

## BAB III

### PEMBAHASAN

#### A. Pengertian Pembiayaan Murabahah

##### 1. Pengertian Murabahah

###### 1) Definisi Fiqh

*Murabahah* adalah akad jual beli atas barang tertentu, dimana penjual menyebutkan dengan jelas barang yang diperjualbelikan, termasuk harga pembelian barang kepada pembeli, kemudian ia mensyaratkan atasnya laba/keuntungan dalam jumlah tertentu.<sup>1</sup>

###### 2) Teknis Perbankan

a. Murabahah adalah akad jual beli barang sebesar harga pokok barang ditambah dengan margin keuntungan yang disepakati.

b. Berdasarkan akad jual beli tersebut bank membeli barang yang dipesan oleh nasabah dan menjualnya kepada nasabah. Harga jual bank adalah harga jual beli supplier ditambah keuntungan yang disepakati. Bank harus memberitahu secara jujur harga pokok barang kepada nasabah berikut biaya yang diperlukan.<sup>2</sup>

Dalam pengertian umum pembiayaan murabahah adalah jual beli barang pada harga asal dengan tambahan keuntungan yang telah

---

<sup>1</sup> Ibnu Rusyd, *Bidayatul Mujtahid* jilid III, Sayyid Sabiq, *Fiqh Sunnah* jilid 12 hal.83, Imam Malik, *Muwaththa' Al Imam Malik r.a* jilid hal. 262-263, H.idris Ahmad, *Fiqh Syafi'i* jilid 2 hal 46

<sup>2</sup> Muhammad, *Model-model Akad Pembiayaan di Bank Syariah*. Yogyakarta: UII Press, 2009, hlm. 57

disepakati bersama, dalam murabahah penjual harus memberi tahu harga pokok yang ia beli dan menentukan suatu tingkat keuntungan sebagai trambahannya. Murabahah dapat juga dilakukan berdasarkan pemesanan yaitu Bank/BMT melakukan pembelian barang setelah ada pemesanan dari nasabah/anggota. Pembayaran murabahah dapat dilakukan secara tunai atau cicilan.<sup>3</sup>

Sedangkan dalam profil BMT Harapan Ummat diterangkan murabahah adalah pembiayaan yang diberikan untuk pembelian suatu barang yang diperlukan anggota dan anggota membayar harga tersebut secara mengangsur ditambah dengan jumlah keuntungan margin yang diberikan kepada BMT.

## 2. Ketentuan Fatwa DSN tentang Murabahah

Pembiayaan murabahah telah diatur dalam fatwa DSN No. 04/DSN-MUI/IV/2000. Dalam fatwa tersebut disebutkan ketentuan umum mengenai murabahah, yaitu sebagai berikut:

- a. Bank dan nasabah harus melakukan akad murabahah yang bebas riba.
- b. Barang yang diperjualbelikan tidak diharamkan oleh syariah Islam
- c. Bank membiayai sebagian atau seluruh harga pembelian barang yang telah disepakati kualifikasinya.
- d. Bank membeli barang yang diperlukan nasabah atas nama bank sendiri, dan pembelian ini harus sah dan bebas riba.

---

<sup>3</sup> *Ibid*, hlm. 101

- e. Bank harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian, misalnya jika pembelian dilakukan secara berhutang.
- f. Bank kemudian menjual barang tersebut kepada nasabah (pemesan) dengan harga jual senilai harga beli plus keuntungannya. Dalam kaitan ini bank harus memberitahu secara jujur harga pokok barang kepada nasabah berikut biaya yang diperlukan.
- g. Nasabah membayar harga barang yang telah disepakati tersebut pada jangka waktu tertentu yang telah disepakati.
- h. Untuk mencegah terjadinya penyalahgunaan atau kerusakan akad tersebut, pihak bank dapat mengadakan perjanjian khusus dengan nasabah berupa pengikatan jaminan dan atau asuransi.
- i. Jika bank hendak mewakilkan kepada nasabah untuk membeli barang dari pihak ketiga (akad wakalah), akad jual beli murabahah harus dilakukan setelah barang, secara prinsip, menjadi milik bank.

Aturan yang dikenakan kepada nasabah dalam murabahah ini dalam fatwa adalah sebagai berikut:

- a. Nasabah mengajukan permohonan dan perjanjian pembelian suatu barang atau aset kepada bank.
- b. Jika bank menerima permohonan tersebut, ia harus membeli terlebih dahulu aset yang dipesannya secara sah dengan pedagang.
- c. Bank kemudian menawarkan aset tersebut kepada nasabah dan nasabah harus menerima (membeli)-nya sesuai dengan perjanjian yang

telah disepakatinya, karena secara hukum perjanjian tersebut mengikat; kemudian kedua belah pihak harus membuat kontrak jual beli.

- d. Dalam jual beli ini bank dibolehkan meminta nasabah untuk membayar uang muka saat menandatangani kesepakatan awal pemesanan.
- e. Jika nasabah kemudian menolak membeli barang tersebut, biaya riil bank harus dibayar dari uang muka tersebut.

Jaminan dalam murabahah dalam ketentuan Fatwa DSN yaitu:

- a) Jaminan dalam muarabahah diperbolehkan, agar nasabah serius dengan pesanannya.
- b) Bank dapat meminta jaminan nasabah untuk dapat menyediakan jaminan yang dapat dipegang.

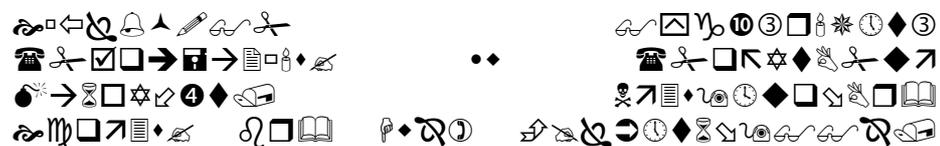
3. Landasan Syariah

a. Al-Qur'an

Muarabahah 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 antara sesama umat manusia yang telah di ridhai oleh Allah SWT.



Artinya: "Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba." (QS. Al Baqarah: 275)





Artinya: “Hai orang-orang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang bathil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama suka diantara kamu” ( QS. An Nisa: 29)

a. Al- Hadits

- 1) Dari Suab ar Rumi ra, bahwa Rasulullah bersabda: *“Tiga perkara di dalamnya terdapat keberkatan (1) menjual dengan pembayaran, (2) muqaradhah (nama lain dari mudharabah), (3) mencampurkan tepung dengan gandum untuk kepentingan rumah bukan untuk diperjual belikan.”*
- 2) *“ Pendapat yang paling afdhal adalah hasil karya tangan seseorang dan jual beli yang mabrur.”* (HR. Ahmad, Al Bazzar, Ath-Thabarani)

b. Ijma’

Umat islam telah berkonsensus tentang keabsahan jual beli, karena manusia sebagai anggota masyarakat selalu membutuhkan apa yang dihasilkan dan dimiliki oleh orang lain. Oleh karena itu jual beli adalah salah satu jalan untuk mendapatkannya secara sah. Dengan demikian maka mudahlah bagi setiap individu untuk memenuhi kebutuhan.<sup>4</sup>

---

<sup>4</sup> Muhammad, op.cit, hlm. 23

c. Syarat dan Rukun Murabahah

a) Syarat Murabahah

1. Penjual memberi tahu biaya modal kepada nasabah
  2. Kontrak pertama harus sesuai dengan rukun yang diterapkan
  3. Kontrak harus bebas riba
  4. Penjual harus menjelaskan kepada pembeli bila terjadi cacat atas barang sesudah pembelian
- d. Penjual harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian misalnya, jika pembelian dilakukan secara hutang.<sup>5</sup>

a) Rukun Murabahah

1. Penjual (Ba'i)
2. Pembeli (musytari)
3. Objek Jual Beli (Mabi')
4. Harga (Tsaman)
5. Ijab Qabul<sup>6</sup>

e. Skema Pembiayaan Murabahah

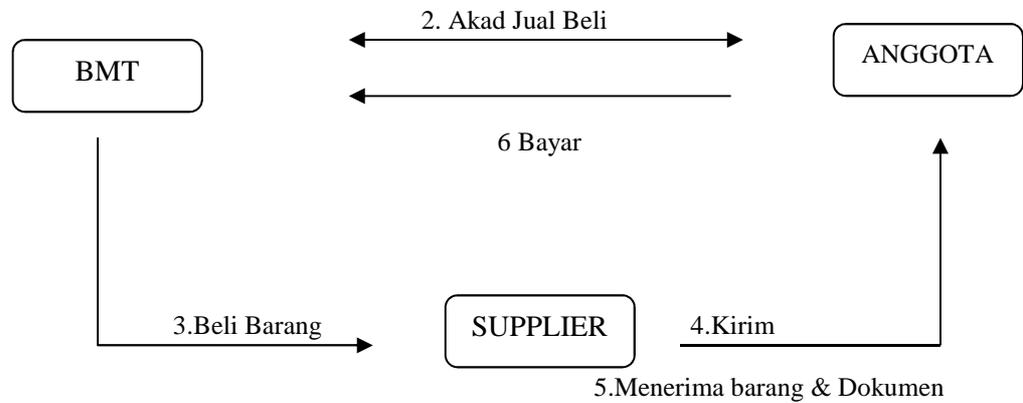
Pembiayaan murabahah dapat secara umum aplikasi digambarkan sebagai berikut:

---

<sup>5</sup> M. Syafii Antonio, *op.cit* hlm.102

<sup>6</sup> Muhammad, *Model-model Akad Pembiayaan di Bank Syariah*. Yogyakarta: UII Press, 2009, hlm. 58

.....1. Negoisasi dan Persyaratan.....

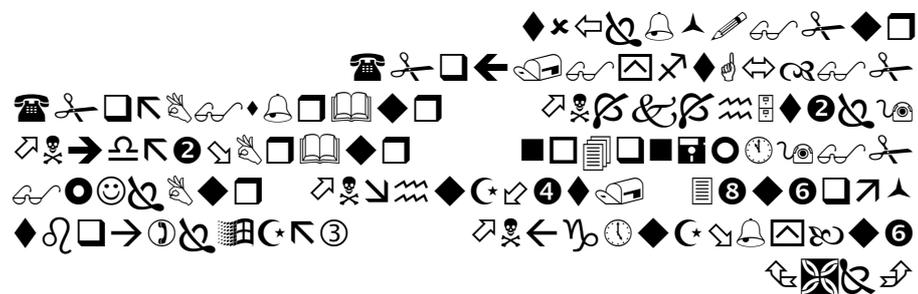


**Keterangan:**

1. Antara BMT dan anggotanya melakukan negoisasi dan persyaratan akad pembiayaan *murabahah*
2. BMT memesan barang yang telah dipesan oleh anggota kepada *supplier* atau penjual utama.
3. Setelah barang dipesan, *supplier* mengirimkan barang kepada anggota.
4. Anggota menerima barang pesanan dan dokumen yang diperlukan dari *supplier*.
5. Setelah kedua belah pihak bernegoisasi dan setuju atas persyaratan yang ada, BMT dan anggota melakukan akad jual beli.
6. Setelah barang diterima anggota melakukan pembayaran yang diserahkan di teller.

#### f. Musyawarah dan Kesepakatan dalam Murabahah

Kesepakatan kedua belah pihak antara BMT dan anggota sangat diperlukan dalam menentukan keputusan dan akan memperlancar urusan. Masing-masing mempunyai hak dan kewajiban yang sama, serta bersama menjaga amanah dana masyarakat. Dijelaskan dalam surat Asy-Syura ayat 38:



Artinya: “ Dan (bagi) orang-orang yang menerima (mematuhi) seruan Tuhannya dan mendirikan shalat, sedang urusan mereka (diputuskan) dengan musyawarah antar mereka dan mereka menafkahkan sebagian rezeki yang kami berikan kepada mereka.”

Dalam hadits juga diterangkan, dari Abdullah Ibnu Harits dari hakim Ibnu Hizam berkata: Rasulullah SAW bersabda : “ *penjual dan pembeli sama-sama bebas menentukan jual belinya selagi keduanya belum berpisah jika keduanya jujur dan berterus terang maka jual beli mereka akan diberkati Allah, tetapi jika saling mendustai dan curang, maka berkah dalam jual beli mereka itu akan terhapus.*”<sup>7</sup>

<sup>7</sup> Muhammad, *Model-model Akad Pembiayaan di Bank Syariah*. Yogyakarta: UII Press, 2009, hlm. 59-60

## **B. Mekanisme Pembiayaan Murabahah di BMT Harapan Ummat Kudus**

Untuk mengajukan pembiayaan murabahah di BMT Harapan Ummat Kudus dilakukan Untuk hanya atas dasar permohonan dari calon anggota. Seorang anggota harus memenuhi beberapa syarat yang harus dipenuhi oleh calon anggota pengajuan pembiayaan.

1. Yang dilakukan calon anggota
  - a. Calon anggota menyampaikan maksudnya kepada BMT Harapan Ummat
  - b. Mengisi berkas-berkas permohonan pembiayaan yang telah disediakan yaitu:
    - a) Formulir permohonan pembiayaan
    - b) Mengisi surat kuasa jual apabila seorang anggota tidak bisa memenuhi kewajiban.
    - c) Mengisi surat persetujuan suami atau istri atas permohonan pembiayaan.
  - c. Calon anggota menanda tangani formulir permohonan pembiayaan yang telah diisi, kemudian menyerahkannya kepada BMT Harapan Ummat
  - d. Pemohon pembiayaan memenuhi persyaratan yang telah ditentukan oleh BMT Harapan Ummat diantaranya yaitu:
    - a) Menyerahkan foto copy KTP (suami dan istri)
    - b) Menyerahkan foto copy KK

- c) Menyerahkan foto copy surat-surat agunan seperti: foto copy BPKB, foto copy STNK, dan apabila agunan milik orang lain, maka harus foto copy KK pemilik agunan dan surat persetujuan peminjaman agunan.
2. Bagian pembiayaan
- a. Menyiapkan formulir permohonan pembiayaan untuk diisi oleh calon anggota pembiayaan.
  - b. Menerima formulir permohonan pembiayaan yang sudah ditandatangani oleh calon anggota.
  - c. Mencatat permohonan tersebut kedalam buku register. Permohonan pembiayaan, berdasarkan urutan tanggal diterimanya, serta memberikan nomor registernya pada formulir permohonan pembiayaan tersebut.
  - d. Melakukan penelitian/survey terhadap usaha dan agunan calon anggota yang akan dibiayai untuk mendapatkan kepastian tentang segala sesuatunya mengenai pembiayaan tersebut. Kemudian membuat rekomendasi, sebagai laporan kepada Kepala Operasional apakah permohonan pembiayaan tersebut dapat diterima atau tidak.
  - e. Setelah melakukan survey yang dilakukan bagian pembiayaan adalah menganalisis persyaratan-persyaratan yang telah anggota berikan. Dari penilaian analisis ini yang akan menjadi tolak ukur untuk memutuskan apakah pembiayaan yang diajukan layak untuk

dibiayai atau tidak. Dan agunan yang di berikan oleh anggota dijadikan pengikatan atas pembiayaan agar seorang anggota mempunyai kewajiban untuk mengembalikan pembiayaan tersebut. Dengan prinsip 5C untuk menganalisis seorang anggota yaitu:

- a) *Character* (watak) : Bagaimana karakter dari seorang anggota
- b) *Capacity* (kemampuan) : Kemampuan seorang anggota untuk menyelesaikan pembiayaan.
- c) *Capital* (modal) : Bagaimana permodalan/pendapatan anggota.
- d) *Condition of Economic* : Bagaimana kondisi perekonomian saat fasilitas akan diberikan.
- e) *Collateral* (agunan) : Bagaimana tentang kondisi dan nilai agunan, apakah mencover pembiayaan.

Data-data yang didapat oleh BMT Harapan Ummat, setelah melakukan berbagai prosedur pembiayaan sesuai standar operasional BMT yang dilakukan melalui pengumpulan berkas-berkas yang diserahkan oleh anggota sebagai persyaratan pembiayaan di BMT Harapan Ummat. Maka BMT Harapan Ummat melakukan pendataan terhadap barang-barang yang jadi persyaratan dan apabila data-data yang dibutuhkan telah memenuhi kriteria yang diinginkan, dan setelah semua data terealisasi dengan survey

dan analisis yang dilakukan. Kemudian data tersebut diserahkan pada Kepala Operasional untuk dikomitekan disetujui tidaknya pembiayaan.<sup>8</sup>

Apabila pembiayaan tersebut disetujui untuk dicairkan, seorang anggota akan dipanggil untuk persetujuan dan penandatanganan akad yang telah diambil oleh seorang anggota. Setelah terjadinya akad BMT Harapan Ummat memberikan kepercayaan kepada anggota untuk pembelian barang yang diinginkan oleh anggota karena adanya unsur kepercayaan. Setelah dicairkan seorang anggota memenuhi biaya administrasi yang ditetapkan oleh BMT.

### **C. Pengertian Agunan**

#### **1. Pengertian**

Istilah jaminan merupakan terjemahan dari Bahasa Belanda yaitu “*Zekerheid*” atau “*cautie*”, yang secara umum merupakan cara-cara kreditur menjamin dipenuhinya tagihannya, disamping pertanggung jawaban umum debitur terhadap barang-barangnya. Selain istilah jaminan, dikenal juga istilah atau kata-kata agunan. Dalam kamus besar Bahasa Indonesia, tidak membedakan pengertian jaminan maupun agunan, yang sama-sama memiliki arti yaitu tanggungan.

Agunan pembiayaan atau agunan adalah hak dan kekuasaan atas barang agunan yang diserahkan oleh anggota kepada lembaga keuangan guna menjamin pelunasan pembiayaan yang diterimanya tidak dapat

---

<sup>8</sup> Wawancara langsung dengan Bapak Hendro Cristanto, Kepala Cabang Pusat BMT Harapan Ummat Kudus

dilunasi sesuai waktu yang diperjanjikan dalam perjanjian pembiayaan.<sup>9</sup> Jaminan diperlukan untuk memperkecil risiko-risiko yang merugikan bank untuk melihat kemampuan nasabah dalam menanggung pembayaran kembali atas utang yang diterima dari bank.<sup>10</sup>

Sedangkan menurut Surat keputusan Direksi Bank Indonesia No.23/69/KEP/DIR tanggal 28 Februari 1961 menyebutkan bahwa agunan pembiayaan adalah agunan material, surat berharga, garansi risiko yang disediakan nasabah untuk menanggung pembayaran kembali suatu pembiayaan. Agunan dapat berupa barang, proyek/hak tagih yang dibiayai dengan pembiayaan yang bersangkutan dengan barang lain, surat berharga/garansi risiko yang ditambahkan sebagai agunan tambahan.

Dari pengertian jaminan sebagaimana telah dikemukakan di atas, maka dapat dipahami konsepsi jaminan sebagai berikut :

1. Difokuskan pada pemenuhan kewajiban kepada BMT
2. Wujud jaminan ini dapat dinilai dengan uang (jaminan materiil).
3. Timbulnya jaminan karena adanya perikatan antara BMT dengan nasabah/anggota.
4. Keyakinan pihak BMT atas kesanggupan nasabah/anggota untuk melunasi hutangnya.

---

<sup>9</sup> M. Syafi'I Antonio, *op. cit*, hlm. 129

<sup>10</sup> Muhammad, *Model-model Akad Pembiayaan di Bank Syariah*. Yogyakarta: UII Press, 2009, hlm.60



*bertaqwa kepada Allah, Tuhannya.” (QS. Al Baqarah: 283)*

b. Al-Hadits

Dari Aisyah r.a., berkata: bahwasannya “*Nabi SAW pernah membeli makanan dari seorang Yahudi dengan hutang dan beliau memberikan baju besinya sebagai jaminan*” (HR. Bukhari, Muslim dan Nasa’i)

Dari Abu Hurairah r.a., bahwa Rasulullah SAW bersabda : “*Siapapun yang bangkrut (muflis), lalu kreditornya mendapatkan barangnya sensiri pada si bangkrut, maka kreditor itu lebih berhak untuk menarik kembali barangnya itu daripada lainnya.*” (HR. Bukhari, Muslim, Tirmidzi, Nasa’i, dan Ibnu Majah)

3. Dasar-Dasar Penetapan Penilaian Agunan

Agunan merupakan salah satu unsur dalam menganalisa pembiayaan. Oleh karena itu, barang-barang yang diserahkan anggota harus dinilai pada saat dilaksanakan analisis pembiayaan dan harus berhati-hati dalam menilai barang-barang tersebut karena harga yang dicantumkan oleh anggota tidak selalu menunjukkan harga sesungguhnya (harga pasar saat itu). Dengan demikian semua jenis agunan wajib ditaksasi/dinilai kembali, minimum satu kali dalam enam bulan atau setiap tahun. Setiap perubahan data agunan, termasuk perubahan karena taksasi agunan harus disimpan ke dalam arsip komputer data agunan yang terbaru.<sup>12</sup>

---

<sup>12</sup> *Ibid*, hlm. 666

Berdasarkan penilaian agunan mempengaruhi dalam menentukan porsi pembiayaan yang diajukan oleh seorang anggota. Porsi pembiayaan tidak bisa melebihi nilai taksasi agunan yang diberikan anggota untuk menjadi persyaratan pembiayaan. Dalam metaksasi agunan harus memperhatikan risiko-risiko yang akan terjadi pada pembiayaan, apabila suatu saat pembiayaan akan macet. Oleh sebab itu agunan harus bisa mencakup pembiayaan yang diajukan oleh anggota untuk jangka waktu pembiayaan yang telah diajukan dan agunan juga harus di update berdasarkan harga pasar.

Pembiayaan yang diberikan selalu diamankan dengan jaminan pembiayaan dengan tujuan untuk menghindarkan adanya risiko nasabah/anggota tidak membayar hutangnya. Apabila nasabah oleh karena sesuatu sebab tidak mampu melunasi hutangnya maka pihak lembaga keuangan dapat menjual atau menutup hutang dari hasil penjualan jaminan tersebut.

Menurut Subekti, jaminan yang dapat dianggap baik (ideal), apabila :

1. Secara mudah dapat membantu perolehan pembiayaan oleh pihak yang memerlukan.
2. Tidak melemahkan potensi (kekuatan) si pemberi pembiayaan untuk melakukan (meneruskan) usahanya.
3. Memberikan kepastian kepada si pemberi pembiayaan dalam arti bahwa barang jaminan setiap waktu tersedia untuk dieksekusi

yaitu bila perlu dapat mudah diuangkan untuk melunasi utangnya si penerima (pengambil) pembiayaan.<sup>13</sup>

Dengan demikian keberadaan jaminan mempunyai kedudukan dan manfaat yang sangat penting dalam menunjang pembangunan ekonomi. Keberadaan jaminan dapat memberikan manfaat baik bagi nasabah/anggota maupun pihak BMT. Bagi nasabah/anggota, dengan adanya benda jaminan itu dapat memperoleh fasilitas kredit dari BMT dan tidak khawatir dalam pengembangan usaha yang dijalankannya, karena sudah tersedia modal yang memadai sesuai dengan kebutuhannya. Dengan modal yang diperoleh melalui fasilitas kredit itu nasabah/anggota dapat menjalankan bisnisnya dengan lancar.

#### **D. Analisis Kelayakan Agunan pada Pembiayaan Murabahah**

Melihat kegunaan agunan itu penting bagi lembaga keuangan, yaitu sebagai pengikat atau jaga-jaga bila terjadi pembiayaan bermasalah. Oleh karena itu BMT Harapan Ummat menentukan ketentuan-ketentuan yang dilakukan untuk menganalisis kelayakan agunan yang diberikan oleh anggota kepada BMT Harapan Ummat perlu dilihat dari faktor ekonomis dan faktor yuridis dari agunan tersebut.

1. Faktor ekonomis yang dinilai dari barang agunan harus dipertimbangkan oleh BMT yaitu:

---

<sup>13</sup> Soebekti, 1996, *Jaminan-jaminan Pemberian Kredit Termasuk Hak Tanggungan Menurut Hukum Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm. 73.

- a. Jenis Agunan
  - b. Nilai Taksasi
  - c. Lokasi
  - d. Status Agunan dan Pengikatannya
2. Selain faktor ekonomis BMT juga harus mempertimbangkan dari segi yuridis barang agunan tersebut:
- a. Adanya sertifikat kepemilikan barang atas seizin pihak yang berwenang. Untuk barang agunan yang berupa tanah, sertifikat kepemilikan barang agunan perlu juga dilengkapi dengan Surat Izin Bangunan. Sedangkan barang agunan berupa kendaraan bermotor perlu dilengkapi BPKB.
  - b. Apabila barang-barang agunan tersebut bukan hak milik anggota sendiri maka perlu dibuat Surat Kuasa yang dibuat secara Notariil.
  - c. Validitas pengikatan diperlukan penelitian secara lengkap.
3. Asuransi atas barang agunan yang mempunyai risiko.

Harta yang dijadikan agunan kepada BMT harus dimiliki oleh calon anggota secara sah. Apabila harta yang dijadikan agunan tersebut milik orang lain, maka pemilik harta agunan harus memberi kuasa kepada calon anggota yang mengajukan pembiayaan untuk dijadikan agunan harta tersebut kepada BMT. Harta agunan yang tidak dimiliki oleh anggota secara sah akan menyulitkan pihak BMT apabila terjadi permasalahan dalam pembiayaan.

1. Pihak BMT Harapan Ummat menetapkan ketentuan berdasarkan standar operasional agunan yaitu:

- 1) Benda bergerak
  - a. Kelengkapan surat-surat
  - b. Tahun pembuatan
  - c. Kondisi fisik barang tersebut
  - d. Taksiran harga
  - e. Kemudahan penjual
- 2) Benda tidak bergerak
  - a. Sertifikat Hak Milik
  - b. Sertifikat Hak Bangunan
  - c. Lokasi
  - d. Taksiran
  - e. Kemudahan penjualan

2. Pengikatan agunan

Sedangkan dalam hal pengikatan untuk mengantisipasi risiko-risiko yang terjadi dalam pembiayaan bertujuan sebagai berikut:

- a. Guna memberikan hak dan kekuasaan pada BMT untuk mendapatkan pelunasan dengan barang-barang agunan tersebut bilamana melakukan cidera janji.
- b. Memberi dorongan kepada anggota untuk memenuhi akad pembiayaan, mengenai pembayaran kembali pembiayaan sesuai

dengan syarat-syarat yang telah disetujui, agar seorang anggota tidak kehilangan harta yang dijadikan agunan.

BMT Harapan Ummat menetapkan peraturan berdasarkan pengikatannya diantaranya:

- 1) Bila benda bergerak yaitu:
  - a. BPKB motor ketentuan diatas tahun 2000
  - b. BPKB mobil tidak ada ketentuannya tahun berapapun boleh.
  - c. Kondisi fisik motor dan mobil masih bagus
  - d. Kondisi pembiayaan dalam keadaan baik
  - e. STNK masih berlaku
  - f. Nilai jual motor dan mobil taksiran 50% - 70% dari harga pasaran
- 2) Sertifikat tanah dan rumah apabila benda tidak bergerak

Dalam proses pembiayaan BMT Harapan Ummat memberikan ketentuan agunan tanah dan rumah berdasarkan:

- a. Lokasi dan taksasi, karena tempat/lokasi mempengaruhi harga taksasi dan harga jual, sedangkan di BMT Harapan Ummat menentukan lokasinya hanya di wilayah kudus-pati dan sekitarnya.
- b. Tidak dalam sengketa.
- c. Nilai jual sertifikat tanah taksiran 70% - 90% dari harga pasaran.

### 3. Prosedur dalam menganalisis agunan

Menganalisis agunan sebagai pengikatan pembiayaan oleh BMT untuk mengetahui layak atau tidaknya agunan yang telah diberikan oleh seorang calon anggota pembiayaan adalah melalui prinsip pembiayaan. Prinsip pembiayaan yang digunakan BMT Harapan Ummat untuk menganalisis agunan yang dibiayai adalah menggunakan prinsip 5C:

#### 1. *Character* (watak)

Calon nasabah perlu diteliti oleh pihak BMT, apakah layak menerima pembiayaan. Karakter pemohon pembiayaan dapat diperoleh dengan cara mengumpulkan informasi dari referensi anggota lingkungan sekitar tempat tinggalnya dan lembaga keuangan lainnya atau bank-bank lain tentang perilaku, kejujuran, pergaulan, dan ketaatannya memenuhi pembayaran transaksi. Apakah karakter pemohon baik maka dapat diberikan pembiayaan, sebaliknya jika karakternya buruk pembiayaan tidak dapat diberikan.

#### 2. *Capacity* (kemampuan)

Calon anggota perlu dianalisis apakah ia mampu memimpin perusahaan dengan baik dan benar. Kalau ia mampu memimpin perusahaan, ia akan dapat membayar pinjaman sesuai dengan perjanjian dan perusahaannya tetap berdiri. Jika kemampuan anggota baik maka ia dapat diberikan pembiayaan, sebaliknya jika kemampuannya buruk, maka pembiayaan tidak dapat diberikan.

### 3. *Capital* (modal)

Dari calon anggota harus dianalisis mengenai besar dan struktur modalnya yang terlihat dari neraca lajur usaha (perusahaan) calon nasabah. Hasil analisis neraca akan memberikan gambaran dan petunjuk sehat atau tidak sehatnya usaha (perusahaan). Demikian juga mengenai tingkat likuiditas, rentabilitas, solvabilitas, dan struktur modal usaha yang bersangkutan. Jika terlihat baik maka pihak BMT dapat memberikan pembiayaan kepada pemohon yang bersangkutan, tetapi jika tidak maka pemohon tidak akan mendapatkan pembiayaan yang diinginkannya.

### 4. *Condition of Economic*

Kondisi perekonomian pada umumnya dan bidang usaha pemohon pembiayaan khususnya. Jika bagus dan memiliki prospek yang baik maka pemohon akan disetujui, sebaliknya jika jelek, permohonan pembiayaan akan ditolak.

### 5. *Collateral* (agunan)

Agunan merupakan syarat yang menentukan disetujui atau ditolaknya permohonan pembiayaan nasabah. Menurut ketentuan Bank Indonesia bahwa setiap pembiayaan yang disalurkan suatu bank atau lembaga keuangan yang sejenisnya harus mempunyai agunan yang cukup. Oleh karena itu jika terjadi pembiayaan bermasalah maka agunan inilah yang akan digunakan untuk membayar tunggakan pembiayaan tersebut.