

BAB III

PEMBAHASAN DAN ANALISA

A. Ketentuan Jaminan Pembiayaan Murabahah di BPRS Asad Alif Kantor Kas Boja

Di dalam perbankan syariah maupun konvensional, dikenal dua sistem yaitu *funding* dan *leanding*. *Funding* adalah pengumpulan dana dari masyarakat, sedangkan *leanding* adalah mendistribusikan dana yang berhasil dikumpulkan dari masyarakat, diantaranya pembiayaan murabahah.

Murabahah adalah akad jual beli atas suatu barang, dengan harga yang disepakati antara penjual dan pembeli, setelah sebelumnya penjual menyebutkan dengan sebenarnya harga perolehan atas barang tersebut dan besarnya keuntungan yang diperolehnya.¹ Adapun fatwa yang mengatur tentang ketentuan-ketentuan murabahah adalah fatwa DSN-MUI No: 04/DSN-MUI/IV/2000², antara lain:

1. Ketentuan Umum Murabahah yang terdapat dalam bank syariah:
 - a) Bank dan nasabah harus melakukan akad murabahah yang bebas riba.
 - b) Barang yang diperjual-belikan tidak diharamkan oleh syariat Islam.

¹ Veithzal Rivai, *Islamic Financial Management*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2008, hlm. 145.

² Muhammad, *Model-Model Akad Pembiayaan di Bank Syariah*, Yogyakarta: UUI Press, Januari, 2009, hlm. 62-63.

- c) Bank membiayai sebagian atau seluruh harga pembelian barang yang telah disepakati kualifikasinya.
- d) Bank membeli barang yang diperlukan atas nama sendiri dan pembelian harus sah dan bebas riba.
- e) Bank harus menyampaikan seluruh hal yang berkaitan dengan pembelian, misalnya pembelian dilakukan secara berhutang.
- f) Bank menjual barang kepada nasabah dengan harga jual senilai harga beli plus keuntungan. Bank harus memberitahukan secara jujur harga pokok barang yang telah disepakati tersebut pada jangka waktu tertentu yang telah disepakati.
- g) Nasabah membayar harga barang yang telah disepakati pada jangka waktu tertentu yang telah disepakati.
- h) Untuk mencegah terjadinya penyalahgunaan atau kerusakan akad tersebut, bank dapat mengadakan perjanjian khusus dengan nasabah berupa pengikatan jaminan dan atau asuransi.
- i) Jika bank hendak mewakili kepada nasabah untuk membeli barang dari pihak ketiga (akad wakalah), akad jual beli murabahah harus dilakukan setelah barang secara prinsip menjadi milik bank.

2. Jaminan dalam Murabahah:

- a) Penjual dapat meminta pembeli menyediakan agunan atas piutang murabahah. Misalnya dalam bentuk barang yang telah dibeli dari penjual.

b) Jaminan dalam murabahah dibolehkan agar nasabah serius dengan pesanannya.

Aplikasi dalam perbankan untuk pembiayaan ini membutuhkan analisa yang kuat terhadap jaminan. Jaminan itu berfungsi sebagai pengikat atau *collateral* yang bertujuan untuk kepentingan *yuridis* ketika terjadi *pinalti*.

Di BPRS Asad Alif Kantor Kas Boja, produk murabahah merupakan produk yang paling diminati oleh masyarakat. Karena itu BPRS Asad Alif Kantor Kas Boja mengalokasikan 90% dari dananya untuk produk murabahah. Dalam menentukan jaminan pembiayaan murabahah, BPRS Asad Alif Kantor Kas Boja menentukan ketentuan jaminan berdasarkan dari 5 C yaitu:

a. *Character*

Adalah sifat atau karakter nasabah dalam pengajuan pinjaman. Informasi ini dapat diperoleh dari lingkungan sekitar tempat tinggal calon nasabah, lembaga keuangan atau bank lain yang pernah berhubungan, maupun dari Bank Indonesia. Dari Bank Indonesia dapat diperoleh informasi apakah calon nasabah tersebut masuk dalam *black list* (daftar hitam) atau tidak.

b. *Capacity*

Penilaian kemampuan calon nasabah untuk menjalankan usaha dan mengembalikan pembiayaan dari bank. Hal ini dapat dilihat dari

aktifitas berkembangnya usaha yang dilakukan, sehingga bisa di ketahui layak tidaknya mendapat pinjaman.

c. Capital

Dari informasi berbagai pihak yang terkait sehingga bank bisa menentukan kelayakan jaminan yang di pakai.

d. Collateral

Jaminan yang diberikan nasabah bisa mengcover pengajuan pembiayaan.

e. Condition

Penilaian keadaan jaminan apakah layak atau tidak untuk dijadikan sebagai jaminan. Dalam jaminan hal utama yang harus dicermati adalah apakah jaminan tersebut tersangkut sengketa atau tidak³.

Adapun barang yang dijaminan oleh mitra pembiayaan adalah sebagai berikut:

1. Barang Bergerak

Yang dimaksud barang bergerak adalah barang yang bisa berpindah tempat berupa kendaraan beroda 2, 4, 6, 8, dan sejenisnya. Barang bergerak yang memenuhi syarat jaminan diperhitungkan sekurang-kurangnya adalah dari tahun pengajuan dikurangi 10 tahun, Akan tetapi pihak BPRS akan mentolerir suatu pengajuan usaha ketika jaminan tersebut berusia di atas 10 tahun dari tahun pengajuan. Hal ini berdasarkan prospek usaha yang

³ Wawancara dengan Wahyu Nuryanyto, Kepala BPRS Asad Alif Kantor Kas Boja, tanggal 29 April 2013.

dikembangkan oleh mitra pembiayaan dan pihak perbankan juga akan menilai *track record* mitra pembiayaan ketika yang mengajukan pembiayaan adalah mitra lama dari BPRS Asad Alif Kantor Kas Boja.

Adapun syarat yang harus terpenuhi ketika jaminan tersebut berupa barang bergerak adalah sebagai berikut:

a. Memiliki BPKB asli atas nama sendiri

Memiliki BPKB atas nama sendiri adalah syarat utama guna memenuhi jaminan pembiayaan, namun apabila BPKB atas nama orang lain maka orang tersebut harus bersedia hadir pada saat akad dan memberi keterangan bersedia bertanggung jawab ketika terjadinya kredit macet.

b. Faktur

Faktur adalah ketika kendaraan tersebut masih atas nama orang lain akan tetapi barang tersebut telah dibeli oleh pengaju pembiayaan maka harus ada slip faktur pembayaran atau kuitansi yang dilengkapi tanda tangan yang dibubuhi materai.

c. STNK

Adalah surat tanda nomor kendaraan yang masih berlaku dan aktif, dan dia tidak memiliki tunggakan pembayaran pajak kendaraan tersebut.

d. Cek Fisik

Cek fisik adalah pengecekan untuk menyesuaikan antara nomor mesin pada BPKB dan STNK dengan nomor yang ada di kendaraan tersebut, dengan cara menggesek pada nomor rangka *chasis* dan nomor pada mesin.

e. Kondisi barang tidak cacat

Yang dimaksud kondisi barang tidak cacat adalah kondisi barang tersebut sesuai dengan standar produksi, tidak rusak dan masih layak untuk digunakan.

2. Barang tidak bergerak

Barang tidak bergerak yang dimaksud di atas adalah barang yang tidak mampu berpindah tempat, misalnya tanah dan bangunan. Untuk kategori tanah antara lain adalah tanah basah, tanah kosong, tanah pekarangan dan bangunan. Tanah basah adalah tanah yang media tanamnya basah, misalnya sawah untuk ditanami padi. Tanah kosong adalah tanah yang kosong tidak ada tanamannya dan lahannya tidak terpakai. Tanah pekarangan dan bangunan adalah tanah pemukiman, yang di atas tanah tersebut berdiri sebuah bangunan.

Kriteria tanah yang bisa dijadikan jaminan untuk pembiayaan Murabahah di BPRS Asad Alif Kantor Kas Boja adalah sebagai berikut:

1. Tanah tersebut berstatus SHM (Sertifikat Hak Milik).
2. SHM (Sertifikat Hak Milik) atas nama sendiri atau suami istri.

3. Bila SHM atas nama orang lain harus ada surat keterangan, dan pemilik sertifikat tersebut bersedia untuk menjaminkan sertifikat tanahnya dalam pembiayaan yang disertai surat kuasa, dan harus bersedia hadir pada saat akad dan memberi keterangan bahwa dia bersedia bertanggungjawab jika terjadi kredit macet.
4. Harus ada SPPT (Surat Pemberitahuan Pajak Terutang)
Adalah surat yang digunakan oleh Direktorat Jendral Pajak untuk memberitahukan besarnya pajak terutang kepada wajib pajak.⁴
5. Tanah yang dijadikan jaminan bukan tanah sengketa.

B. Cara Menganalisa Jaminan Pembiayaan Murabahah di BPRS Asad Alif Kantor Kas Boja

Bagi sebuah lembaga keuangan terutama perbankan, *leanding* adalah ujung tombak dari berjalannya atau maju-mundurnya suatu usaha tersebut. Karena itu pihak perbankan harus berhati-hati dalam menyalurkan dana pada masyarakat, karena dalam penyaluran dana terdapat resiko bagi suatu lembaga perbankan. Demikian pula, untuk meminimalisir resiko kerugian, BPRS Asad Alif Kantor Kas Boja mempunyai cara untuk menganalisa jaminan pembiayaan Murabahah

⁴ Parju, *Modul Perpajakan*, Fakultas Syariah IAIN Walisongo Semarang, 2011, hlm. 59.

tersebut. Adapun cara yang digunakan untuk mempertimbangkan pemberian pembiayaan adalah sebagai berikut:

1. Jaminan Barang Bergerak
 - a. Mencari informasi harga barang yang dijaminan berupa harga beli dan harga jual.
 - b. Memperhitungkan nilai penyusutan selama penyelesaian tanggungan.
 - c. Memperhitungkan *plafond* pembiayaan dibanding harga nilai jual selama masa penyusutan, yaitu maksimal 70% dari harga jual.
2. Jaminan barang tidak bergerak
 - a. Menghitung luas tanah.
 - b. Mencari informasi harga tanah di daerah setempat dari beberapa responden.
 - c. Mencari informasi akurat harga tanah melalui aparat desa setempat.
 - d. Mengukur luas bangunan yang berdiri di atas tanah jaminan.
 - e. Menafsirkan harga bangunan yang berdiri di atas tanah jaminan tersebut.
3. Cara mempertimbangkan pembiayaan
 - a. Dirapatkan melalui komite, komite yang hadir diantaranya adalah:
 1. Komisaris
 2. Direktur
 3. Account officer

4. Kepala kantor kas
5. Administrasi pembiayaan kantor kas

b. Memperhitungkan pembiayaan

1. Menafsirkan harga jual barang jaminan.
2. Pemberian pembiayaan maksimal 70% dari nilai jual harga barang jaminan.
3. Mempertimbangkan kapasitas pembayaran nasabah pembiayaan.
4. Membaca karakter nasabah pembiayaan dengan cara mencari informasi dari warga sekitar.
5. Melihat perjalanan usaha melalui pembukuan perusahaan yang mengajukan pembiayaan.
6. Melihat *track record* nasabah pembiayaan jika nasabah tersebut merupakan mitra lama.
7. Mencari informasi mitra pembiayaan melalui BI *Cheking*.⁵

C. Analisis Atas Jaminan Pembiayaan Murabahah di BPRS Asad Alif Kantor Kas Boja

Untuk mengurangi resiko dalam pengajuan pembiayaan, BPRS Asad Alif Kantor Kas Boja memberlakukan sebuah jaminan untuk

⁵ Wawancara dengan Nur Pudjianto, SH, Marketing BPRS Asad Alif Kantor Kas Boja, tanggal 29 April 2013.

mengikat sebuah perjanjian dengan nasabah. Adapun maksud dan tujuan penguasaan/pengikatan jaminan adalah sebagai berikut :

- a. Guna memberikan hak dan kekuasaan pada bank untuk mendapatkan pelunasan dengan jaminan tersebut bilamana nasabah bercedera janji (*wanprestasi*).
- b. Menjamin agar nasabah berperan aktif dan atau turut serta dalam transaksi yang dibiayai sehingga dengan demikian kemungkinan nasabah untuk meninggalkan usaha/ proyeknya dengan merugikan diri sendiri atau perusahaannya dapat dicegah atau minimal kemungkinan untuk berbuat demikian diperkecil.
- c. Memberi dorongan kepada nasabah untuk memenuhi akad pembiayaan, khususnya mengenai pembayaran kembali (pelunasan) sesuai syarat-syarat yang telah disetujui, agar nasabah tidak kehilangan kekayaan yang telah dijaminakan pada bank.

Berikut adalah analisa penulis terkait jaminan murabahah di BPR Asad Alif Kantor Kas Boja:

1. Kekuatan (*Strengths*)

Kekuatan dari analisa jaminan yang dimiliki oleh BPRS Asad Alif Kantor Kas Boja adalah dengan adanya pengikat *collateral* yaitu berupa jaminan yang diagunkan. Maka ketika terjadi suatu *wanprestasi*, pihak BPRS Asad Alif Kantor Kas Boja mempunyai kekuatan untuk mengeksekusi jaminan tersebut sebagai pengganti dana yang telah dipinjam oleh nasabah pembiayaan.

2. Kelemahan (*Weakness*)

Mayoritas masyarakat yang mengajukan pembiayaan di BPRS Asad Alif menggunakan sertifikat tanah sebagai jaminan yang dijamin dalam pembiayaan tersebut. Untuk menganalisa jaminan berupa sertifikat tanah membutuhkan waktu yang lebih lama, sehingga nasabah tidak dapat mendapatkan pembiayaan dari BPRS Asad Alif secara cepat.

3. Peluang (*Opportunities*)

Peluang yang dimiliki oleh BPRS Asad Alif Kantor Kas Boja dalam menganalisa jaminan adalah asuransi yang melindungi mitra pembiayaan ketika terjadinya klaim meninggal, karena setiap mitra pembiayaan telah diasuransikan.

4. Ancaman (*Threats*)

Ancaman yang dimiliki oleh BPRS Asad Alif Kantor Kas Boja dalam menganalisa jaminan adalah pihak pesaing yang memberikan persyaratan yang lebih mudah dalam pengajuan pembiayaan. Selain itu adalah *mark up* atau harga jual yang lebih murah pihak pesaing sehingga menjadikan ancaman bagi BPRS Asad Alif Kantor Kas Boja.