

BAB III

PEMBAHASAN

A. Landasan Teori

1. Pengertian akad *murabahah*

Salah satu skim fiqh yang paling populer digunakan oleh perbankan syariah adalah skim jual-beli *murabahah*. Transaksi *murabahah* ini lazim dilakukan oleh Rasulullah SAW dan para sahabatnya. Secara sederhana *murabahah* berarti suatu penjualan barang seharga barang tersebut ditambah keuntungan yang disepakati.¹

Murabahah adalah akad jual beli atas barang tertentu, dimana penjual menyebutkan dengan jelas barang yang diperjual belikan, termasuk harga pembelian barang kepada pembeli, kemudian ia mensyaratkan atasnya laba/keuntungan dalam jumlah tertentu.²

Fatwa DSN No.04/DSN-MUI/2000 tanggal 01 April 2000 tentang *Murabahah* dinyatakan bahwa: “*Murabahah* adalah menjual suatu barang dengan menegaskan bahwa harga belinya kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih sebagai laba”.

¹ Ir. Adiwarmanto Karim, S.E., M.B.A., M.A.E.P, *Bank Islam Analisis Fiqh dan Keuangan*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, VI, 2011, hlm.103

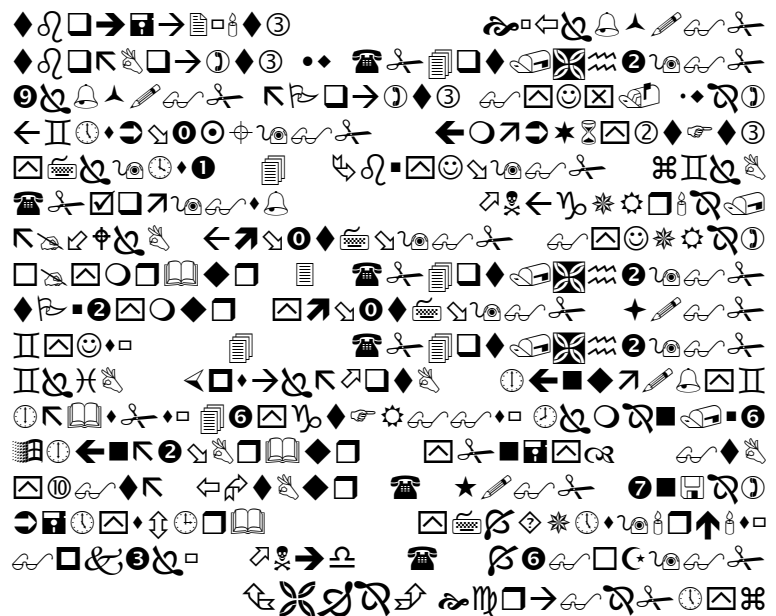
² Sayyid Sabiq, *Fiqh Sunnah*, jilid 12 hlm. 83

a. Dasar Hukum *Murabahah*

Murabahah merupakan bagian dari jual beli dan sistem ini mendominasi produk-produk yang ada di semua Bank Islam. Dalam islam jual beli merupakan salah satu sarana tolong-menolong antar sesama umat manusia yang diridhai oleh Allah SWT.

Al-qur'an dan Hadist

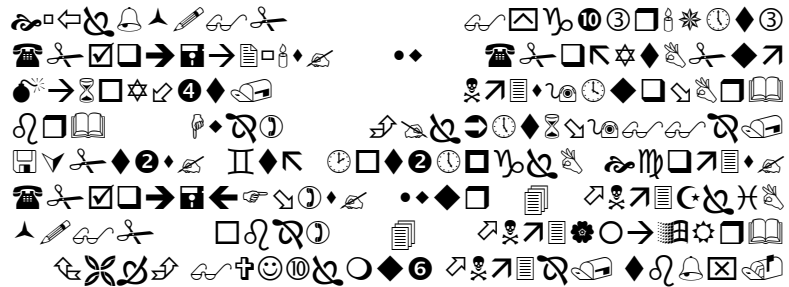
1) Al-Qur'an. *Al-Baqarah* ayat 275



Artinya: 'Orang-orang yang makan (mengambil) riba tidak dapat berdiri melainkan seperti berdirinya orang yang kemasukan setan lantaran (tekanan) penyakit gila. Keadaan mereka yang demikian itu, adalah disebabkan mereka berkata (berpendapat), sesungguhnya jual beli itu sama dengan riba, padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba. Orang-orang yang telah sampai kepadanya larangan dari Tuhannya, lalu terus berhenti (dari mengambil riba), maka baginya apa yang telah diambilnya dahulu (sebelum datang larangan); dan

urusannya (terserah) kepada Allah. Orang yang mengulangi (mengambil riba), maka orang itu adalah penghuni-penghuni neraka; mereka kekal di dalamnya'.(QS. Al Baqarah (2) : 275).

2) Al-Qur'an *Qs. An Nisa* ayat 29



Artinya: 'Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang bathil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku suka sama suka diantara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu; sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu'.(QS. An Nisa (4):29).

3) Dari HR. Al-Baihaqi dan Ibnu Majah, dan dinilai shahih oleh Ibnu Hibban dari Abu Sa'id Al- Khudri. Bahwa Rasulullah bersabda 'Sesungguhnya jual beli itu harus dilakukan suka sama suka'

2. Pengertian pembiayaan mikro

Pembiayaan bank kepada nasabah dengan akad jual beli, yang diperuntukan kepada nasabah yang telah mempunyai usaha mikro dan membutuhkan pengembangan usahanya. Bank akan mempermudah dalam proses pengajuan dengan persyaratan yang

dapat dijangkau oleh nasabah dengan jangka waktu pembiayaan bisa sampai 24 bulan.³

B. Mekanisme pembiayaan mikro di BPRS Saka Dana Mulia Kudus

Alur pembiayaan mikro di BPRS Saka Dana Mulia dengan tahapan sebagai berikut :

a. Pengajuan

1) Mengisi formulir permohonan pengajuan.

Langkah pertama yang dilakukan oleh nasabah dalam pembiayaan mikro pada BPRS Saka Dana Mulia adalah mengisi formulir permohonan pembiayaan.

2) Melengkapi berkas persyaratan

Selain mengisi formulir, nasabah harus melengkapi berkas-berkas yang diperlukan, adapun persyaratan dalam mengajukan pembiayaan adalah:

- a) Fotocopy KTP nasabah dan pasangan 4 lembar
- b) Fotocopy KTP penjamin dan pasangan 4 lembar
- c) Fotocopy KK dan surat nikah nasabah
- d) Fotocopy KK dan surat nikah penjamin

³ Brosur BPRS Saka Dana Mulia Kudus

- e) Fotocopy data pendukung lain (surat cerai, surat kematian, SKW)
- f) Fotocopy data pendukung lainnya (NPWP, TDP, SIUP, bukti pembayaran telepon, air, listrik, dll)
- g) Slip gaji (pembiayaan murabahah karyawan)
- h) Laporan keuangan (bila ada)
- i) Fotocopy agunan
 - BPKB : Fotocopy BPKB.
Fotocopy STNK yang berlaku.
Gesekan nomer rangka dan nomer mesin
 - Sertifikat Hak Milik : Fotocopy sertifikat
Surat tanda pembayaran pajak asli

b. Survei

1) Survei Administratif

Survei ini berguna untuk mengecek kesesuaian antara data administratif dengan data lapangan, di antaranya :

a) Survei Domisili

Survei domisili adalah survei tempat tinggal. Seorang pemohon pembiayaan harus diketahui tempat tinggalnya atau tempat kediamannya.

b) Survei Jaminan

Survei dilakukan untuk meyakinkan bahwa agunan tersebut memang benar-benar ada dan layak untuk dijadikan agunan. Dalam melakukan survei agunan, pihak BPRS berhak untuk menanyakan apapun tentang agunan tersebut, serta mengambil gambar (mem-foto) agunan. mencocokkan nomor polisi, nomor rangka, nomer mesin, nomor BPKB, tahun pembuatan dan Plat nomor untuk dijadikan dokumen.

2) Survei kelayakan dan kemampuan yang berhubungan dengan pembiayaan yang diinginkan.

Setelah melakukan survei terhadap jaminan yang diajukan, maka pihak *marketing* BPRS melakukan analisa pembiayaan terhadap nasabah yang layak memperoleh pembiayaan, dengan menggunakan prinsip 5C :

a) *Character* (watak)

Prinsip ini mengukur tentang kemauan nasabah untuk membayar kewajibannya.

b) *Capacity* (kemampuan)

Prinsip ini bertujuan untuk mengukur sejauh mana kemampuan debitur dalam melakukan pembayaran kewajibannya.

c) *Capital* (modal)

Dalam prinsip ini, penyelidikan terhadap permodalan debitur tidak hanya dilihat dari besar kecilnya modal tersebut. Tetapi juga untuk mengetahui bagaimana usaha debitur dalam menempatkan distribusi permodalannya.

d) *Collateral* (jaminan)

jaminan yang dimiliki calon penerima pembiayaan. Penilaian ini bertujuan untuk lebih meyakinkan bahwa jika suatu resiko kegagalan pembayaran tercapai terjadi, maka jaminan dapat dipakai sebagai pengganti dari kewajiban.

e) *Condition*

Penilaian pada prinsip ini tertuju kepada kondisi perekonomian secara umum serta kondisi pada sektor usaha calon debitur.

c. Persetujuan

Proses ini bertujuan untuk mendapatkan persetujuan dari pimpinan atas pembiayaan calon nasabah yang sudah melalui proses pengajuan dan survei. Level atau tingkatan persetujuan adalah sebagai berikut :

- 1) Rp. 2 000.000 – Rp. 10000.000 : *Account Officer/Marketing* kepada Direktur Operasional
 - 2) Rp. 10 000,000 – Rp. 50000,000 : *Account Officer/marketing* kepada direktur operasional dan direktur utama
 - 3) Rp. 50 000,000 ke atas : *Account Officer/marketing* kepada Direktur Operasional dan Direktur Utama, dan mendapatkan rekomendasi dari komisaris
- d. pencairan pembiayaan.
- 1) Menyiapkan dokumen-dokumen pencairan meliputi :
 - a) Akad pembiayaan
 - b) Bukti tanda terima jaminan
 - c) Wakalah untuk *murabahah*
 - d) Kartu kontrol pembiayaan
 - 2) Penandatanganan akad

Penandatanganan akad dilakukan oleh nasabah di depan karyawan BPRS Saka Dana Mulia yang bertugas melaksanakan akad dan ditambah pengikatan notaris, jika plafon pencairan Rp. 5.000,000 ke atas.⁴

C. Agunan Dalam Pembiayaan

1. Pengertian Agunan

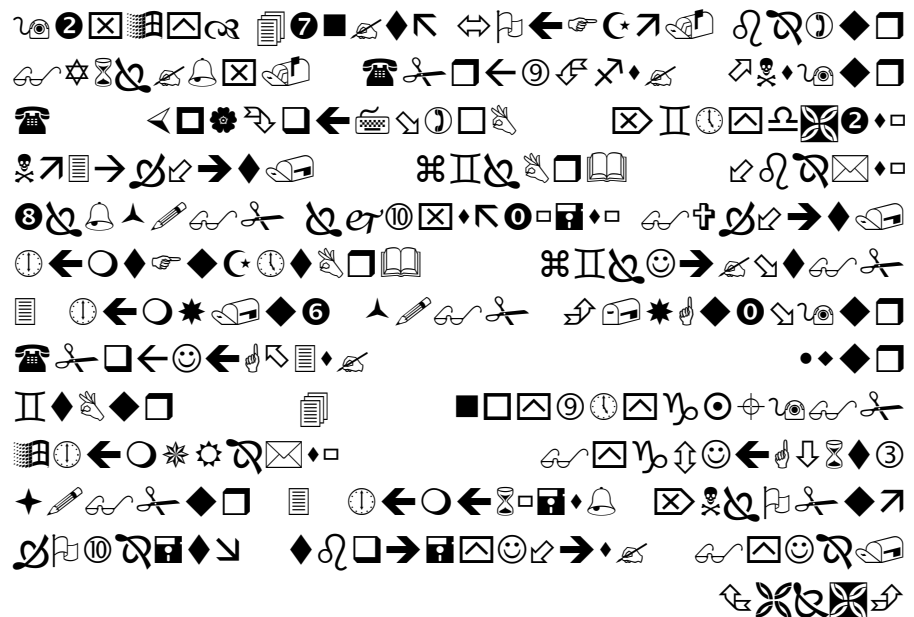
⁴Wawancara dengan direktur BPRS Saka Dana Mulia Kudus tanggal 20 april 2014, pukul 10.30 WIB

Menurut pasal 1 angka 26 UU perbankan syari'ah, pengertian agunan adalah jaminan tambahan, baik berupa benda bergerak maupun benda tidak bergerak yang diserahkan oleh pemilik agunan kepada bank syari'ah dan/atau UUS, guna menjamin pelunasan kewajiban nasabah menerima fasilitas.⁵

2. Landasan Hukum

Al-Qur'an

Qs. Al-baqarah ayat 283



Artinya :

Jika kamu dalam perjalanan (dan bermu'amalah tidak secara tunai) sedang kamu tidak memperoleh seorang penulis, maka hendaklah ada barang tanggungan yang dipegang [180] (oleh orang yang perpiutang). 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 barang siapa yang menyembunyikannya, maka

⁵DR. A. Wangsawidjaja Z., SH., M.H, *Pembiayaan Bank Syari'ah*. Jakarta : PT Gramedia Pustaka Utama, 2012, hal: 285

sesungguhnya ia adalah orang yang berdosa hatinya; dan Allah maha mengetahui apa yang kamu kerjakan. (Qs. Al-baqarah: 283).⁶

3. Jenis-jenis Agunan

Dalam tata cara hukum Indonesia dilihat dari jenis benda yang menjadi objek jaminan, terdapat 2 (dua) jaminan berupa jaminan benda bergerak dan jaminan berupa benda tidak bergerak.⁷

a. Jaminan benda bergerak

Merupakan agunan berupa kebendaan yang dapat berpindah maupun dipindahkan, kecuali kapal Indonesia dengan ukuran tonase kotor sekurang-kurangnya GT 7 (tujuh *Gross Tonnage*) yang telah didaftarkan dalam daftar kapal Indonesia. Jaminan benda bergerak terdiri atas benda bergerak bertubuh (misalnya kendaraan, mesin-mesin, dan sebagainya) dan benda bergerak tak bertubuh (misalnya surat berharga, piutang dagang).

b. Jaminan benda tidak bergerak

Yang dimaksud dengan jaminan benda tidak bergerak adalah agunan yang berupa :

- 1) Tanah dengan atau tanpa bangunan/tanaman di atasnya
- 2) Mesin-mesin yang melekat pada tanah/bangunan yang merupakan satu kesatuan

⁶Al-Qur'an dan Terjemahannya, hal 71

⁷ DR. A. Wangsawidjaja Z., SH., M.H, *Pembiayaan Bank Syari'ah*. Jakarta : PT Gramedia Pustaka Utama, 2012, hal 318.

- 3) Kapal Indonesia yang berukuran GT 7 (tujuh *Gross Tonnag*) dan telah didaftarkan dalam daftar kapal Indonesia
- 4) Bangunan rumah susun berikut tanah tempat bangunan berdiri serata benda-benda lainnya yang merupakan kesatuan dengan tanah tersebut, jika tanahnya berstatus hak milik atau guna bangunan
- 5) Hak milik atas satuan rumah susun, jika tanah tempat bangunan rumah susun berdiri tersebut berstatus hak milik atau hak guna bangunan.⁸

4. Pengikatan Agunan

a. Hak Tanggungan

Undang-undang hak tanggungan pasal 1 ayat 1 memberikan pengertian mengenai hak tanggungan. Hak tanggungan adalah hak jaminan yang dibenbankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam undang-undang nomor 5 tahun 1960 tentang peraturan dasar pokok-pokok agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda yang merupakan satu-kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang

⁸ Ibid, hal: 321-322

memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur lain. Objek hak tanggungan.

Yang dimaksud objek hak tanggungan adalah hak-hak tanah apa yang dapat dijadikan jaminan hutang dengan dibebani hak tanggungan. Hak atas tanah yang dapat dibebani hak tanggungan yaitu :

- 1) Hak Milik
- 2) HGB (Hak Guna Bangunan)
- 3) HGU (Hak Guna Usaha)
- 4) Hak Pakai atas Tanah Negara

b. *Fiducia*

pengalihan hak kepemilikan suatu benda atas dasar kepercayaan dengan ketentuan bahwa benda yang hak kepemilikannya dialihkan tersebut tetap dalam penguasaan pemilik benda. Objek jaminan fiducia. Benda-benda yang dapat dibebani jaminan fiducia yaitu:

- 1) Kendaraan bermotor
- 2) Mesin-mesin pabrik yang tidak melekat pada tanah/bangunan pabrik
- 3) Alat-alat inventaris kantor
- 4) Perhiasan

5) Persediaan barang atau inventory, stok barang, stock barang dagangan daftar mutasi barang.

6) Kapal laut berukuran dibawah 20 m³

c. Gadai

Gadai adalah suatu hak yang diperoleh seseorang berpiutang/kreditur atas suatu barang bergerak yang diserahkan kepadanya oleh seseorang berhutang/debitur atau oleh orang lain atas namanya dan yang memberikan kekuasaan kepada si berpiutang/kreditur untuk mengambil pelunasan dari barang tersebut secara didahulukan dari pada orang-orang berpiutang/kreditur lainnya, dengan perkecualian biaya untuk melelang barang tersebut dan biaya yang telah dikeluarkan untuk menyelamatkannya setelah barang itu digadaikan, biaya mana harus didahulukan.

d. *Brogtocht* (penjaminan utang)

Brogtocht atau penjaminan adalah perjanjian dengan mana seseorang pihak ketiga, guna kepentingan si berpiutang (kreditur) mengikatkan diri untuk memenuhi perjanjian si berhutang (debitur) manakala orang ini sendiri (debitur) tidak memenuhinya (wanprestasi). Demikian pengertian atau definisi yang diberikan pasal 1820 KUHPerdara.

e. *Cessie* (pengalihan piutang)

Definisi *cessie* menurut pasal 613 ayat dan 2 KUHPerdara. *Cessie* adalah pemindahan atau pengalihan piutang-piutang atas nama dan kebendaan tidak bertubuh lainnya dari seorang perpiutang (kreditur) kepada orang lain, yang dilakukan dengan akta otentik atau akta dibawah tangan yang selanjutnya diberitahukan adanya pengalihan piutang tersebut kepada si berutang (debitur).⁹

5. Penerapan agunan dan pengikatannya di BPRS Saka Dana Mulia

Di dalam prosedur pembiayaan yang ada di BPRS Saka Dana Mulia Kudus menerapkan Agunan berupa Sertifikat Hak Milik (SHM) yang pengikatannya menggunakan SKMHT dan APHT, sedangkan BPKB pengikatannya menggunakan Fidusia.¹⁰

a. Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT)

SKMHT adalah surat kuasa khusus yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT atau notaris yang ditandatangani pemilik jaminan. SKMHT ini sebenarnya hanya berupa “surat kuasa” untuk agunan barang tidak bergerak, umumnya untuk pembiayaan < Rp. 50.000.000. Pembebanan Hak Tanggungan

⁹Sutarno, *Aspek-aspek Hukum Perkreditan Pada Bank*, Bandung: CV Alfabeta, 2009, cet 4, hal. 151-258

¹⁰Wawancara dengan Bapak Mukchlis (Direktur BPRS Saka Dana Mulia Kudus), tanggal 20 april 2014, pukul 10.30 WIB

yang didahului dengan membuat SKMHT terjadi karena beberapa hal yaitu:

- 1) Biaya pembebanan Hak Tanggungan cukup mahal. Biaya pembebanan Hak Tanggungan dibebankan kepada debitur sehingga dengan biaya yang mahal memberatkan keuangan debitur.
- 2) Pembiayaan yang jumlahnya kecil, kreditur merasa tidak perlu segera memasang Hak Tanggungan.

Dengan memiliki SKMHT kreditur setiap saat dapat membebankan Hak Tanggungan tanpa harus menghadirkan pemberi jaminan.¹¹

- b. Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) adalah pemberian agunan berupa barang-barang tidak bergerak kepada bank guna menjamin pelunasan kredit debitur.¹²
- c. Fidusia adalah pengalihan hak kepemilikan suatu benda atas dasar kepercayaan dengan ketentuan bahwa benda yang hak kepemilikannya dialihkan, tetapi penguasaannya tetap kepada pemilik benda.¹³

Dari ulasan di atas dapat diperoleh kesimpulan bahwa jaminan berupa benda tidak bergerak akan di ikat dengan Hak

¹¹ Sutarno, *Aspek-aspek Hukum Perkreditan Pada Bank*, Bandung: CV Alfabeta, 2009, cet 4, hal. 179

¹² Ali Suyanto Herli, *Buku Pintar Pengelolaan BPR dan Lembaga Keuangan Pembiayaan Mikro*, Yogyakarta: CV Andi Offset, 2013, hal. 75 Ibid, hal. 75-76

¹³ Opcit. Sutarno, hal. 151-258

Tanggungan (SKMHT atau APHT), dan untuk benda bergerak akan di ikat dengan fidusia.

6. Pengaruh agunan terhadap besar kecilnya pembiayaan mikro di BPRS Saka Dana Mulia Kudus

Di dalam pembiayaan mikro, agunan sangat berpengaruh terhadap besar kecilnya realisasi pembiayaan yang akan diterima nasabah, tergantung dari nilai agunan pada saat di jadikan sebagai jaminan (Surat Hak Milik (SHM) dan BPKB).

- a. Untuk calon nasabah baru 50 % dari nilai pasar wajar pada waktu pencairan. Nilai Pasar Wajar (*Market Approach*) adalah jumlah uang yang diperkirakan dapat diperoleh dari transaksi jual beli atau hasil penukaran suatu aset pada tanggal penilaian setelah dikurangi biaya-biaya transaksi.

Contoh : nasabah mengajukan pembiayaan Rp. 4.000.000 dengan jaminan BPKB motor beat tahun 2011, disini pihak BPRS menilai dengan mempertimbangkan harga pasar (*market value*) dan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP), dan ternyata motor tersebut mempunyai nilai pasar Rp. 8.500.000 , maka bank akan memperitungkan nilai plafon pembiayaan sebesar 50% dari nilai agunan, yaitu sebesar Rp. 4.250.000.

- b. Untuk nasabah ulangan atau nasabah lama bisa mencapai 70 % dari nilai pasar wajar. Dengan catatan nasabah tersebut memiliki kolektabilitas yang bagus.

Agunan BPKB biasanya jumlah pembiayaannya lebih kecil dibandingkan dengan Sertifikat Hak Milik, karena harga pasar motor semakin tahun semakin menurun, sedangkan Sertifikat Hak Milik (SHM) semakin tahun semakin meningkat.¹⁴

D. Analisis Penyerahan Jaminan Terhadap Pembiayaan Mikro Di BPRS Saka Dana Muia Kudus

Dari hasil analisis ini penullis menyimpulkan sebelum nasabah diberikan pembiayaan, maka pihak BPRS Saka Dana Mulia Kudus akan menaksir barang yang akan dijadikan jaminan oleh nasabah tersebut, karena penaksiran terhadap suatu barang jaminan sangat penting, artinya barang jaminan itu sendiri akan dinilai layak atau tidak layak untuk dijadikan agunan pembiayaannya. Semakin besar nilai taksiran maka semakin besar pula pinjaman yang diperoleh. Dan sebaliknya, semakin kecil nilai taksiran maka semakin sedikit pula laba yang akan diperoleh, oleh karena itu pihak BPRS SDM melakukan penaksiran suatu barang jaminan untuk menentukan jumlah pinjaman yang akan diberikan oleh nasabah.

¹⁴Sumber Wawancara Kepada Direktur Operasional BPRS Saka Dana Mulia, Bapak Mukhlis, 08/05/14, pukul 11.00

