

## BAB IV

### ANALISIS PEMBIAYAAN MURABAHAH DAN JAMINAN

#### A. Analisis Pembiayaan Murabahah di KJKS BMT EL Amanah Kec. KENDAL Kab. Kendal

Pembiayaan *murabahah* adalah pembiayaan dengan sistem jual beli dimana BMT memberikan fasilitas pembiayaan kepada anggotanya untuk pembelian barang baik barang modal usaha maupun barang konsumtif. BMT membeli barang yang diinginkan dan menjualnya kepada anggota dengan jumlah margin keuntungan yang disepakati kedua pihak.<sup>1</sup> Sebagai salah satu lembaga keuangan syariah KJKS BMT El Amanah kota Kendal menetapkan syarat-syarat pembiayaan yang berupa: gambaran umum usaha, prospek usaha, tujuan penggunaan, jumlah dan jangka waktu, keadaan keuangan, jaminan dan persyaratan lainnya.

Kegiatan pembiayaan *murabahah* merupakan kegiatan untuk memenuhi keperluan usaha maupun untuk pribadi anggota. Pembiayaan yang diberikan dapat digunakan sebagai modal kerja maupun untuk kepentingan pribadi. Dengan adanya pembiayaan *murabahah* memberikan kemudahan bagi anggota BMT untuk mendapatkan tambahan modal. Sehingga dapat saling menguntungkan antara anggota dengan pihak BMT. Dengan demikian, dapat dinyatakan bahwa esensi kebebasan transaksi *murabahah* terkait dengan kerelaan untuk memilih (*freedom of chois*) antara melaksanakan transaksi atau tidak dengan pertimbangan ada tidaknya unsur saling menguntungkan dan bukan sebaliknya. Kebebasan ini dapat menghindarkan seseorang dari perbuatan batil dan zhalim dalam aktifitas ekonomi yang berujung pada kerugian sepihak atau kedua belah pihak. Karena itu kebebasan dalam ekonomi islam tidak bersifat terbatas karena

---

<sup>1</sup> Muhammad Ridwan, *Manajemen Baitulmaal Wa Tamwil*, Yogyakarta: UII Press, Cet I, 2004, hlm. 163.

dibatasi oleh kebebasan orang lain. Pembatasan kebebasan mutlak ini dalam rangka untuk menjaga hak-hak orang lain yang juga harus diperhatikan<sup>2</sup>.

Dalam kegiatan BMT ini dapat dipenuhi dengan pembelian barang maupun dengan cara pihak BMT mewakili kepada anggota. anggota yang ingin mendapatkan pembiayaan murabahah datang ke kantor KJKS BMT EL Amanah yang bertempat di pasar kota Kendal. Dengan kemudahan kantor yang dekat dengan pasar dapat menarik perhatian anggota. Selain itu juga dapat mempermudah kedekatan dengan anggota.

Dalam *murabahah* anggota meminta untuk pembiayaan *murabahah*. Kepada marketing pemasaran di kantor BMT el amanah. Kemudian manajer menjelaskan kepada anggota untuk pembiayaan murabahah. anggota menjelaskan keinginan untuk pembiayaan yang diinginkan. Setelah diberitahukan syarat-syarat yang harus dilakukan oleh anggota. Kemudian setelah terjadi kesepakatan antara anggota dengan BMT. Kemudian dilakukan akad pembiayaan dengan membawa syarat-syarat pembiayaan *murabahah*.

Selama akad belum berakhir maka harga jual-beli tidak boleh berubah. Apabila terjadi perubahan maka akad tersebut menjadi batal. Cara pembayaran dan jangka waktunya disepakati bersama antara BMT dengan anggota, bisa secara tunai dan dibayar secara angsuran. Dalam praktek anggota memesan untuk membeli barang menunjuk pemasok yang telah diketahui menyediakan barang dengan spesifikasi dan harga yang sesuai keinginannya. Atas dasar itu BMT melakukan pembelian secara tunai dari pemasok yang dikehendaki oleh anggota, kemudian menjualnya secara tangguh kepada anggota yang bersangkutan<sup>3</sup>.

---

<sup>2</sup> Idris dan Titik Triwulan Tutik, *Prinsip-prinsip Ekonomi Islam*, Jakarta : Lintas Pustaka Publisher, cet. 1, 2008, h. 75.

<sup>3</sup> Zainul Arifin, *Dasar-Dasar Manajemen Bank Syariah*, Jakarta :Pustaka Alvabet, cet.4, 2006, h. 23.

Melalui akad *murabahah*, anggota dapat memenuhi kebutuhannya untuk memperoleh dan memiliki barang kebutuhannya tanpa harus menyediakan uang tunai lebih dahulu dengan kata lain anggota telah memperoleh pembiayaan dari BMT untuk pengadaan barang tersebut.

Ada beberapa pendekatan untuk menilai kriteria calon anggota yang ikut pembiayaan *murabahah* yang diterapkan oleh KJKS BMT El Amanah. Dalam pembiayaan *murabahah* yang akan dilakukan, yaitu :

1. Pendekatan jaminan, artinya BMT memberikan pembiayaan selalu memperhatikan kuantitas dan kualitas jaminan yang dimiliki peminjam.
2. Pendekatan karakter, artinya BMT mencermati secara sungguh-sungguh terkait dengan karakter anggota
3. Pendekatan kemampuan pelunasan, artinya BMT menganalisis kemampuan anggota untuk melunasi jumlah pembiayaan yang telah diambil.
4. Pendekatan dengan studi kelayakan, artinya BMT memperhatikan kelayakan usaha yang dijalankan oleh anggota pembiayaan.
5. Pendekatan fungsi-fungsi BMT, artinya BMT memperhatikan fungsi sebagai lembaga intermediary keuangan, yaitu mengatur mekanisme dana yang dikumpulkan dengan dana yang disalurkan.

Prinsip analisis pembiayaan di dasarkan pada rumus 5 C, yaitu<sup>4</sup>:

1. *Character* artinya sifat atau karakter anggota mengambil pinjaman.
2. *Capacity* artinya kemampuan anggota untuk menjalankan usaha dan mengembalikan pinjaman yang diambil.
3. *Capital* artinya besarnya modal yang diperlukan peminjam.
4. *Coleteral* artinya jaminan yang telah dimiliki yang diberikan peminjam kepada BMT.

---

<sup>4</sup> Muhammad, manajemen bank syariah, Yogyakarta : UPP AMP YKPN, h. 260.

5. *Condition* artinya keadaan usaha anggota.

KJKS BMT EL Amanah Kendal menjadikan pembiayaan *murabahah* untuk memberikan pembiayaan jangka pendek kepada anggota untuk membeli barang walaupun anggota tersebut tidak memiliki uang tunai untuk membayar. *Murabahah*, sebagaimana digunakan dalam BMT, ditemukan dua unsur : harga beli dan biaya yang terkait, dan kesepakatan berdasarkan margin/ keuntungan. Jual beli merupakan kerja usaha untuk memberikan pelayanan kepada pihak lain. Dalam hal ini pembiayaan *murabahah* harus dipahami secara luas, tidak hanya terbatas pada kerja usaha mengerahkan potensi SDM, melainkan termasuk juga kerja usaha dengan mengerahkan asset (barang dan modal). Keuntungan atas barang atau modal yang di pinjamkan dalam pembiayaan *murabahah*, menurut penulis, tidak tergolong *riba*<sup>5</sup>.

Adapun kelebihan akad *murabahah* adalah sebagai berikut : 1. Pembeli/ anggota mengetahui semua biaya yang semestinya serta mengetahui harga pokok barang dan keuntungan (margin) yang diartikan sebagai prosentase harga keseluruhan dan ditambah biaya-biaya, 2. Subyek penjualan adalah barang atau komoditas, 3. Subyek penjualan hendaknya memiliki penjual dan dimiliki olehnya dan ia seharusnya mampu mengirimkannya kepada pembeli, 4. Pembayaran yang ditunda atau diangsur.

*Murabahah* dengan bayar tangguh, saat ini dipraktekkan di BMT. *Murabahah* bukan hanya sekedar jual beli dengan penyebutan harga awal dan laba yang diinginkan oleh BMT, namun juga mengakomodasi *murabahah* yang dilakukan dengan melahirkan transaksi hutang piutang bagi anggota yang tidak mampu membayar secara *cash*. Transaksinya adalah BMT dan anggota sama-sama tahu harga pokoknya, mereka juga sepakat dengan pola pembayaran dengan cara diangsur atau tangguh. Sebagai akibat dari praktek pembiayaan *murabahah* diatas, maka

---

<sup>5</sup> Ghufron A.Mas'adi, *Fiqh Muamalah Kontektual*, Jakarta : PT RajaGrafindo Persada, cet. 1, 2002, h. 156.

munculah jaminan dari anggota kepada BMT. Pada dasarnya jaminan bukanlah termasuk dari salah satu syarat maupun rukun *murabahah*. Akan tetapi, sebagai akibat praktek *murabahah* dilakukan dengan bayar tangguh/ cicilan maka munculnya jaminan menjadi sangat penting. Hal ini menjaga agar anggota tidak main-main dengan barang yang sudah dalam kesanggupan BMT.

## **B. Analisis Terhadap Keberadaan Barang Jaminan Di KJKS BMT El Amanah Kec.**

### **Kendal Kab. Kendal.**

Jaminan pembiayaan merupakan hak dan kekuasaan atas barang jaminan yang diserahkan oleh anggota kepada BMT guna menjamin pelunasan kewajibannya apabila pembiayaan yang diterimanya tidak dapat dilunasi sesuai dengan waktu yang diperjanjikan dalam perjanjian pembiayaan.

Dalam Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 Tentang *Murabahah* dijelaskan bahwa jaminan dalam *murabahah* dibolehkan, agar nasabah serius dengan pesannya. Adanya jaminan dalam pembiayaan *murabahah* disebabkan praktek *murabahah* di lembaga keuangan syariah dalam operasionalnya menggunakan sistem *murabahah* kepada pemesan pembelian dan transaksi yang berjalan secara angsuran, hal ini dapat dimengerti karena seseorang tidak akan datang ke BMT kecuali untuk mendapat pembiayaan dan membayar secara angsur.

Pembayaran *murabahah* dapat dilakukan secara tunai atau cicilan, pembayaran *murabahah* secara cicilan atau angsur dikenal dengan sebutan *murabahah muajjal* yang memiliki karakter penyerahan barang di awal akad dan pembayaran kemudian (setelah awal

akad) baik dalam bentuk angsuran maupun dalam bentuk pembayaran sekaligus, hanya kebanyakan pembayarannya secara angsuran.

KJKS BMT El Amanah yang beroperasi dengan konsep syariah, tentunya setiap tindakan dilandasi oleh syariah itu sendiri. Salah satunya adalah perlunya BMT benar-benar menjaga uang anggota yang diamanatkan. Untuk menjaga amanat itu, syariah membolehkan mengambil barang jaminan. Yang ada Dalam pasal 127 Kompilasi hukum ekonomi syariah, bahwa penjual dapat meminta kepada pembeli untuk menyediakan jaminan atas benda yang dijualnya pada akad *murabahah*. Agunan atau jaminan adalah barang-barang dan atau surat-surat yang diserahkan anggota kepada BMT dan menjadi syarat utama dalam menentukan besarnya plafond dan keuntungan pembiayaan<sup>6</sup>.

Pembiayaan *murabahah* adalah suatu teknik pembiayaan yang digunakan oleh lembaga keuangan syariah. Biasanya diterapkan untuk memenuhi kebutuhan modal kerja. Pembiayaan *murabahah* terdiri dari dua transaksi jual beli *murabahah*:

1. Transaksi BMT melalui barang secara tunai dari penjual (suplier barang).
2. Transaksi BMT menjual barang tersebut secara cicilan ke anggota.

Karena dalam transaksi jual beli yang kedua, pembayaran tidak dilakukan secara tunai, maka pembiayaan *murabahah* juga terdiri dari transaksi-transaksi:

1. Transaksi *dayn* (hutang) antara BMT dengan anggota, yaitu sebesar harga barang yang belum dibayar lunas.
2. Transaksi anggota memberikan jaminan atas *dayn* (hutang)-nya tersebut.

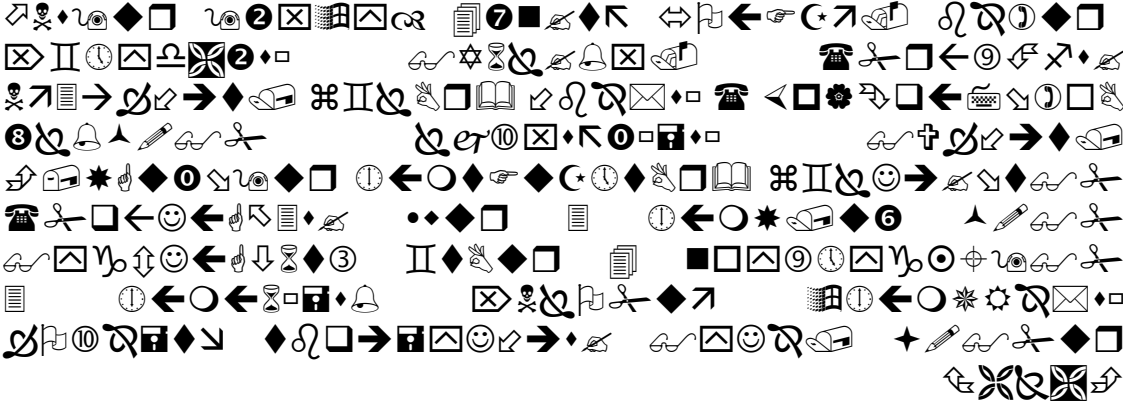
Dalam salah satu ajaran Islam, Jaminan (*dhamaan*) merupakan usaha untuk memberikan kenyamanan dan keamanan bagi semua orang yang melakukan pembiayaan

---

<sup>6</sup> Malayu S.P.Hasibun, Dasar-Dasar Perbankan, Jakarta: PT. Bumi Aksara, Cet.5, 2006, hlm. 110.

*murabahah*. Menggunakan agunan dalam hutang, menurut Al Qur'an dan As-Sunnah, tidak dengan sendirinya tercela. Al Qur'an memerintahkan muslim untuk menulis kewajiban mereka, dan jika perlu menggunakan agunan untuk hutang.

Untuk menjaga amanat itu, syariah membolehkan mengambil barang jaminan sebagaimana di firmasikan Allah SWT. Dalam al qur'an Qs. Al Baqarah: 283.



Artinya : *“Jika kamu dalam perjalanan (dan bermuamalah tidak secara tunai) sedang kamu tidak memperoleh seorang penulis, maka hendaklah ada barang tanggungan yang di pegang (oleh yang berpiutang) akan tetapi jika sebagian kamu mempercayai sebagian yang lai, maka hendaklah yang dipercaya itu menunaikan amanatnya (hutangnya) dan hendaklah ia bertaqwa kepada allah Tuhannya dan janganlah kamu (para saksi) menyembunyikan persaksian. Dan barang siapa yang menyembunyikannya, maka sesungguhnya ia adalah orang yang berdosa hatinya : dan Allah maha mengetahui apa yang kamu kerjakan. (QS. Al Baqarah: 283).*

Pembiayaan *murabahah* di KJKS BMT El Amanah kota Kendal dengan menggunakan sistem jaminan atau tidak menggunakan jaminan. Pembiayaan *murabahah* diatas Rp. 500.000,00. Dikenakan jaminan. Dimana pemberian jaminan dapat mempengaruhi penentuan margin dalam pembiayaan *murabahah*. BMT memberikan margin 2% untuk pembiayaan *murabahah*, sedangkan yang tidak menggunakan jaminan margin ditentukan sebesar 2,1%-2,3%. Jaminan atau agunan mempengaruhi margin dari pembiayaan *murabahah*. Penentuan taksiran

jaminan pembiayaan *murabahah* 80% dari harga jual barang jaminan. Jaminan mempengaruhi dalam pemberian margin<sup>7</sup>.

Jaminan merupakan barang yang diberikan calon anggota baik bersifat fisik maupun non fisik. Jaminan hendaknya melebihi jumlah yang diberikan. Jaminan juga harus diteliti keabsahannya, sehingga jika terjadi suatu masalah, maka jaminan atau pengikat yang dititipkan akan dapat dipergunakan untuk menarik angsuran anggota yang tidak lancar dalam mengangsur.

Jaminan berdasarkan ketentuan pasal 8 undang-undang no 7 tahun 1992 sebagaimana di ubah dengan undang-undang no 10 tahun 1998 tentang perbankan adalah keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan anggota untuk melunasi pembiayaan sesuai dengan yang di perjanjikan. Dalam prakteknya jaminan pembiayaan dalam BMT adalah jaminan perorangan dan perusahaan serta agunan. Agunan pembiayaan adalah hak dan atau kekuasaan atas barang agunan yang diserahkan oleh anggota pembiayaan kepada BMT untuk menjamin pelunasan pembiayaan apabila pembiayaan yang diterimanya tidak bias dilunasi sesuai dengan waktu yang diperjanjikan.

Penetapan nilai jaminan minimum untuk setiap pengajuan fasilitas pembiayaan ditetapkan oleh pengurus. Jaminan merupakan salah satu unsur analisis pembiayaan, oleh karena itu jaminan yang diserahkan anggota kepada BMT harus dinilai pada saat analisis pembiayaan dilakukan. *Collateral verification* harus berhati-hati dalam menilai harga yang dicantumkan oleh anggota tidak selalu menunjukkan harga sesungguhnya (harga pasar pada saat itu).

Dasar penilaian secara umum yang digunakan adalah:

---

<sup>7</sup> Hasil wawancara dengan Slamet, marketing KJKS BMT El Amanah Kendal, tanggal 12 April 2011.



- 1) Harga Buku adalah harga beli dikurangi jumlah penghapusan yang pernah dilakukan terhadap barang tersebut.
- 2) Harga pasar adalah nilai dari barang-barang tersebut bila dijual pada saat pelaksanaan penilaian/taksiran.

Semua jaminan wajib dinilai kembali, minimum satu kali dalam enam bulan untuk jaminan utama dan satu tahun untuk jaminan tambahan.

BMT memberikan plafon pembiayaan kepada anggota paling sedikit Rp. 500.000,00 dan maksimal plafon yang diberikan sebesar Rp. 8.000.000,00. Pembiayaan diatas Rp. 500.000,00. Dapat dikenakan barang jaminan. Bentuk barang jaminan dapat berupa BPKP motor tahun 1994, mobil tahun 2000, dan sertifikat tanah. Ada juga pinjaman diatas Rp. 500.000,00. Tidak menggunakan jaminan. Sehingga BMT meminta anggota untuk menyerahkan bukti pengikat seperti kartu keluarga, akta kelahiran, akta nikah. Dengan adanya jaminan anggota dapat memenuhi tanggung jawab terhadap pembayaran angsuran pembiayaan. Adapun maksimal jangka waktu pelunasan adalah satu setengah tahun<sup>8</sup>.

*Fiducia* atau pemindahan milik secara kepercayaan ditujukan kepada seseorang berdasarkan kepercayaan yang diberikan secara timbal balik oleh satu pihak kepada pihak lain. Apa yang keluar ditampakkan sebagai pemindahan milik sebenarnya hanya satu jaminan saja untuk suatu utang<sup>9</sup>. *Fiducia* diperikatkan kepada jaminan seperti kendaraan dimana kendaraan tetap dikuasai debitur secara fisik, sedangkan BMT hanya menguasai Buku Pemilikan Kendaraan Bermotor (BPKB). Adapun kendaraan yang bisa dijamin adalah kendaraan bermotor tahun 1994 dan mobil tahun 2000.

---

<sup>8</sup> Hasil wawancara dengan Ana Lutfiana, teller KJKS BMT El Amanah Kendal, tanggal 6 Juni 2011.

<sup>9</sup> Malayu S.P. Hasibuan, *dasar-dasar perbankan*, Jakarta : PT. Bumi Aksara, cet. 5, 2006, h.113.

Hipotek adalah suatu hak kebendaan atas benda-benda tak bergerak untuk mengambil penggantian daripadanya bagi pelunasan suatu perikatan (pasal 1162 B.W). menurut pasal 1164, yang dapat dihipotekkan adalah: tanah-tanah, eigendom, opsal, dan erpachf. Hipotek kuat karena sifatnya melekat yang ditegaskan dalam pasal 1198 B.W.

Jaminan yang dijaminankan anggota kepada BMT dapat dilakukan penalty atau penyitaan. Masalah penyitaan atau eksekusi jaminan di BMT sangat tergantung pada kebijakan manajemen. Ada yang melakukan eksekusi, namun ada pula yang tidak melakukan eksekusi jaminan anggota yang mengalami kemacetan pembiayaan. BMT memberlakukan upaya rescheduling, reconditioning, dan pembiayaan ulang dalam bentuk qardul hasan dan jaminan harus tetap ada sebagai persyaratan jaminannya<sup>10</sup>.

Penyitaan barang jaminan dengan cara-cara sebagaimana yang diajarkan menurut ajaran islam, seperti :

1. Simpati : sopan, menghargai, dan fokus ke tujuan penyitaan
2. Empati : menyelami keadaan anggota, bicara seakan untuk kepentingan anggota.
3. Menekan : tindakan ini dilakukan jika dua tindakan sebelumnya diperhatikan.

Apabila cara ketiga tidak juga diacuhkan oleh anggota, maka cara yang ditempuh adalah dengan cara Menjual barang jaminan dan Menyita barang yang senilai dengan nilai pembiayaan. Prosedur yang dijalankan dalam hal ini adalah sebelumnya telah ada dalam akad secara tertulis untuk menjual barang jaminan.

Walaupun begitu, BMT saat ini memang harus sangat selektif dalam menerapkan praktek agunan bagi para anggotanya. Artinya dalam kondisi tertentu pihak BMT harus betul-betul mengetahui karakteristik sang anggota dan BMT harus berani menetapkan agunan tidak

---

<sup>10</sup> Muhammad, *op.cit*, h.269.

hanya didasarkan pada materi, lebih dari itu agunan atau jaminan bisa jadi dapat berbentuk rekomendasi seseorang atau jaminan dari pihak lain. Secara fiqh, adanya agunan yang dijalankan oleh BMT dapat dibenarkan dari sisi memutus jalan bagi anggota untuk berbuat tidak disiplin dalam proses pembayaran. Dalam hukum Islam menghidar dan menutup perbuatan yang dapat membawa kepada keharaman adalah suatu keniscayaan yang dikenal dengan metode *sad al-zariah* yaitu menutup jalan yang menuju perbuatan terlarang.

Keputusan Fatwa Dewan Syariah Nasional yang menetapkan jaminan dalam *murabahah* dibolehkan agar anggota serius dengan pesannya dan BMT dapat meminta anggota untuk menyediakan jaminan tidak bertentangan dengan asas-asas *murabahah* yang telah ditetapkan *fuqaha* masa lalu karena situasi dan kondisi antara pelaksanaan *murabahah* yang dilaksanakan zaman dahulu ketika *fuqaha* menetapkan kaidah-kaidah *murabahah* dan pelaksanaan *murabahah* masa kini sebagai salah satu pembiayaan di Lembaga Keuangan Syariah. *Murabahah* yang berlaku di Lembaga Keuangan Syariah termasuk jenis muamalah yang dilakukan secara tidak tunai dan pembayarannya dengan sistem *taqsith* (angsuran) sehingga dapat diterapkan hukum jaminan dalam pelaksanaan pembiayaan *murabahah* tersebut.

Hikmah hukum yang terkandung dalam pembebanan jaminan dalam pembiayaan *murabahah* adalah untuk mewujudkan kemaslahatan, yakni menarik manfaat, menolak kemudharatan dan menghilangkan kesusahan. Kemaslahatan manusia itu tidak terbatas macamnya dan tidak terhingga jumlahnya yang selalu bertambah dan berkembang mengikuti situasi dan ekologi masyarakat.

Dengan penetapan hukum dibolehkan jaminan dalam pembiayaan *murabahah*, sebagai bukti bahwa hukum Islam adalah hukum yang bersifat komprehensif dan universal karena syariat

Islam telah didesain oleh Allah untuk semua umat, semua kondisi dan situasi sampai akhir zaman dengan tujuan utama kemaslahatan umat dan terhindar dari segala bentuk kemadharatan dan kemasyadatan dalam menggapai keselamatan dan kebahagiaan hidup dan kehidupan dunia dan akhirat dengan ridha Allah.