan dan risiko akan ditanggung bersama sesuai dengan kesepakatan.[19]
3. *Muzara'ah*, yaitu akad kerja sama atau percampuran pengolahan pertanian antara pemilik lahan dengan penggarap dengan sistem bagi hasil atas dasar hasil panen.[20] Adapun jenis-jenis *muzara'ah* adalah: (a) *muzara'ah*, yaitu kerja sama pengolahan lahan di mana benih berasal dari pemilik lahan; (b) *mukhabarah*, yaitu kerja sama pengolahan lahan di mana benih berasal dari penggarap.

b) Prinsip jual beli

Prinsip ini merupakan suatu sistem yang menerapkan tata cara jual beli, di mana lembaga keuangan syariah akan membeli terlebih dahulu barang yang dibutuhkan atau mengangkat *customer* sebagai

wakil lembaga untuk melakukan pembelian barang atas nama lembaga, kemudian lembaga menjual barang tersebut kepada *customer* dengan harga sejumlah harga beli ditambah keuntungan (*margin/mark-up*). [21] Prinsip ini dilaksanakan karena adanya perpindahan kepemilikan barang atau benda. Tingkat keuntungan lembaga ditetapkan di muka dan menjadi bagian antar harga barang yang diperjualbelikan. Prinsip ini terdapat dalam produk [22]:

1. *Bai' al-Murabahah*, yaitu akad jual beli barang tertentu dengan cara penjual menyebutkan dengan jelas barang yang diperjualbelikan, termasuk harga pembelian dan keuntungan yang diambil.
2. *Bai' al-Muqayyadah*, yaitu jual beli di mana pertukaran terjadi antara barang dengan barang (barter). Aplikasi jual beli semacam ini dapat dilakukan sebagai jalan keluar bagi transaksi ekspor yang tidak dapat menghasilkan valuta asing (devisa).
3. *Bai' al-Muthlaqah*, yaitu pertukaran antara barang atau jasa dengan uang. Uang berperan sebagai alat tukar. Jual beli semacam ini menjiwai semua produk lembaga keuangan yang didasarkan atas prinsip jual beli.
4. *Bai' al-Salam*, yaitu akad jual beli di mana pembeli membayar uang (sebesar harga) atas barang yang telah disebutkan spesifikasinya, sedangkan barang yang diperjualbelikan itu akan diserahkan kemudian, yaitu pada tanggal yang disepakati.
5. *Bai' al-Istisna'*, yaitu kontrak jual beli di mana harga atas barang tersebut dibayar lebih dulu, tetapi dapat diangsur sesuai dengan jadwal dan syarat-syarat yang disepakati bersama, sedangkan barang yang dibeli diproduksi dan diserahkan kemudian.

c) Prinsip sewa-amenyewa

Selain akad jual beli yang telah dijelaskan sebelumnya, ada pula akad sewa-menyewa yang dilaksanakan dalam perbankan syari'ah. Prinsip ini terdiri atas dua jenis akad [23], yaitu:

1. *Ijarah*, yaitu akad pemindahan hak guna atas barang atau jasa melalui pembayaran upah sewa tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan (*ownership/milkiyah*) atas barang itu sendiri.
2. *Ijarah Muntahiyah bi at-Tamlik*, yaitu sejenis perpaduan antara kontrak jual beli dan sewa atau lebih tepatnya akad sewa yang diakhiri dengan kepemilikan barang di tangan si penyewa. Sifat pemindahan kepemilikan ini pula yang membedakan dengan *ijarah* biasa.

### 2.2.3. Jenis-jenis Pembiayaan

Jenis-jenis produk pembiayaan di lembaga keuangan syariah pada dasarnya dapat dikelompokkan menurut beberapa aspek [24], antara lain:

- a) Pembiayaan menurut tujuan. Jenis pembiayaan ini dibedakan berdasarkan tujuannya, antara lain:
  1. Pembiayaan modal kerja, yaitu pembiayaan yang dimaksudkan untuk mendapatkan modal dalam rangka pengembangan usaha.
  2. Pembiayaan investasi, yaitu penanaman dana dengan maksud untuk memperoleh manfaat atau keuntungan di kemudian hari atau dapat disebut pembiayaan jangka menengah atau jangka panjang untuk pembelian barang-barang modal yang diperlukan dalam usaha.
  3. Pembiayaan konsumtif, yaitu pembiayaan yang diberikan untuk tujuan di luar usaha dan pada umumnya bersifat konsumtif untuk perorangan, tetapi tetap peruntukannya dalam koridor syariah.
- b) Pembiayaan menurut jangka waktu. Jenis pembiayaan ini dibedakan menjadi:
  1. Pembiayaan jangka waktu pendek, yaitu pembiayaan yang dilakukan dalam waktu 1 bulan sampai dengan 1 tahun.
  2. Pembiayaan jangka waktu menengah, yaitu pembiayaan yang dilakukan dalam waktu 1 tahun sampai dengan 5 tahun.
  3. Pembiayaan jangka waktu panjang, yaitu pembiayaan yang dilakukan dalam waktu lebih dari 5 tahun.

### 2.2.4. Analisis Kelayakan Pembiayaan

Analisis kelayakan pembiayaan diperlukan agar lembaga keuangan syariah memperoleh keyakinan bahwa pembiayaan yang diberikan dapat dikembalikan oleh penerimanya. Jenis-jenis aspek yang dianalisis secara umum dapat dibagi menjadi dua bagian yaitu analisis terhadap kemauan membayar dan analisis terhadap kemampuan membayar. Kemauan membayar disebut dengan analisis kualitatif yang mencakup karakter/watak dan komitmen penerima, sedang kemampuan membayar disebut dengan analisis kuantitatif.

Kriteria pemberian pembiayaan tidak boleh berdasarkan belas kasihan, kenalan (saudara atau teman) atau karena kedudukan penerima sebagai orang terhormat (terkenal, disegani, status sosial tinggi, dan lain-lain). Kriteria yang benar adalah berdasarkan pada kelayakan usaha, kemampuan, dan kemauan membayar. Oleh

karenanya, aspek yang dinilai sebelum melakukan analisis pembiayaan terdiri dari kemampuan memperoleh keuntungan, sisa pembiayaan dengan pihak lain (kalau ada) dan beban rutin di luar kegiatan usaha.[25]

Adapun pendekatan yang dilakukan dengan analisis kuantitatif, yaitu untuk menentukan kemampuan membayar *customer*, yang dihitung dari pendapatan/laba bersih. Hal-hal yang perlu dilakukan dalam analisis kuantitatif ini adalah: (1) Mengitung semua pendapatan dan penjualan (omset); (2) Menghitung semua biaya keluarga dan biaya usaha; (3) Hitung pendapatan bersih (omset – biaya usaha); (4) Besarnya angsuran maksimal 100% dari pendapatan bersihnya. Besarnya pembiayaan yang dapat diberikan adalah: rasio angsuran x pendapatan bersih x jangka waktu.

Dalam melakukan penilaian permohonan pembiayaan, lembaga keuangan syariah harus memperhatikan beberapa prinsip utama yang berkaitan dengan kondisi secara keseluruhan *customer*. Di dunia lembaga keuangan syariah, prinsip penilaian pembiayaan tersebut dikenal dengan istilah analisis 5C + 1S[26], yaitu:

- a) *Character*, yaitu sifat atau karakter peminjam yang mengambil pinjaman.
- b) *Capacity*, yaitu kemampuan peminjam untuk menjalankan usaha dan mengembalikan pinjaman yang diambil.
- c) *Capital*, yaitu besarnya modal yang diperlukan peminjam.
- d) *Collateral*, yaitu jaminan yang telah dimiliki yang diberikan peminjam kepada lembaga keuangan.
- e) *Condition*, yaitu keadaan usaha atau prospek peminjam.
- f) *Sharia*, yaitu penggunaan pembiayaan yang diterima dan sumber pengembalian benar-benar tidak melanggar syariat Islam.

### 3. METODOLOGI PENELITIAN

Penelitian ini merupakan penelitian deskriptif dengan pendekatan kualitatif. Penelitian deskriptif ialah penelitian yang bertujuan untuk mendeskripsikan atau menjelaskan suatu hal.[27] Adapun penelitian kualitatif merupakan prosedur penelitian yang menghasilkan data deskriptif berupa kata-kata atau lisan dari orang-orang dan perilaku yang dapat diamati.[28] Dengan memilih pendekatan ini, peneliti mengharapakan dapat memperoleh data yang tepat dan akurat untuk dapat menjawab pertanyaan penelitian mengenai penilaian agunan dalam pemberian pembiayaan di BMT Mandiri Ukhuwah Persada Surabaya.

Data dikumpulkan pada penelitian ini melalui wawancara, observasi, dan dokumentasi. Penggunaan teknik wawancara dalam penelitian ini adalah untuk menggali segala informasi yang berkaitan dengan tujuan penelitian langsung dari sumbernya. Hasil wawancara tersebut kemudian dicatat oleh pewawancara sebagai data penelitian. Selain itu, observasi juga dilakukan peneliti untuk memastikan dan mengkonfirmasi data-data yang diperoleh dari hasil wawancara dengan kondisi yang ada di lapangan. Sedangkan dokumentasi dilakukan dengan mengambil data berupa berkas, dokumen, *Standard Operational Procedure* (SOP), maupun segala hal mengenai proses pengajuan pembiayaan di BMT Mandiri Ukhuwah Persada.

Informan kunci sekaligus informan utama dalam penelitian ini adalah Kepala BMT Mandiri Ukhuwah Persada Surabaya. Sedangkan informan pendukungnya merupakan Staff Teller di BMT Mandiri Ukhuwah Persada Surabaya.

Dalam melakukan analisis data, teknik yang digunakan dalam penelitian ini adalah *content analysis* (analisis konten), yaitu analisis dokumen atau transkrip yang telah ditulis dengan rekaman komunikasi verbal, seperti surat kabar, buku, bab dalam buku, tajuk surat kabar, esai, hasil *interview*, artikel, dokumen yang bersifat historis dan sejenisnya.[29]

Agar data dalam penelitian ini dapat dipertanggung jawabkan sebagai penelitian ilmiah, maka perlu dilakukan uji keabsahan data. Uji keabsahan data yang dilakukan dalam penelitian ini adalah dengan menggunakan triangulasi. Triangulasi merupakan kegiatan memeriksa bukti-bukti yang berasal dari sumber-sumber data yang berbeda dan menggunakannya untuk membangun justifikasi tema-tema secara koheren. Tema-tema yang dibangun berdasarkan sejumlah sumber data atau perspektif dari partisipan akan menambah validitas penelitian.[30] Triangulasi yang dilakukan dalam penelitian ini ada tiga bentuk, antara lain: (1) Triangulasi sumber, yaitu dengan memeriksa sumber-sumber data yang berbeda. Dalam hal ini, peneliti akan mengklarifikasi data yang didapat dari satu informan dengan informan lainnya. (2) Triangulasi teknik, yaitu dengan memeriksa data yang telah dikumpulkan dengan berbagai macam teknik

pengumpulan data. Dalam hal ini, peneliti akan mengkroscek hasil wawancara dengan hasil observasi di lapangan, apakah yang disampaikan oleh informan telah sesuai dengan apa yang dipraktikkan di lapangan, serta (3) Triangulasi waktu, yaitu dengan memeriksa data pada waktu yang berbeda. Peneliti melakukan pengumpulan data pada waktu yang berbeda-beda, untuk mengukur konsistensi data dan sebagai validasi kebenaran data yang sudah didapat sebelumnya.

#### 4. HASIL DAN PEMBAHASAN

##### 4.1. *Prosedur Pemberian Pembiayaan di BMT Mandiri Ukhuwah Persada Surabaya*

BMT Mandiri Ukhuwah Persada Surabaya adalah BMT yang berlandaskan koperasi serta memiliki slogan “Dari Anggota, Oleh Anggota, dan Untuk Anggota” baik dalam simpanan, peminjaman, maupun bagi hasil dan penyalurannya. BMT Mandiri Ukhuwah Persada berfungsi sebagai mediator antar anggota yang kelebihan dana dan kekurangan dana.

BMT Mandiri Ukhuwah Persada Surabaya telah memiliki anggota sebanyak 1.200 orang dengan mayoritas anggotanya adalah mahasiswa. Sedangkan anggota yang aktif lebih kurang berjumlah 620 orang. Akad yang biasa digunakan di antaranya adalah *murabahah*, *mudharabah*, *qardhul hasan*, dan *musyarakah*. Dalam operasionalnya, BMT menghimpun dan menyalurkan dana yang ia miliki kepada anggota yang membutuhkan untuk mensejahterakan ekonomi mereka.

Dalam hal penyaluran dana, BMT Mandiri Ukhuwah Persada Surabaya hanya memberikan pembiayaan kepada anggotanya saja. Prosedur pemberian pembiayaan yang ada di BMT ini yaitu:

1. Pihak yang hendak mengajukan pembiayaan di BMT Mandiri Ukhuwah Persada harus menjadi anggota dengan membuka rekening tabungan terlebih dahulu. Jika anggota lama yang ingin mengajukan pembiayaan, maka harus dilihat dari keaktifan anggota tersebut dalam menabung di BMT Mandiri Ukhuwah Persada.
2. Anggota tersebut melengkapi berkas persyaratan pembiayaan yang ada di BMT Mandiri Ukhuwah Persada, seperti:
  - a) Fotocopy KTP suami/istri
  - b) Fotocopy buku nikah
  - c) Fotocopy kartu keluarga
  - d) Fotocopy agunan
  - e) Pas foto berwarna 4x6 suami/istri 2 lembar
3. Setelah anggota memenuhi berkas persyaratan yang diminta oleh BMT Mandiri Ukhuwah Persada, anggota akan diminta untuk mengisi formulir pengajuan pembiayaan.
4. Data anggota tersebut akan masuk ke dalam daftar antrian pembiayaan.
5. Anggota tersebut akan disurvei kelengkapan dan kevalidan dokumennya, kemudian anggota tersebut akan dianalisa apakah layak untuk mendapatkan pembiayaan atau tidak.
6. Setelah itu, BMT Mandiri Ukhuwah Persada akan mengadakan rapat persetujuan sesuai dengan dana yang diajukan oleh anggota.
  - a) Jika pembiayaan di bawah Rp. 25.000.000, BMT Mandiri Ukhuwah Persada akan meminta persetujuan kepada Pengelola BMT.
  - b) Jika pembiayaan pada kisaran Rp. 25.000.000 sampai Rp. 50.000.000, BMT Mandiri Ukhuwah Persada akan meminta persetujuan kepada Pengurus BMT.
  - c) Jika pembiayaan di atas Rp.50.000.000, BMT Mandiri Ukhuwah Persada akan meminta persetujuan kepada Pengawas BMT.
7. Setelah mendapatkan persetujuan dari pihak BMT, anggota akan diberi dokumen persetujuan pembiayaan.
8. Kemudian anggota melakukan pengikatan akad dan penyerahan agunan.
9. Setelah itu, anggota melakukan pembayaran sesuai akad dan kesepakatan yang telah dilakukan dengan BMT.

##### 4.2 *Penilaian Agunan dalam Keputusan Pemberian Pembiayaan di BMT Mandiri Ukhuwah Persada Surabaya*

Lembaga keuangan sebelum memberikan pembiayaan umumnya akan menganalisis nasabah atau anggota tersebut terlebih dahulu. Analisis yang biasanya digunakan oleh lembaga keuangan adalah analisis 5C. Di antaranya anggota tersebut akan dianalisis dari segi karakter (*character*) apakah karakternya baik, dan bisa dipercaya dalam mengolah dana yang diberikan. Selain dari segi karakter (*character*), anggota juga dinilai

dari segi kemampuan anggota tersebut dalam mengelola dana (*capacity*), juga dari segi modal yang dimiliki oleh anggota (*capital*), agunan yang diajukan (*collateral*), serta kondisi usahanya, apakah prospek atau tidak (*condition*).

Semua kegiatan operasional yang dilakukan di BMT Mandiri Ukhuwah Persada menggunakan sistem yang telah terkomputerisasi. Begitu juga dalam hal menganalisis anggota sebelum diberikan pembiayaan. BMT Mandiri Ukhuwah Persada akan menganalisis anggota tersebut dengan cara mengisi formulir analisa pembiayaan yang diberikan oleh BMT. Kemudian pihak BMT juga akan mewawancarai anggota tersebut, lalu memasukkan data-data yang telah diisi ke dalam sistem *software*. Sistem tersebut secara otomatis akan menganalisis anggota tersebut. Sehingga dapat diketahui bahwa anggota tersebut layak diberikan pembiayaan atau tidak.

Persentase rata-rata nilai agunan yang digunakan oleh bank konvensional sekitar 60% sampai dengan 90% tergantung dengan apa yang dijaminan oleh pihak yang mengajukan pembiayaan.[31] Sedangkan pada lembaga keuangan syariah masih belum mempunyai persentase rata-rata untuk menilai agunan, mereka masih mengikuti persentase yang digunakan oleh bank konvensional. Demikian pula di BMT Mandiri Ukhuwah Persada, mereka juga masih belum memiliki standar baku pada penilaian agunan. Mereka hanya mengikuti standar persentase dari bank konvensional.

Walaupun demikian, pada praktiknya di BMT Mandiri Ukhuwah Persada agunan yang lebih banyak dipakai adalah agunan non kebendaan yakni berupa pihak ketiga (penjamin). Menurut BMT sendiri, yang terpenting adalah rasa saling percaya satu sama lain, sesama saudara semuslim. Bahkan bisa dikatakan jika BMT Mandiri Ukhuwah Persada lebih memilih *character* atau sifat seseorang dalam memberikan pembiayaan.

Semua lembaga keuangan yang mengharuskan adanya jaminan dalam setiap pembiayaannya. Mereka pun juga akan menilai jaminan yang diajukan oleh anggota tersebut. Biasanya lembaga keuangan akan menilai di antaranya dari harga jual barang agunan tersebut dan kelengkapan surat yang diajukan sebagai agunan. Sama halnya dengan BMT Mandiri Ukhuwah Persada, dalam setiap pembiayaannya yang mengharuskan memberikan jaminan, BMT Mandiri Ukhuwah Persada akan menganalisis nilai jaminan yang diberikan anggota dengan dua hal:

1. Agunan tersebut dapat bernilai ekonomis dan dapat diuangkan.
2. Keaslian surat yang dijadikan agunan. Bisa dilihat dari Hak Milik, Hak Pakai atas Tanah Negara, Hak Guna Usaha, dan lain-lain.

Dalam memberikan pembiayaan, Islam memperbolehkan memberikan agunan kepada pihak yang meminjamkan dananya, seperti dalam hadits yang artinya: “*Dari Sayyidah Aisyah R.A. Bahwasanya Rasulullah SAW pernah membeli bahan makanan dari seorang Yahudi dengan hutang, dan beliau memberikan baju besinya sebagai jaminan.*”.[32]

Dalam hadits tersebut dijelaskan bahwa suatu ketika Rasulullah berutang makanan kepada Yahudi. Sebagai jaminan atas utang tersebut, Rasulullah memberikan baju besinya kepada Yahudi untuk menjaminkan utangnya. Ini berarti dalam pembiayaan, Islam memperbolehkan menyertakan agunan dalam akad utang atau pembiayaan. Dari hadits di atas pula tidak dijelaskan berapa nilai baju besi Rasulullah untuk dapat berutang kepada Yahudi tersebut. Ini menunjukkan bahwa dalam memberikan pembiayaan, Islam tidak membatasinya dengan nilai persentase yang spesifik terhadap agunan yang diberikannya kepada orang yang memberi utang tersebut. Karena yang dilakukan semata-mata hanya untuk membantu sesama yang membutuhkan. Jikalau ada barang yang bisa dijaminan, maka boleh saja barang tersebut dijadikan agunan. Namun Islam tidak menuntut berapa nilai dari barang tersebut agar bisa mendapat bantuan utang dari pihak lain.

Hal ini sama halnya dengan yang dilakukan oleh BMT Mandiri Ukhuwah Persada dalam memberikan pembiayaan kepada anggotanya. Yang mana dalam menilai agunan kebendaan, BMT Mandiri Ukhuwah Persada sendiri tidak memberikan nilai spesifik persentase tertentu, tetapi hanya dinilai dari nilai ekonomis dan keaslian dari benda yang dijadikan agunan.

Islam memperbolehkan utang, selain dalam utang untuk kebutuhan konsumtif, Islam juga memperbolehkan utang untuk kebutuhan produktif yang biasa disebut dengan pembiayaan. Karena utang adalah bagian dari tolong menolong sesama manusia (*hablum minannaas*) seperti yang dijelaskan dalam ayat Al Qur'an: Artinya: *"dan tolong-menolonglah kamu dalam (mengerjakan) kebajikan dan takwa, dan jangan tolong-menolong dalam berbuat dosa dan pelanggaran. dan bertakwalah kamu kepada Allah, Sesungguhnya Allah Amat berat siksa-Nya."*[33]

Dalam Islam, tidak disebutkan diwajibkannya memberikan agunan/jaminan kepada orang yang memberikan utang/pembiayaan. Hanya saja Islam menyuruh agar setiap transaksi tidak tunai atau utang tersebut dicatat, agar suatu saat jika terjadi kesalahan, orang tersebut bisa mempunyai pegangan sebagai bukti. Seperti yang telah dijelaskan dalam Al Qur'an: Artinya: *"Hai orang-orang yang beriman, apabila kamu bermu'amalah tidak secara tunai untuk waktu yang ditentukan, hendaklah kamu menuliskannya. dan hendaklah seorang penulis di antara kamu menuliskannya dengan benar. dan janganlah penulis enggan menuliskannya sebagaimana Allah mengajarkannya, meka hendaklah ia menulis, dan hendaklah orang yang berhutang itu mengimlakkan (apa yang akan ditulis itu), dan hendaklah ia bertakwa kepada Allah Tuhannya, dan janganlah ia mengurangi sedikitpun daripada hutangnya. jika yang berhutang itu orang yang lemah akalnya atau lemah (keadaannya) atau Dia sendiri tidak mampu mengimlakkan, Maka hendaklah walinya mengimlakkan dengan jujur. dan persaksikanlah dengan dua orang saksi dari orang-orang lelaki (di antaramu). jika tak ada dua orang lelaki, Maka (boleh) seorang lelaki dan dua orang perempuan dari saksi-saksi yang kamu ridhai, supaya jika seorang lupa Maka yang seorang mengingatkannya. janganlah saksi-saksi itu enggan (memberi keterangan) apabila mereka dipanggil; dan janganlah kamu jemu menulis hutang itu, baik kecil maupun besar sampai batas waktu membayarnya. yang demikian itu, lebih adil di sisi Allah dan lebih menguatkan persaksian dan lebih dekat kepada tidak (menimbulkan) keraguanmu. (Tulislah mu'amalahmu itu), kecuali jika mu'amalah itu perdagangan tunai yang kamu jalankan di antara kamu, Maka tidak ada dosa bagi kamu, (jika) kamu tidak menulisnya. dan persaksikanlah apabila kamu berjual beli; dan janganlah penulis dan saksi saling sulit menyulitkan. jika kamu lakukan (yang demikian), Maka Sesungguhnya hal itu adalah suatu kefasikan pada dirimu. dan bertakwalah kepada Allah; Allah mengajarmu; dan Allah Maha mengetahui segala sesuatu."*[34]

Kata *muamalah* sendiri bisa berarti kegiatan jual beli, utang piutang, sewa menyewa, dan sebagainya terkait kegiatan ekonomi satu pihak dengan pihak lainnya. Prof. Dr. Hamka dalam tafsir Al Azhar karangannya menjelaskan inti dari ayat ini yaitu tentang bagaimana Islam mengatur (menganjurkan) sebuah transaksi non tunai untuk dipersaksikan dan juga dicatat sebagai bukti dilakukannya transaksi sehingga menjadi dasar jika suatu saat timbul persoalan, hal lain adalah untuk menjaga maksud dan perilaku tidak baik seperti penipuan atau manipulasi data. Islam bahkan mengatur tata cara penggunaan saksi. Saksi yang diperkenankan untuk mempersaksikan transaksi non tunai sebagaimana dimaksud dalam ayat di atas adalah dua orang laki-laki, namun bila kondisi tersebut tidak dapat dipenuhi diperkenankan menggantinya dengan satu orang laki-laki dan dua orang perempuan. Kemudian, dianjurkan oleh ayat tersebut bilamana terdapat selisih faham mengenai transaksi non tunai itu maka para saksi diminta untuk memberikan pertanggungjawaban atas apa yang telah dipersaksikan. Hal ini semata-mata untuk menjaga hubungan baik (*silaturrahim*) antara kedua belah pihak yang melakukan hubungan *muamalah* karena kedua belah pihak pada dasarnya melandasi niatnya dalam konteks tolong menolong karena Allah SWT.[35]

Kemudian pada ayat berikutnya yaitu ayat 283, Allah *Ta'ala* berfirman yang 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 kerjakan."*[36]

Ayat di atas menjelaskan bahwa jika seseorang sedang ber-*muamalah* namun tidak ada yang mencatat *muamalah* tersebut, maka dianjurkan untuk menangguk benda untuk menjadi pengikat. Tidak ada penjelasan bahwa dalam setiap pembiayaan itu harus menyertakan agunan, kecuali jika transaksi tersebut tidak ada yang mencatatnya.

Sehingga pada BMT Mandiri Ukhuwah Persada digunakan 2 jenis agunan, yaitu:

1. Agunan berupa kebendaan, diantaranya:
  - a) KTP suami/istri
  - b) Buku nikah
  - c) Kartu Keluarga
  - d) BPKP kendaraan bermotor
  - e) Sertifikat rumah/tanah
  - f) Tabungan Deposito

Jenis agunan kebendaan yang ada di BMT Mandiri Ukhuwah Persada adalah agunan kebendaan yang tidak terikat. Untuk pembiayaan di bawah Rp.25.000.000 dapat menggunakan agunan KTP suami/istri, buku nikah, dan kartu keluarga. Sedangkan untuk pembiayaan di atas Rp.25.000.000 menggunakan BPKB kendaraan bermotor dan sertifikat rumah/tanah.

2. Agunan berupa non kebendaan (orang kebagian tiga)
 

Dalam Ekonomi Islam, hal ini masuk pada akad *kafalah/dhamanah*, yaitu akad pemberian jaminan yang diberikan satu pihak kepada pihak lain, yang mana pemberi jaminan (*kafil*) bertanggung jawab atas pembayaran kembali utang yang menjadi hak penerima jaminan (*makful*).

Ada pula anggota yang mengajukan pembiayaan di BMT Mandiri Ukhuwah Persada tidak dengan menggunakan agunan kebendaan, tetapi menggunakan agunan non kebendaan yang berupa *personal guarantee*. Dalam Ekonomi Islam, hal ini termasuk pada akad *dhamanah*, penjamin. Pembiayaan yang diberikan pun cukup besar. Antara Rp.25.000.000 hingga ratusan juta. Dengan syarat anggota tersebut sudah lama menjadi anggota di BMT Mandiri Ukhuwah Persada, amanah, dan telah berkali-kali melakukan pembiayaan dengan catatan anggota tersebut tidak pernah terlambat dalam membayar kewajibannya. Alasan mengapa BMT Mandiri Ukhuwah Persada memberikan pembiayaan yang besar tanpa menyertakan agunan kebendaan karena mereka menggunakan azas *ukhuwah* (persaudaraan), yang mana BMT Mandiri Ukhuwah Persada mengutamakan ukhuwah dalam operasionalnya.

BMT Mandiri Ukhuwah Persada dalam mengaplikasikan agunan non kebendaan dengan menggunakan sistem “gandeng renteng” dalam memberikan pembiayaan. Maksud dari gandeng renteng yakni anggota lama membawa orang luar yang ingin mengajukan pembiayaan di BMT. Namun pertama-tama orang tersebut harus menjadi anggota. Setelah itu melewati tahapan pemberian pembiayaan, lalu dana yang diajukan ke BMT bisa cair dengan cepat. Karena orang luar tersebut dibawa oleh anggota lama BMT Mandiri Ukhuwah Persada. Sehingga anggota lama tersebut otomatis menjadi penjamin atas pembiayaan orang luar tersebut.

Dalam ekonomi Islam, mereka berpegang teguh dalam prinsip dasar ekonomi Islam yakni *ukhuwah*. Di mana segala aktivitas ekonomi dilakukan agar umat Islam bisa menyatu dalam koridor yang sama untuk mendapat kesejahteraan dan kemakmuran yang sama. Dalam ekonomi Islam dianjurkan untuk bekerja sama dan membantu sesama saudara muslimnya untuk sukses dalam hal ekonomi. Jangan ada pandangan untuk mensejahterakan diri sendiri, namun juga mensejahterakan sesama muslim lainnya. Dengan begitu ekonomi Islam menekankan pada sosial, bukan individual, karena manusia hidup agar bisa bermanfaat bagi sesamanya. Begitu pula di BMT Mandiri Ukhuwah Persada menggunakan azas *ukhuwah* yakni untuk mempermudah saudara-saudaranya dalam kesulitan ekonomi. Karena orang yang mengajukan pembiayaan umumnya dalam masa sulit dan membutuhkan dana untuk finansial mereka.

Seperti firman Allah dalam Al-Qur'an: Artinya: “*penyeru-penyeru itu berkata: "Kami kehilangan piala Raja, dan siapa yang dapat mengembalikannya akan memperoleh bahan makanan (seberat) beban unta, dan aku menjamin terhadapnya".* [37]

Ayat di atas menjelaskan bahwa Nabi Yusuf telah menjadikan bahan makanan seberat beban unta sebagai upah atau hadiah bagi siapa saja yang dapat menemukan dan menyerahkan piala raja yang hilang. Beliau menjadi penjamin akan hal tersebut. Maka dapat ditarik kesimpulan dari ayat tersebut bahwa dibolehkannya ada seseorang yang menjadi penjamin atas orang lain.

## 5. KESIMPULAN DAN SARAN

Berdasarkan pembahasan di atas, dapat disimpulkan:

1. Prosedur pemberian pembiayaan di BMT Mandiri Ukhuwah Persada hampir sama dengan prosedur pemberian pembiayaan pada umumnya. Hanya saja dalam persetujuan pembiayaan tersebut harus ada persetujuan dari setiap pengurus BMT dalam jumlah tertentu.
2. Setiap pembiayaan yang ada di BMT Mandiri Ukhuwah Persada harus memberikan agunan. Ada dua jenis agunan yang digunakan, yaitu agunan kebendaan dan agunan non kebendaan. Dalam penilaian agunan kebendaan, BMT Mandiri Ukhuwah Persada tidak secara spesifik melakukan penilaian agunannya. Sedangkan untuk penilaian agunan non kebendaan, BMT Mandiri Ukhuwah Persada menggunakan sistem “gandeng renteng”, yaitu pihak yang ingin mengajukan pembiayaan di BMT Mandiri Ukhuwah Persada menjadikan salah satu anggota lama di BMT tersebut untuk dijadikan orang ketiga sebagai penjamin pembiayaannya. BMT mengutamakan azas *ukhuwah* yang berarti memiliki makna menjunjung tinggi nilai kebersamaan dalam memperoleh manfaat ekonomi.

Akhirnya, penelitian ini merekomendasikan pada pihak terkait yaitu sebagai berikut:

1. BMT Mandiri Ukhuwah Persada adalah lembaga keuangan syariah yang dalam produk dan pelaksanaannya memang seharusnya sesuai dengan syariat Islam, maka BMT Mandiri Ukhuwah Persada perlu mempertahankan azas *ukhuwah* yang telah ada di BMT. Sehingga BMT dapat mendapatkan keuntungan tidak hanya di dunia, namun lebih-lebih di akhirat.
2. BMT Mandiri Ukhuwah Persada diharapkan untuk bisa memberikan penilaian agunan yang spesifik namun tidak mendzolimi anggota yang akan mengajukan pembiayaan. Sehingga tidak hanya mengandalkan sistem saja. Namun bisa menilai secara langsung dengan melakukan survei agunan yang diberikan oleh anggota.
3. Bagi peneliti selanjutnya, disarankan agar dapat meneliti keberlangsungan pembiayaan yang ada di BMT Mandiri Ukhuwah Persada. Karena dilihat dari penilaian agunannya yang kurang spesifik dan kebanyakan hanya menggunakan pihak ketiga sebagai agunan, maka hal ini dianggap kurang mampu menjamin jika pembiayaan yang disalurkan oleh BMT Mandiri Ukhuwah Persada terdapat risiko gagal bayar.

#### DAFTAR PUSTAKA

- [1] Widiyanto bin Mislan Cokrohadisumarto, Abdul Ghafar Ismail, dan Kartiko A. Wibowo. *BMT Praktik dan Kasus*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2016, pp. 5.
- [2] Widiyanto bin Mislan Cokrohadisumarto, Abdul Ghafar Ismail, dan Kartiko A. Wibowo. *BMT Praktik dan Kasus*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2016, pp. 55.
- [3] Kashmir. *Dasar-dasar Perbankan*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2014, pp. 123.
- [4] Veithzal Rivai dan Andrian Permata Veithzal. *Islamic Financial Management*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2008, pp. 663.
- [5] Maryanti Supriyono. *Buku Pintar Perbankan*. Yogyakarta: ANDI, 2011, pp. 171.
- [6] Kashmir. *Dasar-dasar Perbankan*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2014, pp. 123.
- [7] Neneng Nurhasanah. *Hukum Perbankan Syariah*. Jakarta: Sinar Grafika, 2017, pp. 193.
- [8] Maryanti Supriyono. *Buku Pintar Perbankan*. Yogyakarta: ANDI, 2011, pp. 171.
- [9] QS. Al-Baqarah [2] ayat 283.
- [10] HR. Al-Bukhari, Muslim, dan An-Nasa'i.
- [11] Kasmir. *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 1999, pp. 104.
- [12] Astiko dan Sunardi. *Pengantar Manajemen Penkreditan*. Yogyakarta: ANDI, 1996, pp. 55.
- [13] Zubairi Hasan. *Undang-Undang Perbankan Syariah: Titik Temu Hukum Islam dan Hukum Nasional*. Jakarta: Rajawali Pers, 2009, pp. 188.
- [14] Mariya Ulpah. “Konsep Pembiayaan dalam Perbankan Syariah”. *Madani Syari'ah*, Vol.3 No.2, Agustus 2020, pp. 149, <https://doi.org/10.51476/madanisyari'ah.v3i2.208>
- [15] Republik Indonesia. Undang-Undang RI Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan.
- [16] Mariya Ulpah. “Konsep Pembiayaan dalam Perbankan Syariah”. *Madani Syari'ah*, Vol.3 No.2, Agustus 2020, pp. 154, <https://doi.org/10.51476/madanisyari'ah.v3i2.208>
- [17] Rahmat Ilyas. “Konsep Pembiayaan dalam Perbankan Syariah”. *Jurnal Penelitian*, Vol.9 No.1, Februari 2015, pp. 190-193, <http://dx.doi.org/10.21043/jupe.v9i1.859>

- [18] Muhammad Syafi'i Antonio. *Bank Syariah: dari Teori ke Praktik*. Jakarta: Gema Insani Press, 2001, pp. 95.
- [19] Muhammad Syafi'i Antonio. *Bank Syariah: dari Teori ke Praktik*. Jakarta: Gema Insani Press, 2001, pp. 90.
- [20] Suhartono Zulkifli. *Panduan Praktis Transaksi Perbankan Syariah*. Jakarta: Zikrul Hakim, 2003, pp. 56.
- [21] Muhammad. *Bank Syariah: Analisis Kekuatan, Kelemahan, Peluang, dan Ancaman*. Yogyakarta: Ekonisi, 2006, pp. 18.
- [22] Zainul Arifin. *Dasar-dasar Manajemen Bank Syariah*. Jakarta: Pustaka Alvabet, 2006, pp. 21-22.
- [23] Muhammad Syafi'i Antonio. *Bank Syariah: dari Teori ke Praktik*. Jakarta: Gema Insani Press, 2001, pp. 118.
- [24] Rahmat Ilyas. "Konsep Pembiayaan dalam Perbankan Syariah". *Jurnal Penelitian*, Vol.9 No.1, Februari 2015, pp. 193-194, <http://dx.doi.org/10.21043/jupe.v9i1.859>
- [25] Widiyanto bin Mislan Cokrohadisumarto, Abdul Ghafar Ismail, dan Kartiko A. Wibowo. *BMT Praktik dan Kasus*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2016, pp. 65.
- [26] Widiyanto bin Mislan Cokrohadisumarto, Abdul Ghafar Ismail, dan Kartiko A. Wibowo. *BMT Praktik dan Kasus*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2016, pp. 66.
- [27] Prasetya Irawan. *Logika dan Prosedur Penelitian*. Sekolah Tinggi Ilmu Administrasi Lembaga Administrasi Negara, 2004, pp. 23.
- [28] Lexy J. Moleong. *Metodologi Penelitian Kualitatif*. Bandung: PT. Remaja Rosdakarya, 2009, pp. 11.
- [29] A. Muri Yusuf. *Metode Penelitian*. Jakarta: PT. Fajar Interpratama Mandiri, 2017, pp. 441.
- [30] John W. Creswell. *Research Design: Pendekatan Kualitatif, Kuantitatif, dan Mixed*, terj Achmad Fawaid. Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2012, pp. 286-287.
- [31] Peraturan Bank Indonesia Nomor 20/8/PBI/2018 Pasal 7.
- [32] HR. Al-Bukhari, Muslim, dan An-Nasa'i.
- [33] QS. Al Maidah [5] ayat 2.
- [34] QS. Al-Baqarah [2] ayat 282.
- [35] Adi Cahyadi, "Mengelola Hutang dalam Perspektif Islam" dalam *Jurnal Bisnis dan Manajemen*. Vol.4, No.1, April 2014, 71.
- [36] QS. Al-Baqarah [2] ayat 283.
- [37] QS. Yusuf [12] ayat 72.