

**PROSEDUR TAKSIR NILAI JAMINAN DALAM PEMBERIAN
PEMBIAYAAN MIKRO SYARIAH AKAD MUDHARABAH DI
KSPPS TAMZIS BINA UTAMA CABANG KERTEK**



TUGAS AKHIR

Diajukan untuk Memenuhi Tugas dan Melengkapi Syarat

Guna Memperoleh Gelar Ahli Madya

Perbankan Syariah

Oleh:

MARFUAH
(1505015027)

**D3 PERBANKAN SYARIAH
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI WALISONGO
SEMARANG**

2018

A Turmuzi. S.H..M.Ag

Jl. Madukoro II No. F.27 Perum Sukoharjo Indah (PSI)
Sukoharjo Margorejo Pati

PERSETUJUAN PEMBIMBING

Lampiran : 4 (empat) eks.
Hal : Naskah Tugas Akhir
A.n. Sdri. Marfuah

Kepada Yth.

Dekan Fakultas Ekonomi Dan Bisnis Islam

UIN Walisongo Semarang

Assalamu'alaikumWr. Wb

Setelah saya meneliti dan mengadakan perbaikan seperlunya, bersama ini saya kirim naskah Tugas Akhir saudara:

Nama : Marfuah

NIM : 1505015027

Jurusan : D3 PerbankanSyariah

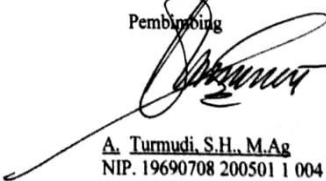
Judul TA : Analisis Taksir Nilai Jaminan Dalam Pemberian
Pembiayaan Mikro Syariah Akad Mudharabah di KSPSS
Tamzis Bina Utama Cabang Kertek

Dengan ini saya mohon sekiranya Tugas Akhir saudara tersebut dapat segera diujikan.

Wassalamu'alaikumWr. Wb.

Semarang, 09 Juli 2018

Pembimbing



A. Turmuzi, S.H., M.Ag
NIP. 19690708 200501 1 004



KEMENTERIAN AGAMA RI
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI WALISONGO SEMARANG
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM

Jl. Prof. Dr. Hamka Kampus III Ngaliyan Telp (024) 7608454 Semarang 50185

Website: febi_walisongo.ac.id – Email: febiwalisongo@gmail.com

PENGESAHAN

Nama : Marfuah

NIM : 1505015027

Judul : Prosedur Taksir Nilai Jaminan Dalam Pemberian Pembiayaan Mikro
Syariah Akad Mudharabah di KSPPS Tamzis Bina Utama Cabang Kertek

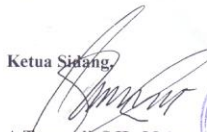
Telah diujikan oleh Dewan Penguji Program D3 Perbankan Syariah Fakultas
Ekonomi dan Bisnis Islam Universitas Negeri Islam Walisongo Semarang dan
dinyatakan lulus dengan predikat Cumlaude/Baik/Cukup, pada tanggal:

19 Juli 2018

Dapat diterima, sebagai syarat guna memperoleh gelar Ahli Madya Tahun
Akademik 2018.

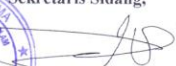
Semarang, 24 Juli 2018

Ketua Sidang



A. Turmudi, S.H., M.Ag.
NIP. 196907082005011004



Sekretaris Sidang,


Prof. Dr. H. Mujiyono, M.A.
NIP. 195902151985031005

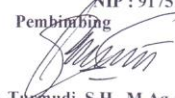
Penguji I,


Drs. H. Hasvim Svarbani, M.M.
NIP. 195709131982031002

Penguji II,


Dr. Ahmad Furqon, L.C., MA., H
NIP : 917512182005011002

Pembimbing


A. Turmudi, S.H., M.Ag
NIP. 19690708 200501 1 004

MOTTO

وَإِنْ كُنْتُمْ عَلَى سَفَرٍ وَلَمْ تَجِدُوا كَاتِبًا فَرِهَانٌ مَّقْبُوضَةٌ
فَإِنْ أَمِنَ بَعْضُكُم بَعْضًا فَلْيُؤَدِّ الَّذِي أُؤْتِمِنَ أَمَانَتَهُ
وَلْيَتَّقِ اللَّهَ رَبَّهُ وَلَا تَكْتُمُوا الشَّهَادَةَ وَمَنْ يَكْتُمْهَا فَإِنَّهُ
عِندَ اللَّهِ قَلْبُهُ وَاللَّهُ بِمَا تَعْمَلُونَ عَلِيمٌ

Artinya : Jika kamu dalam perjalanan (dan bermuamalah secara tidak tunai) sedang kamu tidak memperoleh penulis, maka hendaklah ada barang tanggungan yang dipegang (oleh yang berpiutang). Akan tetapi jika sebagian kamu mempercayai sebagian yang lain, maka hendaklah yang mempercayai 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.

(Q.S Al-Baqoroh 283)

PERSEMBAHAN

Li ridhoillahi ta'ala, doa dan rasa syukur dengan begitu dalam, Ku persembahkan tugas akhir ini untuk orang-orang yang tercinta dan yang selalu memberi dukungan

1. Bapak Joko Purnomo dan (Almh) ibu Pardiyem selaku kedua orang tua yang senantiasa selalu memberikan doa dan dukungan materi
2. Kakak-kakak dan adik saya (Husein, Nurul, Moejahid, Abdul, Yahya, Muna, Dan Alif) serta keluarga dari bapak dan ibu yang selalu memberikan semangat, dukungan materi dan selalu memberi nasehat agar cepat selesai pada tepat waktu dan menjadi penghibur disaat sedih
3. Kepada Bapak A Turmudi, S.H.,M.Ag Selaku dosen pembimbing yang sudah memberikan arahan dan bimbingan kepada penulis
4. Kepada Ketua Umum Pusat BMC periode 2016-2017 (Muqit Virdaus) dan periode 2017-2018 (Ahmad Sirojudin) serta kakak senior BMC (mb hana, mb eny, mb mud, mb nafi, mas zayn, mas teguh, mas khoir dll) yang tidak dapat ditulis satu persatu yang selalu mengingatkan dan memberi semangat serta doa
5. Kepada Ketua BMC angkatan 2015 amir jalaludin, dan teman BMC angkatan 2015 ari peok, amin sofiyulloh, om ritho, mak chenur, abdul, anwar, laila, joko, nova, aminah serta teman-teman BMC angkatan 2015 lain yang tidak dapat ditulis satu persatu yang selalu memberi semangat dan dukungan doa

6. Kepada warga MAWAPALA (Mahasiswa Walisongo Pecinta Alam) khususnya angkatan PASA ADHIRAJASA yang juga selalu memberikan semangat dan doa
7. Teman-teman saya tercinta *come back* (Laila Ardhi Nursyafitri Dan Tiara Intan Palupi) yang selalu mendukung dalam hal apapun , memberikan semangat, motivasi dan nasihat, serta selalu mengingatkan kesehatan satu sam lain.
8. Temen-temen kontrakan (lukchid, hanis, nyak fita, milla) yang selalu mengingatkan segalanya dan memberikan semangat serta dukungan doa
9. Teman-teman kos ceria (iis, arin, icha, ikfa, may, mb tiyas, mb ulva, mb listi, mb via, kak ayu) yang selalu memberikan semangat dan doa serta menghibur disaat frustrasi.
10. Teman-teman seperjuangan minion (khajar hamid, azwin aziz, nugroho aji, siregar bodat, lukchild, hanifah) dan yang lainnya, alan, niam, bayu, dan yang lainnya yang selalu menyemangati satu sama lain.
11. Teman-teman D3 PBSA angkatan 2015 dan teman-teman D3 Perbankan Syariah angkatan 2015 lainnya yang selalu memberikan semangat dalam proses penyelesaian Tugas Akhir ini;
12. Teman-teman alumni IPA 4 MAN 1 Surakarta dan Alumni Dewan Ambalan angakatk 2013/2014

ABSTRAK

Setiap Lembaga Keuangan memiliki tugas menghimpun dana dan menyalurkan dana salah satunya yaitu penyaluran dana dalam bentuk pembiayaan. Dalam menyalurkan pembiayaan pasti ada yang namanya jaminan. Karena jaminan merupakan instrumen pengaman yang paling penting untuk menghadapi potensi terjadinya kerugian pada Lembaga Keuangan khususnya BMT biasanya menggunakan fasilitas jaminan untuk mengamankan pembiayaan yang diberikan. Dalam memberikan pembiayaan dibutuhkan prinsip kehati-hatian terhadap jaminan, agar tidak terjadinya permasalahan tentang jaminan seperti keaslian, pemilik jaminan, sudah tidak berlaku dll. Maka harus ada penilaian terhadap jaminan. Jaminan sering menjadi kendala karena membutuhkan prinsip kehati-hatian dalam menilai jaminan tersebut.

Dalam penelitian ini, akan menjawab rumusan masalah yaitu Bagaimana sistem dan prosedur jaminan dalam pemberian pembiayaan mikro syariah akad *mudharabah* di KSPPS Tamzis Bina Utama Cabang Kertek dan Bagaimana mekanisme melakukan taksir nilai jaminan dalam pemberian pembiayaan mikro syariah pada akad *mudharabah* di KSPPS Tamzis Bina Utama Cabang Kertek.

Metode Penelitian yang digunakan dalam penelitian lapangan *field research*, yakni penelitian yang dilakukan dilapangan. serta sumber data yang didapat data primer maupun data sekunder. Data primer diperoleh dari secara langsung dari sumber-sumber dimana kegiatan penelitian berlangsung, dan data sekunder merupakan data yang diperoleh dari buku-buku maupun dokumen tertulis lainnya. Jenis penelitian ini termasuk penelitian kualitatif, yakni penelitian yang bermaksud untuk memahami fenomena tentang apa yang dialami oleh subjek penelitian.

Hasil Penelitian yang telah dilakukan oleh penulis di KSPPS Tamzis Bina Utama Cabang Kertek dapat disimpulkan sebagai berikut : anggota yang ingin mengajukan permohonan pembiayaan untuk kebutuhan usahanya, diharapkan datang untuk mengisi form pengajuan pembiayaan serta melengkapi berkas-berkas persyaratan yang sudah ditentukan dan harus mengikuti sistem dan prosedur yang sudah ditentukan pula. Kemudian harus dilakukan analisa terhadap taksir nilai agunan yang dijadikan sebagai jaminan dengan prosedur yang sudah ditentukan.

Kata kunci : latar belakang, rumusan masalah, metode penelitian , kesimpulan

KATA PENGANTAR

Alhamdulillah *alamin*, segala puji syukur kami panjatkan kepada Allah SWT yang senantiasa memberikan limpahan rahmat, serta hidayah dan taufiq-Nya kepada setiap manusia Khususnya kepada penulis. Hanya karunia-Nyalah penulis dapat berhasil menyelesaikan Tugas Akhir dengan judul “Analisis Taksir Nilai Jaminan dalam Pemberian Pembiayaan Mikro Syariah Akad Mudharabah di KSPPS Tamzis Bina Utama Cabang Kertek . Tak lupa shalawat serta salam tetap tercurahkan kepada junjungan kita Nabi Muhammad SAW beserta keluarga serta para sahabat hingga akhir zaman.

Tugas akhir ini di susun guna memenuhi salah satu syarat memperoleh gelar Ahli Madya pada jurusan D3 Perbankan Syariah Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Universitas Islam Negeri Walisongo Semarang.

Dalam penyusunan tugas akhir ini penyusun mendapat banyak saran, dukungan, bimbingan serta keterangan-keterangan dari berbagai pihak yang merupakan pengalaman yang tidak dapat diukur secara materi, namun juga pengalaman serta pengetahuan. Oleh karena itu, pada kesempatan ini penulis ingin menyampaikan rasa terimakasih kepada pihak-pihak yang telah membantu dalam penyusunan Tugas akhir ini, yaitu kepada :

1. Bapak Prof. Dr. H. Muhibbin, M.Ag, Selaku Rektor UIN Walisongo Semarang
2. Bapak Dr. H. Imam Yahya, M.Ag, Selaku Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Walisongo Semarang
3. Bapak H. Johan Arifin, S.Ag., MM Selaku Ketua Jurusan D3 Perbankan Syariah UIN Walisongo Semarang
4. Bapak A. Turmudi, S.H., M.Ag. Selaku Dosen Pembimbing yang sudah memberikan arahan dan bimbingan kepada penulis

5. KSPPS Tamzis Bina Utama Wonosobo dan Manajer Admin dan Marketing serta karyawan Cabang Kertek

Hanya kepada Allah penulis panjatkan doa segala amal dan bantuan yang telah diberikan menjadi amal ibadah di sisi Allah SWT . Penulis menyadari bahwa penyusunan Tugas akhir ini masih jauh dari kesempurnaan, karenaNya penulis senantiasa mengaharapkan kritik dan saran yang membangun. Semoga tugas akhir ini dapat bermanfaat bagi penulis maupun pembaca.

Wassalamualaikum Wr. Wb

Semarang,



Marfuah

NIM. 1505015027

DAFTAR ISI

Halaman Judul	i
Persetujuan Pembimbing.....	ii
Pengesahan.....	iii
Motto	iv
Persembahan.....	v
Deklarasi	vii
Abstrak.....	viii
Kata Pengantar.....	ix
Daftar Isi	xi
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	6
C. Tujuan dan Manfaat Penelitian.....	7
D. Tinjauan Pustaka	8
E. Metodologi Penelitian	9
F. Sistematika Penulisan.....	13
BAB II LANDASAN TEORI	
A. Baitu Mal Wa Tamwil.....	16
1. Pengertian Baitul Mal Wa Tamwil	16
2. Fungsi, Tujuan dan Prinsip BMT	17
3. Produk BMT.....	20
B. Pembiayaan Mudharabah	22
1. Pengertian Pembiayaan Mudharabah	22

2. Landasan Hukum.....	23
3. Rukun dan Syarat Murabahah	28
4. Jenis-Jenis Pembiayaan Mudharabah	29
5. Analisis dan Identifikasi Resiko Pembiayaan Mudharbah	30
6. Tujuan dan Manfaat Pembiayaan Mudharabah.....	30
C. Agunan	32
1. Pengertian Agunan.....	32
2. Landasan Teori	34
3. Fungsi Jaminan dan/ Agunan Pembiayaan	34
4. Jenis-Jenis Jaminan/Agunan Pembiayaan	35
5. Kriteria Barang Agunan.....	36
6. Analisis Barang Agunan	37
7. Penilaian Agunan.....	39
8. Pengikatan Agunan	40

BAB III GAMBARAN UMUM OBJEK PENELITIAN

A. Sejarah Berdirinya KSPPS Tamzis Bina Utama	42
B. Visi dan Misi KSPPS Tamzis Bina Utama	45
C. Struktur Organisasi KSPPS Tamzis Bina Utama	46
D. Produk-Produk KSPPS Tamzis Bina Utama	47
E. Proses Pengajuan Pembiayaan	43

BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Sistem dan Prosedur Jaminan dalam Pemberian Pembiayaan Mikro Syariah Akad Mudharabah KSPPS Tamzis Bina Utama	60
B. Mekanisme Melakukan Taksir Nilai Jaminan dalam Pemberian Pembiayaan Mikro Syariah Akad Mudharabah KSPPS Tamzis Bina Utama	65
C. Analisis Taksir Nilai Jaminan dalam Pemberian Pembiayaan Mikro Syariah Akad Mudharabah KSPPS Tamzis Bina Utama.....	67

BAB V PENUTUP

A. Kesimpulan.....	69
B. Saran.....	70
C. Penutup.....	71

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Sistem Keuangan merupakan tatanan perekonomian dalam suatu negara yang berperan dan melakukan aktivitas dalam berbagai jasa keuangan yang diselenggarakan oleh lembaga keuangan. Tugas utama sistem keuangan adalah mengalihkan dana yang tersedia (*loanable funds*) dari penabung kepada pengguna dana untuk kemudian digunakan membeli barang dan jasa-jasa disamping untuk investasi sehingga ekonomi dapat tumbuh dan meningkatkan standar kehidupan. ¹ Sistem keuangan terbagi menjadi dua yaitu sistem keuangan konvensional dan sistem keuangan syariah. Prinsip dari kedua sistem tersebut sama, yang membedakannya adalah sasaran dan fungsi. Sistem keuangan syariah merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari ideologi keislaman yang didasarkan kepada prinsip syariat islam.² Seluruh transaksi yang terjadi dalam kegiatan sistem keuangan syariah harus dilaksanakan berdasarkan prinsip-prinsip syariah. Dalam konteks Indonesia, prinsip syariah adalah prinsip hukum islam dalam kegiatan perbankan dan keuangan berdasarkan

¹ Soemitra Andri, *Bank dan Lembaga Keuangan Syariah*, Edisi Kedua, Depok: Kencana, 2009, cet ke-8, h.15

² Andri, *Bank...*, h.21

fatwa yang dikeluarkan oleh lembaga yang memiliki wewenang dalam penetapan fatwa dibidang syariah.³

Perkembangan Sistem Keuangan Syariah ditandai dengan didirikannya berbagai lembaga keuangan syariah dan diterbitkannya berbagai instrumen keuangan berbasis syariah. Secara umum lembaga keuangan syariah di Indonesia terdiri dari lembaga keuangan bank yang terdiri dari bank umum syariah, unit usaha syariah, dan bank pembiayaan rakyat syariah. Selain itu terdapat lembaga keuangan syariah lainnya yang terdiri dari pasar modal, pasar uang, perusahaan asuransi, dana pensiun, perusahaan modal ventura, lembaga pembiayaan syariah yang terdiri dari perusahaan sewa guna usaha, perusahaan anjak piutang, perusahaan kartu plastik, dan perusahaan pembiayaan konsumen. Adapula lembaga keuangan mikro yang terdiri dari pegadaian, lembaga pengelola zakat, lembaga pengelola wakaf dan BMT.⁴ Salah satu lembaga keuangan mikro syariah yang tumbuh dari masyarakat dan berkembang sangat pesat sehingga telah menjangkau hampir diseluruh indonesia yakni *Baitul Maal Wa Tamwil*.⁵

Menurut (Andri Soemitra, 2009) BMT adalah kependekan dari kata balai usaha mandiri terpadu atau *baitul maal wat tamwil*, yaitu lembaga keuangan mikro (LKM) yang beroperasi berdasarkan

³ Andri, *Bank...*, h.18

⁴ Andri, *Bank...*,h. 51

⁵ Cokrohadisumarto, Widiyanto bin Mislan, et al. *BMT: Praktik dan Kasus*, Ed. 1, Jakarta: Rajawali, 2016, cet 1, h. V

prinsip-prinsip syariah.⁶ Secara konseptual, BMT memiliki dua fungsi, yaitu : (1) *Baitul mal* (*bait* = rumah, *al-mal* = harta) menerima titipan dana ZIS (zakat, infaq, sedekah) serta mengoptimalkan distribusinya dengan memberikan santunan kepada yang berhak (*asnaf*) sesuai dengan peraturan dan amanat yang diterima. (2) *Baitut tamwil* (*bait* = rumah, *at-tammwil* = pengembangan harta) melakukan kegiatan pengembangan usaha-usaha produktif dan investasi dalam meningkatkan kualitas ekonomi pengusaha mikro dan kecil, terutama dengan mendorong kegiatan menabung dan menunjang pembiayaan kegiatan ekonomi.⁷

Selain sebagai lembaga keuangan, BMT juga sebagai lembaga ekonomi. Sebagai lembaga keuangan BMT bertugas menghimpun dana dari masyarakat (anggota BMT) dan menyalurkannya kepada masyarakat (anggota BMT). Sebagai Lembaga Ekonomi, BMT juga berhak melakukan kegiatan ekonomi seperti perdagangan, industri dan pertanian.⁸

BMT sebagai lembaga keuangan mikro yang berfungsi sebagai pihak 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. Untuk dapat memberikan

⁶ Heny Yuningrum, *Mengukur Kinerja Operasional BMT Pada Tahun 2010*, h.25

⁷ Nurul Huda, et al. *Baitul Mal Wa Tamwil*, Jakarta: amzah, 2016 h. 37

⁸ Huda, *Baitul Mal Wa Tamwil...*,h.35

berbagai macam pembiayaan kepada banyak anggota dalam jumlah yang besar maka diperlukan dana yang besar pula, dana tersebut bersumber dari dana simpanan para anggota. Terkait dengan pengumpulan dana simpanan BMT berkreasi menciptakan berbagai macam bentuk simpanan. Untuk bisa menyalurkan dana hasil simpanan tersebut BMT kemudian mengembangkan berbagai pembiayaan. Oleh karena itu, dalam aktivitas pelayanan kepada masyarakat bmt menawarkan produk yang sesuai dengan ketentuan syariah, baik yang berupa pembiayaan tabungan / simpanan maupun layanan lainnya. Pembiayaan merupakan aktivitas yang sangat penting karena dengan pembiayaan akan diperoleh sumber pendapatan utama yang menjadi penunjang kelangsungan usaha BMT. Oleh karena itu, pengelolaan pembiayaan harus dilakukan dengan sebaik-baiknya sehingga tidak akan menimbulkan permasalahan yang berakibat berhentinya usaha BMT.⁹

Sehubungan dengan fungsi BMT yang sebagai lembaga keuangan mikro yaitu menghimpun dana dan menyalurkan dana, BMT pasti mengalami resiko. Resiko yang muncul, berakibat pada kerugian materil maupun non materil bagi pihak BMT dan masyarakat (anggota BMT) yang menyimpan dananya di BMT. Maka pihak BMT dalam hal ini untuk meminimalisir kemungkinan terjadi, sejak dini harus menerapkan prinsip kehati-hatian dalam asas-

⁹ Cokrohadisumarto, Widiyanto bin Mislan, et al. *BMT: Praktik dan Kasus*, Ed. 1, Jakarta: Rajawali, 2016, cet 1, h. 53

asas pembiayaan yang sehat. Dalam hal diwujudkan dengan adanya jaminan (*collateral*). Jaminan ini berfungsi sebagai pengikat untuk pembiayaan yang diterimanya dengan perjanjian yang telah disepakati.

Adanya jaminan (*collateral*) merupakan salah satu instrumen pengaman yang paling penting untuk menghadapi potensi terjadinya kerugian. Lembaga Keuangan Mikro Syariah khususnya BMT biasanya menggunakan fasilitas jaminan untuk mengamankan pembiayaan yang diberikan. Hal ini karena konsep *ar-rahn* (penyitaan aset sebagai jaminan atas kewajiban pembayaran utang diwaktu mendatang) diperbolehkan dalam Syariah. Salah satu BMT yang menggunakan fasilitas jaminan untuk mengamankan pembiayaan yakni KSPPS Tamzis Bina Utama Cabang Kertek.

Pembiayaan yang digunakan dalam KSPPS Tamzis Bina Utama Cabang Kertek biasanya pembiayaan mikro syariah dengan akad *mudharabah*. Dimana Akad *mudharabah* merupakan akad bagi hasil ketika pemilik dana/modal (*shohibul maal*), menyediakan modal (100 persen) kepada pengusaha sebagai pengelola, biasa disebut *mudharib*, untuk melakukan aktivitas produkif dengan syarat bahwa keuntungan yang dihasilkan akan dibagi antara mereka menurut kesepakatan yang ditentukan sebelumnya dalam akad (yang besarnya juga dipengaruhi oleh kekuatan pasar).¹⁰

¹⁰ Ascarya, *Akad Dan Produk Bank Syariah: Konsep Dan Praktek Di Beberapa Negara*, Jakarta:2006, h.60

Dalam menjalankan kegiatan pembiayaan memerlukan sikap kehati-hatian dalam penilaian jaminan, sehingga penulis menganggap penting melakukan penelitian tentang analisis penilaian jaminan yang dilakukan KSPPS Tamzis Bina Utama Cabang Kertek dalam menyalurkan pembiayaan terhadap calon anggota. Dengan ini penulis tertarik untuk meneliti mengenai “ **PROSEDUR TAKSIR NILAI JAMINAN DALAM PEMBERIAN PEMBIAYAAN MIKRO SYARIAH AKAD MUDHARABAH DI KSPPS TAMZIS BINA UTAMA CABANG KERTEK**“

B. Rumusan Masalah

Mengenai permasalahan yang akan diteliti oleh penulis tidak secara keseluruhan, oleh karenanya dalam penelitian ini, penulis hanya meneliti tentang penilaian jaminan dalam pembiayaan mikro syariah di KSPPS Tamzis Bina Utama.

Berdasarkan uraian latar belakang permasalahan diatas, maka dapat dirumuskan permasalahannya yakni,

1. Bagaimana sistem dan prosedur jaminan dalam pemberian pembiayaan mikro syariah pada akad *mudharabah* di KSPPS Tamzis Bina Utama ?
2. Bagaimana mekanisme melakukan taksir nilai jaminan dalam pemberian pembiayaan mikro syariah pada akad *mudharabah* di KSPPS Tamzis Bina Utama ?

C. Tujuan Dan Manfaat Penelitian

1. Adapun yang menjadi tujuan dalam penelitian ini yaitu sebagai berikut :
 - a. Untuk mengetahui nilai taksir jaminan yang diberikan di KSPPS Tamzis Bina Utama dalam pembiayaan mikro syariah pada akad *mudharabah*
 - b. Untuk mengetahui dan memahami secara langsung dunia kerja di Perbankan Syariah
2. Manfaat penelitian sebagai berikut :
 - a. Bagi Penulis
Dapat menambah wawasan dan pengetahuan terkait nilai taksir jaminan pada pembiayaan mikro dengan akad *mudharabah*
 - b. Bagi Lembaga Keuangan
Sebagai bahan masukan maupun pertimbangan oleh KSPPS Tamzis Bina Utama untuk menaksir nilai jaminan agar tidak terjadi pembiayaan bermasalah.
 - c. Bagi UIN Walisongo
Sebagai tambahan referensi penelitian dibidang perbankan syariaah dan untuk kepastakaan di perpustakaan UIN Walisongo Semarang

D. Tinjauan Pustaka

Sejauh ini ada beberapa penelitian yang sudah dilakukan terkait dengan tema penelitian ini diantaranya :

Pertama yaitu Penelitian yang dilakukan oleh Ety Yuliany pada tahun 2016 dengan judul “ Analisis Penilaian Agunan Pada Pembiayaan Murabahah Dibank Syariah Mandiri Kantor Cabang Purwokerto.” penelitian ini menganalisis dengan membandingkan antara teori-teori yang ada di bangku perkuliahan dengan praktik yang terjadi di perbankan syariah terkait dengan penilaian agunan pada pembiayaan murobahah di BSM Cabang Purwokerto, kemudian penelitian juga membahas terkait analisis penilaian agunan pada pembiayaan murabahah, kriteria barang yang dapat dijadikan agunan, barang yang bisa dijadikan agunan, melakukan peninjauan lapangan langsung untuk menilai agunan dll. ¹¹

Kedua yaitu Penelitian yang dilakukan oleh Maulina Nurandini Hidayanti pada tahun 2017 dengan judul “ Analisis Mekanisme Penilaian Barang Jaminan Pada Pembiayaan Mikro Akad Murabahah Di BSM Area Cirebon.” Penelitian ini menjelaskan mekanisme atau alur cara penilaian barang jaminan dengan akad murabahah.¹²

¹¹ Ety Yuliani, “Analisis Penilaian Agunan Pada Pembiayaan Murabahah Dibank Syariah Mandiri Kantor Cabang Purwokerto”, diakses tanggal 03/04/2018 jam 10.57

¹² Maulina Nurandini Hidayati, “Analisis Mekanisme Penilaian Barang Jaminan Pada Pembiayaan Mikro Akad Murabahah Di BSM Area Cirebon” diakses tanggal 03/04/2018 jam 10.57

Ketiga yaitu Penelitian yang dilakukan oleh Eka Fitriyana pada tahun 2015 dengan judul “ Analisa Mekanisme Penilaian Barang Jaminan Dalam Mendapatkan Pembiayaan Murabahah Di KJKS BMT Walisongo Mijen Semarang.” Penelitian ini menganalisa mekanisme atau cara penilaian barang jaminan untuk mendapatkan pembiayaan murabahah serta menjelaskan penentuan barang jaminan agar mendapatkan pembiayaan murabahah.¹³

Dari hasil penelitian terdahulu dapat diambil kesimpulan bahwa penelitian ini sama-sama mengungkapkan tentang menganalisa penilaian jaminan dalam pembiayaan. Yang membedakan dari penelitian yang terdahulu dengan penelitian ini yakni terkait pembiayaan. Penelitian terdahulu kebanyakan menganalisis penilaian jaminan dengan pembiayaan murabahah, sedangkan penelitian ini lebih ke pembiayaan mikro syariah dengan akad mudharabah.

E. Metodologi Penelitian

Metode berasal dari bahasa yunani *methodos* yang berarti cara atau jalan yang ditempuh sehubungan dengan upaya ilmiah, maka metode menyangkut masalah cara kerja untuk dapat memahami

¹³ Eka Fitriyana, Analisa Mekanisme Penilaian Barang Jaminan Dalam Mendapatkan Pembiayaan Murabahah Di KJKS BMT Walisongo Mijen Semarang.”, diakses tanggal 05/04/2018 jam 7.53

objek yang menjadi sasaran ilmu yang bersangkutan.¹⁴ Penelitian sering dideskripsikan sebagai suatu proses investigasi yang dilakukan dengan aktif, tekun dan sistematis, yang bertujuan untuk menentukan, menginterpretasikan, dan merevisi fakta-fakta.¹⁵

Proses atau cara ilmiah untuk mendapatkan data yang akan digunakan untuk keperluan penelitian.¹⁶

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan penulis adalah jenis penelitian *kualitatif*, yaitu penelitian yang bertujuan untuk memahami fenomena yang dialami oleh objek yang diteliti dengan cara mendiskripsikan dalam bentuk kata-kata dan bahasa dalam konteks khusus secara ilmiah, dan memanfaatkan metode ilmiah untuk memperoleh data-data yang dibutuhkan. Dimana penelitian ini menggunakan pengumpulan data yang berupa narasi dan dokumen, penelitian ini lebih menonjolkan analisis penilaian jaminan pada pemberian pembiayaan mikro syariah dalam akad mudharabah di KSPPS Tamzis Bina Utama Cabang Kertek.

¹⁴ <https://id.wikipedia.org/wiki/Metode> di akses tanggal 06/04/2018 jam 23.00

¹⁵ <https://id.wikipedia.org/wiki/Penelitian> diakses tanggal 06/04/2018 jam 23.05

¹⁶ [https://id.wikipedia.org/wiki/Metode Penelitian](https://id.wikipedia.org/wiki/Metode_Penelitian) diakses tanggal 07/04/2018 jam 16.30

2. Sumber Data

a. Data Primer

Data Primer merupakan data yang diperoleh langsung dari subjek penelitian, dalam hal ini peneliti memperoleh data atau informasi langsung dengan menggunakan instrumen-instrumen yang telah ditetapkan. Data Primer dapat berupa opini subjek, hasil observasi terhadap suatu perilaku atau kejadian, dan hasil pengujian (Indriartono dan Supomo, 2009).

b. Data Sekunder

Data Sekunder merupakan data atau informasi yang diperoleh secara tidak langsung dari objek penelitian yang bersifat publik, yang terdiri atas struktur organisasi data kersipan, dokumen, laporan-laporan beserta buku-buku dan lain sebagainya yang berkenaan dengan penelitian ini.¹⁷

3. Metode Pengumpulan Data

a. Metode Penelitian Kepustakaan

Yaitu suatu teknik pengumpulan data dimana penulis melakukan kunjungan langsung ke beberapa perpustakaan untuk mendapatkan beberapa sumber tertulis lainnya, yang berhubungan dengan masalah yang diteliti.

¹⁷ Wahyu Purhantara, *Metode Penelitian Kualitatif Untuk Bisnis*, Yogyakarta : Graha Ilmu, 2010, cet. 1, h.79

b. Metode Penelitian Lapangan

Yaitu suatu penelitian atau riset lapangan yang dilakukan dengan cara mendatangi langsung perusahaan sebagai bahan responden. Sedangkan teknik pengumpulan data yang akan digunakan dalam penelitian lapangan ini melalui dua cara, yaitu

1) Dokumentasi

Metode Dokumentasi merupakan cara pengumpulan data dengan mencari data mengenai hal-hal yang berupa catatan-catatan suatu peristiwa yang ditinggalkan, baik secara tertulis maupun tidak tertulis. Dalam hal ini, penulis mengumpulkan data berupa catatan / rekaman audio saat wawancara dengan pihak KSPPS Tamzis Bina Utama Cabang Kertek serta brosur-brosur yang ada maupun foto-foto.

2) Observasi

Metode Observasi adalah teknik pengumpulan data dengan cara melakukan pengamatan langsung pada obyek yang diteliti sehingga diperoleh gambaran yang jelas mengenai masalah yang dihadapi. Observasi yang dilakukan penulis ini di KSPPS Tamzis Bina Utama Cabang Kertek.

3) Wawancara

Metode Wawancara adalah suatu proses interaksi dan komunikasi antara peneliti dengan responden dimana pewawancara diharapkan menyampaikan pertanyaan kepada responden secara lisan, merangsang responden untuk menjawabnya, menggali jawaban lebih jauh bila dikehendaki dan mencatatnya. (Singarimbun, 1989; soemardjan dan koentjaraningrat, 1990).¹⁸ Disini penulis melakukan wawancara dengan MAC KSPPS Tamzis Bina Utama Cabang Kertek yaitu Ibu Yuli Widjayanti dan Cabang Wonosobo yaitu Ibu Nabila.

c. Metode Analisis Data

Dalam penelitian penulis menggunakan metode diskriptif kualitatif. Analisis diskripsi bertujuan untuk memberikan diskripsi mengenai subjek penelitian berdasarkan data dan variabel yang diperoleh dari kelompok subjek yang diteliti.

F. Sistematika Penulisan

Adapun sistematika penulisan tugas akhir dengan pendekatan kualitatif dapat dijelaskan dalam 5 bab yaitu sebagai berikut :

¹⁸ Zulganef, *Metode Penelitian Sosial & Bisnis*, Yogyakarta : Graha Ilmu, 2013, h.162

BAB I PENDAHULUAN

Pada bab I ini berisikan tentang latar belakang, rumusan masalah, tujuan dan manfaat hasil penelitian, tinjauan pustaka, metodologi penelitian, dan sistematika penulisan.

BAB II LANDASAN TEORI

Pada bab II ini berisikan tentang landasan-landasan teori terkait dengan taksasi jaminan dalam pemberian pembiayaan mikro syariah pada akad mudharabah di KSPPS Tamzis Bina Utama Cabang Kertek.

**BAB III PEMBERIAN PEMBIAYAAN MIKRO SYARIAH DI
KSPPS TAMZIS BINA UTAMA**

Pada bab III ini berisikan tentang gambaran umum KSPPS TAMZIS BINA UTAMA terkait dengan *profil company*, sejarah berdirinya, visi misi, struktur organisasi, uraian tugas, dan produk-produk serta proses pengajuan pembiayaan KSPPS Tamzis Bina Utama Cabang Kertek

**BAB IV PROSEDUR TAKSIR NILAI JAMINAN DALAM
PEMBERIAN PEMBIAYAAN MIKRO SYARIAH
AKAD MUDHARABAH DI KSPPS TAMZIS BINA
UTAMA CABANG KERTEK**

Pada bab IV ini berisikan tentang hasil penelitian yang telah dilakukan secara nyata untuk menjawab

permasalahan yang terjadi dalam KSPPS Tamzis Bina Utama. Oleh karena pada bab ini membahas permasalahan terkait penilaian atau taksir nilai jaminan yang diberikan KSPPS Tamzis Bina Utama Cabang Kertek pada akad *mudharabah*.

BAB V PENUTUP

Pada bab V ini berisikan tentang kesimpulan terkait dengan hasil penelitian dan pembahasan, saran/rekomendasi dan yang terakhir yaitu penutup.

BAB II

LANDASAN TEORI

A. Baitul Mal Wa Tamwil (BMT)

1. Pengertian Baitul Mal Wa Tamwil (BMT)

Baitu Mal Wal Tamwil (BMT) ialah balai usaha mandiri terpadu yang isinya berintikan *bait al-mal wa at-tamwil* dengan kegiatan mengembangkan usaha-usaha produktif dan investasi dalam meningkatkan kualitas kegiatan ekonomi pengusaha kecil-bawah dan kecil dengan antara lain mendorong kegiatan menabung dan menunjang pembiayaan kegiatan ekonominya.¹⁹ Selain itu, BMT juga bisa menerima titipan zakat, infak, dan sedekah, lalu menyalurkannya sesuai dengan peraturan dan amanat. BMT adalah lembaga ekonomi atau keuangan syariah nonperbankan yang sifatnya informal karena lembaga ini didirikan oleh Kelompok Swadaya Masyarakat (KSM) yang berbeda dengan lembaga keuangan perbankan dan lembaga keuangan formal lainnya.

Dari pengertian diatas, BMT bisa dianggap sebagai media penyalur pendayagunaan harta ibadah, seperti zakat infak dan sedekah; juga bisa dianggap sebagai institusi yang bergerak di bidang investasi yang bersifat produktif seperti layaknya bank.

¹⁹Nurul Huda, et.al, *Baitul Maal Wal Tamwil (Sebuah Tinjauan Teoretis)*, Jakarta: Amzah, 2016, h. 35

2. Fungsi, Tujuan Dan Prinsip BMT

Baitul Mal Wa Tamwil (BMT) memiliki beberapa fungsi diantaranya sebagai berikut :²⁰

- a. Penghimpun dan penyalur dana, dengan menyimpan, dengan menyimpan uang di BMT, uang tersebut dapat ditingkatkan *utilitasnya*, sehingga timbul *unit surplus* (pihak yang memiliki dana berlebih) dan *unit defisit* (pihak yang kekurangan dana).
- b. Pencipta dan pemberi likuiditas, dapat menciptakan alat pembayaranyang sah yang mampu memberikan kemampuan untuk memenuhi kewajiban suatu lembaga/perorangan.
- c. Sumber pendapatan, BMT dapat menciptakan lapangan kerja dan memberi pendapatan kepada para pegawainya.
- d. Pemberi informasi, memberikan informasi kepada masyarakat mengenai resiko keuntungan dan peluang yang ada pada lembaga tersebut
- e. Sebagai satu lembaga keuangan mikro islam yang dapat memberikan pembiayaan bagi usaha kecil, mikro, menengah dan juga koperasi dengan kelebihan tidak meminta jaminan yang memberatkan bagi UMKM tersebut.

²⁰ Nurul Huda dan Mohammad Heykal, *Lembaga Keuangan Islam (Tinjauan Teoritis Dan Praktis)*, Jakarta: Kencana Prenadamedia Group, 2010, h. 363

Adapun fungsi BMT di masyarakat, adalah:

- a. Meningkatkan kualitas SDM anggota, pengurus, dan pengelola menjadi lebih profesional, *salaam* (selamat, damai dan sejahtera), dan amanah sehingga semakin utuh dan tangguh dalam berjuang dan berusaha (beribadah) menghadapi tantangan global.
- b. Mengorganisasi dan *memobilisasi* dana sehingga dana yang dimiliki oleh masyarakat dan dimanfaatkan secara optimal di dalam dan di luar organisasi untuk kepentingan rakyat banyak.
- c. Mengembangkan kesempatan kerja
- d. Mengukuhkan dan meningkatkan kualitas usaha dan pasar produk-produk anggota. Memperkuat dan meningkatkan kualitas lembaga-lembaga ekonomi dan sosial masyarakat banyak.

BMT bertujuan untuk mewujudkan kehidupan keluarga dan masyarakat disekitar BMT yang selamat, damai, dan sejahtera. Selain itu, BMT memiliki beberapa prinsip dalam menjalankan kegiatannya, yakni sebagai berikut:²¹

- a. Penumbuhan
 - 1) Tumbuh dari masyarakat sendiri dengan dukungan tokoh masyarakat, orang berada (*aghniya'*) dan Kelompok

²¹ Huda, *Baitul...*,h. 39

Usaha Muamalah (POKUSMA) yang ada didaerah tersebut.

- 2) Modal awal (Rp. 20.000.000,00) sampai Rp. 30.000.000,00) dikumpulkan dari para pendiri dan POKUSMA dalam bentuk simpanan pokok dan simpanan khusus.
- 3) Jumlah pendiri minimum dua puluh orang
- 4) Landasan sebaran keanggotaan yang kuat sehingga BMT tidak dikuasai oleh perseorangan dalam jangka panjang
- 5) BMT adalah lembaga bisnis yang mengelola bisnis dan menghasilkan keuntungan, tetapi juga memiliki komitmen yang kuat untuk membela kaum yang lemah dalam penanggulangan kemiskinan

b. Profesionalitas

- 1) Pengelola profesional, bekerja penuh waktu, mendapatkan pelatihan pengelola BMT dll
- 2) Menjemput bola dan aktif membaur di masyarakat
- 3) Pengelola profesional berlandaskan sifat amanat, shidiq, tabligh, fathanah, sabar dan istiqomah
- 4) Berlandaskan sistem dan prosedur, seperti SOP dan sistem akuntansi yang memadai
- 5) Bersedia mengikat kerjasama dengan PINBUK untuk menerima dan membayar (secara mencicil) jasa

manajemen dan teknologi informasi (termasuk *on-line system*)

- 6) Pengurus mampu melaksanakan fungsi pengawasan yang efektif
- 7) Akuntabilitas dan transparansi dalam pelaporan

c. Prinsip Islamiah

- 1) Menerapkan cita-cita dan nilai-nilai islam (*salam*: keselamatan, berkeadilan, kedamaian, dan kesejahteraan) dalam kehidupan ekonomi masyarakat luas
- 2) Akad yang jelas
- 3) Rumusan penghargaan dan sanksi yang jelas serta penerapannya tegas/lugas
- 4) Berpihak pada yang lemah
- 5) Program pengajian/penguatan ruhani yang teratur, berkala, dan berkelanjutan sebagai bagian dari program tazkiah *Dai' Fi'ah Qalilah* (DFQ)

3. Produk dan Akad BMT

BMT dalam pelaksanaan tugasnya tidak terlepas dari penghimpunan dana dan penyaluran dana. Produk BMT secara umum adalah :²²

²² <https://perpustakaan.com/pengertian-asas-sifat-peran-dan-produk-bmt-baitu-mal-wa-tamwil/> diakses pada tanggal 8/7/2018 jam 01.32

a. Produk Penghimpun Dana

Adapun akad yang mendasari berlakunya simpanan di BMT adalah akad Wadiah dan Mudharabah.

- 1) Simpanan Wadiah, adalah titipan dana yang tiap waktu dapat ditarik pemilik atau anggota dengan mengeluarkan semacam surat berharga pemindahnukuan/transfer dan perintah bayar lainnya. Simpana wadiah dikenakan biaya administrasi namun oleh karena dana dititipkan diperkenankan untuk diputar maka oleh BMT kepada penyimpan dana dapat diberikan semacam bagi hasil sesuai dengan jumlah dana yang ikut berperan didalam pembentukan laba bagi BMT. Simpanan yang berakad wadiah ada dua yaitu Wadiah Amanah dan Wadiah Yadhomanah
- 2) Simpanan Mudharabah, adalah simpanan pemilik dana yang penyetorannya dan penarikannya dapat dilakukan sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati sebelumnya. Pada simpanan mudharabah tidak diberikan bunga sebagai pembentukan laba bagi BMT tetapi diberikan semacam bagi hasil. Variasi jenis simpan yang berakad mudharabah dapat dikembangkan kedalam berbagai variasi simpanan.

B. Pembiayaan Mudharabah

1. Pengertian Pembiayaan Mudharabah

Yang dimaksud dengan pembiayaan berdasarkan pasal 1 butir 12 UU No 10 Tahun 1998, UU No 7 Tahun 1992 tentang perbankan 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.²³

Secara istilah, Mudharabah ialah akad kerja sama usaha antara dua pihak dimana pemilik dana (*shohibul al-mal*) menyediakan dana kemudian menyerahkannya kepada pengelola usaha (*mudharib*) untuk diputar sebagai usaha yang keuntungannya dibagi menurut kesepakatan bersama. Sementara menurut konteks ekonomi syariah mudharabah adalah bentuk kerjasama anatar BMT selaku pemilik dana dengan anggotanya yang bertindak sebagai pengelola usaha yang produktif dan halal.²⁴

²³ Faturrahman Djamil, *Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah Bank Syariah*, Jakarta: Sinar Grafika, 2012, h.65

²⁴ Nurul Huda, *Baitul Maal Wal Tamwil*, h. 98

2. Landasan Hukum

a. Al-Qur'an

Ayat Al-Qur'an yang dapat dijadikan rujukan dasar hukum dalam penetapan akad mudharabah adalah Surat Al-Muzamil:20

..... وَأَخْرُونَ وَأَخْرُونَ يُفَاتِلُونَ فِي سَبِيلِ اللَّهِ
يَضْرِبُونَ فِي الْأَرْضِ يَبْتَغُونَ مِنْ فَضْلِ اللَّهِ

Artinya : “dan orang-orang yang berjalan dimuka bumi mencari karunia sebagian Allah, dan orang-orang yang lain yang berperang dijalan Allah...” (Q.S. Al-Muzamil: 20)²⁵

b. Al-Hadist

عَنْ صَالِحِ بْنِ صُهَيْبٍ عَنْ أَبِيهِ قَالَ قَالَ رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ
وَسَلَّمَ ثَلَاثٌ فِيهِنَّ الْبَرَكَةُ الْبَيْعُ إِلَى أَجَلٍ وَالْمَقَارَضَةُ وَأَخْلَاطُ الْأُبُرِّ
بِالشَّعِيرِ لِلْبَيْتِ لَا لِلْبَيْعِ (رواه ابن ماجه)

Artinya : Dari Nabi bersabda, “ tiga hal yang mengandung berkah jual beli tidak secara tunai (mudharabah) dan mencampur gandum dengan jewawut untuk keperluan rumah tangga, bukan untuk dijual.” (H.R. Ibnu Majah dari Shuhaib)

²⁵ Al-Qur'an Surah Al-Muzzammil ayat 20

c. Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 07/DSN.MUI/IV/2000 tentang Pembiayaan Mudharabah (*qiradh*) menyatakan sebagai berikut :

Pertama :

- 1) Pembiayaan Mudharabah adalah pembiayaan yang disalurkan oleh LKS kepada pihak lain untuk suatu usaha yang produktif
- 2) Dalam Pembiayaan ini LKS sebagai *shahibul al-mal* (pemilik dana) membiayai 100% kebutuhan suatu proyek (usaha) sedangkan pengusaha (nasabah) bertindak sebagai *mudharib* atau pengelola usaha.
- 3) Jangka waktu usaha, tata cara pengembalian dana, dan pembagian keuntungan ditentukan berdasarkan kesepakatan kedua belah pihak (LKS dengan pengusaha)
- 4) Mudharib boleh melakukan berbagai macam usaha yang telah disepakati bersama dan sesuai dengan syariah dan LKS tidak ikut serta dalam manajemen perusahaan atau proyek tetapi mempunyai hak untuk melakukan pembinaan dan pengawasan
- 5) Jumlah dana pembiayaan harus dinyatakan dengan jelas dalam bentuk tunai dan bukan piutang
- 6) LKS sebagai penyedia dana menanggung semua kerugian akibat dari mudharabah kecuali jika mudharib

(nasabah) melakukan kesalahan yang disengaja, lalai atau menyalahi perjanjian

- 7) Pada prinsipnya dalam pembiayaan mudharabah tidak ada jaminan, namun agar *mudharib* tidak melakukan penyimpangan, LKS dapat meminta jaminan dari mudharib atau pihak ketiga. Jaminan ini hanya dapat di cairkan apabila mudharib terbukti melakukan pelanggaran terhadap hal-hal yang telah disepakati bersama dalam akad
- 8) Kriteria pengusaha, prosedur pembiayaan dan mekanisme pembagian keuntungan diatur oleh LKS dengan memperhatikan FATWA DSN
- 9) Biaya operasional dibebankan kepada *mudharib*
- 10) Dalam hal penyandang dana (LKS) tidak melakukan kewajiban melakukan pelanggaran terhadap kesepakatan, mudharib berhak mendapat ganti rugi atau biaya yang telah dikeluarkan

Kedua : Rukun Dan Syarat Pembiayaan Mudharabah

- 1) Penyedia dana (*shohibul al-mal*) dan pengelola (*mudhorib*) harus cakap hukum
- 2) Pernyataan ijab dan qobul harus dinyatakan oleh para pihak untuk menunjukkan keghendak mereka dalam mengadakan kontrak (akad), dengan memperhatikan hal-hal berikut :

- Penawaran dan penerimaan harus secara *eksplisit* menunjukkan tujuan kontrak (akad)
 - Penerimaan dari penawaran dilakukan pada saat kontrak
 - Akad dituangkan secara tertulis, melalui korespondensi, atau menggunakan cara-cara komunikasi modern
- 3) Modal ialah sejumlah uang dan/atau *asset* yang diberikan oleh penyedia dana kepada *mudharib* untuk tujuan usaha dengan syarat sebagai berikut :
- Modal harus diketahui jumlah dan jenisnya
 - Modal dapat berbentuk uang atau barang yang dinilai. Jika modal diberikan dalam bentuk asset, maka asset tersebut harus dinilai pada waktu akad
 - Modal tidak dapat berbentuk piutang dan harus dibayarkan kepada *mudharib*, baik secara bertahap maupun tidak, sesuai dengan kesepakatan dalam akad
- 4) Keuntungan *mudharabah* adalah jumlah yang didapat sebagai kelebihan dari modal. Syarat keuntungan berikut harus dipenuhi.
- Harus diperuntukkan bagi kedua pihak dan tidak boleh disyaratkan hanya satu pihak

- Bagian keuntungan proposional bagi setiap pihak harus diketahui dan dinyatakan pada waktu kontrak disepakati dan harus dalam bentuk persentase (nisbah) dari keuntungan sesuai kesepakatan . perubahan nisbah harus berdasarkan kesepakatan
 - Penyedia dana menanggung semua kerugian akibat dari mudharabah dan pengelola tidak boleh menanggung kerugian apapun kecuali diakibatkan dari kesalahan disengaja, kelalian, atau pelanggaran kesepakatan
- 5) Modal yang disediakan oleh penyedia dana, harus memperhatikan hal-hal berikut.
- Kegiatan usaha adalah hak *eksklusif mudharib*, tanpa campur tangan penyedia dana, tetapi ia mempunyai hak untuk melakukan pengawasan.
 - Penyedia dana tidak boleh mempersempit tindakan pengelola sedemikian rupa yang dapat menghalangi tercapainya tujuan mudharabah yaitu keuntungan
 - Pengelola tidak boleh menyalahi hukum syariat islam dalam tindakannya yang berhubungan dengan mudharabah dan harus mematuhi kebiasaan yang berlaku dalam aktivitas itu.

Ketiga : ketentuan lain:

- 1) Mudharabah boleh dibatasi pada periode tertentu
- 2) Kontrak tidak boleh dikaitkan (*muallaq*) dengan sebuah kejadian dimasa depan yang belum tentu terjadi
- 3) Pada dasarnya dalam mudharabah tidak ada ganti rugi, karena pada dasarnya akad ini bersifat amanat (*yad al-amanah*), kecuali akibat dari kesalahan disengaja, kelalaian atau pelanggaran kesepakatan.
- 4) Jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya atau jika terjadi perselisihan diantara kedua belah pihak, maka penyelesaiannya dilakukan melalui badan arbitrase syariah setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah.²⁶

3. Rukun Dan Syarat Akad Mudharabah

Rukun dalam akad mudharabah adalah :²⁷

- a. Pelaku (pemilik modal maupun pelaksana usaha)

Pelaku pihak pertama bertindak sebagai pemilik modal (*shahibul maal*) sedangkan pihak kedua bertindak sebagai pelaksana usaha (*mudharib*)

- b. Objek Mudharabah (modal kerja)

Pemilik modal menyerahkan kerjanya sebagai objek mudharabah, sedangkan pelaksana usaha menyerahkan

²⁶ Nurul Huda, *Baitul Mal Wa Tamwil* h.105

²⁷ Binti Nur Aisyah, *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah*, Yogyakarta:Kalimedia,2015, h. 188

kerjanya sebagai objek mudharabah. Modal yang diserahkan bisa berupa uang atau barang yang dirinci beberapa nilai uangnya. Sedangkan kerja yang diserahkan bisa berbentuk keahlian, ketrampilan, *selling skill*, *management skill*, dan lain-lain.

c. Persetujuan Kedua Belah Pihak (*ijab-qobul*)

Persetujuan merupakan konsekuensi dari prinsip *an-taraddin minkum* (sama-sama rela). Kedua belah pihak harus secara rela bersepakat untuk mengikatkan diri dalam akad mudharabah.

d. Nisbah Keuntungan

Nisbah keuntungan merupakan cermin imbalan yang berhak diterima oleh kedua belah pihak yang bermudharabah. Mudharib mendapat imbalan atas peyertaan modalnya.

4. Jenis-Jenis Pembiayaan Mudharabah

- a. Mudharabah Mutlaqoh Mudharabah untuk kegiatan usaha yang cakupannya tidak dibatasi oleh spesifikasi jenis usaha, waktu, dan daerah bisnis sesuai permintaan pemilik dana
- b. Mudharabah Muqayyadah Mudharabah untuk kegiatan usaha yang cakupannya dibatasi oleh spesifikasi jenis usaha, waktu, dan daerah bisnis sesuai permintaan pemilik dana.²⁸

²⁸ Muhammad, *Manajemen Dana Bank Syariah*, Jakarta: Rajawali, 2014, h. 41

5. Analisis dan Identifikasi Resiko Pembiayaan Mudharabah

- a. Resiko Pembiayaan (*financing risk*) yang disebabkan oleh nasabah *wanprestasi* atau *default*
- b. Resiko Pasar yang disebabkan oleh pergerakan nilai tukar jika pembiayaan atas dasar akad mudharabah diberikan dalam valuta asing
- c. Resiko Operasional yang disebabkan oleh *internal fraud* antara lain pencatatan yang tidak benar atas nilai posisi penyogokan/penyuapan, ketidaksesuaian pencatatan pajak (secara sengaja), kesalahan, manipulasi, dan *mark up* dalam akuntansi/pencatatan maupun pelaporan.

6. Tujuan Dan Manfaat Pembiayaan Mudharabah

Tujuan Pembiayaan

Secara umum tujuan pembiayaan dibedakan menjadi dua kelompok yaitu tujuan pembiayaan untuk tingkat makro dan tujuan pembiayaan untuk tingkat mikro. Secara mikro, pembiayaan bertujuan untuk:

1. Upaya memaksimalkan laba, artinya setiap usaha yang dibuka memiliki tujuan tertinggi yaitu menghasilkan laba usaha. Setiap pengusaha menginginkan mampu mencapai laba maksimal. Untuk dapat menghassilkan laba maksimal maka mereka perlu dukungan dana yang cukup.
2. Upaya meminimalkan risiko, artinya usaha yang dilakukan agar mampu menghasilkan laba maksimal, maka pengusaha

harus mampu meminimalkan risiko yang mungkin timbul. Risiko kekurangan modal usaha dapat melalui tindakan pembiayaan.

3. Pendayagunaan sumber ekonomi, artinya sumber daya ekonomi dapat dikembangkan dengan melakukan mixing antar sumber daya alam dengan sumber daya manusia serta sumber daya modal. Jika sumber daya alam dan sumber daya manusia ada, dan sumber daya modal tidak ada, maka dipastikan diperlukan pembiayaan. Dengan demikian pembiayaan pada dasarnya dapat meningkatkan daya guna sumber-sumber daya ekonomi.
4. Penyaluran kelebihan dana, artinya dalam kehidupan masyarakat ada pihak yang kelebihan dana, semetara ada pihak yang kekurangan dana. Dalam kaitan dengan masalah dana, maka mekanisme pembiayaan dapat menjaid jembatan dalam penyeimbangan dan penyaluran kelebihan dana dari pihak yang kelebihan dana (surplus) kepad pihak yang kekurangan (minus) dana.²⁹

²⁹Binti Nur Asiyah, *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah*, Yogyakarta: Kalimedia, 2015, h. 5

Manfaat Pembiayaan

1. Sebagai salah satu bentuk penyalur dana
2. Untuk memperoleh pendapatan dalam bentuk bagi hasil sesuai pendapatan usaha yang dikelola oleh anggota atau nasabah
3. Untuk memenuhi kebutuhan modal usaha melalui sistem kemitraan dengan bank maupun BMT

C. Agunan

1. Pengertian Agunan

Masyarakat Indonesia masih banyak yang salah dalam mengartikan antara agunan dan jaminan. Agunan dan jaminan memiliki arti yang berbeda, agunan adalah jaminan tambahan baik berupa benda bergerak maupun benda tidak bergerak. Sedangkan jaminan meliputi 5C (*Character, Capacity, capital, condition, dan collateral* atau agunan). Jadi agunan disini adalah termasuk dari jaminan. Namun disini penulis menyamakan arti dari agunan dan jaminan tersebut yaitu jaminan tambahan baik berupa benda bergerak maupun benda tidak bergerak yang diberikan pemilik agunan kepada bank syariah/ UUS ketika mengajukan pembiayaan.

Dalam penjelasan pasal 8 ayat (1) UU No. 7 Tahun 1992 sebagaimana diubah dengan UU No. 10 Tahun 1998 tentang perbankan, dinyatakan bahwa: “ kredit atau pembiayaan

berdasarkan prinsip syariah yang diberikan oleh bank mengandung risiko, sehingga dalam pelaksanaannya bank harus memperhatikan asas-asas perkreditan atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah yang sehat. Untuk mengurangi risiko tersebut, jaminan pemberian kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah dalam arti keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan nasabah debitur untuk melunasi kewajibannya sesuai dengan yang diperjanjikan merupakan faktor penting yang harus diperhatikan oleh bank. Untuk memperoleh keyakinan tersebut, sebelum memberikan kredit, bank harus melakukan penilaian yang seksama terhadap watak, kemampuan, modal, agunan, dana prospek, usaha dari nasabah debitur.³⁰

Menurut pasal 1 angka 26 UU perbankan syariah, pengertian agunan adalah jaminan tambahan, baik berupa benda bergerak maupun benda tidak bergerak yang diserahkan oleh pemilik agunan kepada bank syariah dan/atau UUS, guna menjamin pelunasan kewajiban nasabah penerima fasilitas. Dari ketentuan pasal 1 angka 26 tersebut terdapat dua istilah yaitu agunan dan jaminan. Kamus besar bahasa indonesia memberikan pengertian yang sama terhadap kata agunan dan jaminan. Jaminan, yaitu tanggungan atas pinjaman yang diterima.³¹

³⁰ Faturrahman Djamil, *Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah Di Bank Syariah*, Jakarta: Sinar Grafika, 2012, h. 42

³¹ A. Wangsawidjaja, *Pembiayaan Bank Syariah*, Jakarta : Gramedia, 2012, h.285

2. Landasan Teori

Agunan digunakan untuk mengantisipasi risiko yang kemungkinan terjadi apabila nasabah atau anggota tidak mampu melunasi tanggungan sesuai dengan waktu yang telah ditentukan, yang itu dapat merugikan bank syariah atau UUS serta untuk melihat kemampuan nasabah/anggota dalam menanggung pembayaran kembali atas pembiayaan yang telah diterima nasabah/anggota. Seperti yang dijelaskan didalam Al-Quran tentang jaminan yang diberikan kepada pihak yang memberikn pinjaman.

Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 07/DSN.MUI/IV/2000 tentang Pembiayaan Mudharabah (*qiradh*) yaitu mengenai jaminan dalam mudharabah:

- a. Pada prinsipnya dalam pembiayaan mudharabah tidak ada jaminan,
- b. Namun, agar *mudharib* tidak melakukan penyimpangan, lks dapat meminta jaminan dari mudharib atau pihak ketiga. Jaminan ini hanya dapat di cairkan apabila mudharib terbukti melakukan pelanggaran terhadap hal-hal yang telah disepakati bersama dalam akad.

3. Fungsi Jaminan Dan/Atau Agunan Pembiayaan

Jaminan secara umum berfungsi sebagai jaminan pelunasan kredit/pembiayaan. Jaminan kredit/pembiayaan berupa watak, kemampuan, modal dan prospek usaha yang dimiliki

debitur merupakan jaminan immaterial yang berfungsi sebagai *first way out*. Dengan jaminan immaterial tersebut diharapkan debitur dapat mengelola perusahaannya dengan baik sehingga memperoleh pendapatan (*revenue*) bisnis guna melunasi kredit/pembiayaan sesuai yang diperjanjikan. Jaminan kredit/pembiayaan berupa agunan bersifat materil/kebendaan berfungsi sebagai *second way out*. Sebagai *second way out*, pelaksanaan penjualan/eksekusi agunan baru dilakukan apabila debitur gagal memenuhi kewajibannya melalui *first way out*.³²

4. Jenis-Jenis Jaminan atau Agunan Pembiayaan

Jika dikaitkan dengan kebendaannya, jenis agunan pembiayaan terdiri dari 2 yakni:

a. Benda bergerak

Yang dimaksud dengan benda yang tidak bergerak adalah tanah dan barang-barang lain yang karena sifatnya oleh undang-undang dinyatakan sebagai benda tidak bergerak. Contoh: tanah dan bangunan

b. Benda tidak bergerak

Yang dimaksud dengan benda bergerak adalah semua barang yang secara fisik dapat dipindahtangankan kecuali apabila karena ketentuan undang-undang barang tersebut ditetapkan sebagai barang bergerak. Contoh:

³² Faturrahman, *Penyelesaian....*,h.44

kendaraan bermotor, peralatan kantor, persediaan, mesin-mesin dan sebagainya.

Dikaitkan dengan objek yang dibiayai, maka jenis agunan pembiayaan terdiri dari 2 agunan yakni :

- a. Agunan Pokok, yaitu berupa barang proyek atau hak tagih yang dibiayai dengan pembiayaan yang bersangkutan, dan
- b. Agunan tambahan yaitu berupa barang surat berharga atau garansi risiko yang tidak berkaitan dengan objek yang dibiayai.³³

5. Kriteria Barang Agunan

Bentuk agunan dapat berupa objek yang dibiayai pembiayaan, agunan tambahan selain dari objek yang dibiayai dengan kriteria berikut:³⁴

- a. Mempunyai nilai ekonomis, dalam arti dapat dinilai dengan uang dan dapat dijadikan uang
- b. Kepemilikan dapat dipindahtangankan dari pemilik semula kepada pihak lain (*marketable*)
- c. Mempunyai nilai yuridis, dalam arti dapat diikat secara sempurna berdasarkan ketentuan dan perundang-undangan yang berlaku sehingga bank memiliki hak didahulukan (*preferen*) terhadap hasil likuidasi barang tersebut.

³³Wangsawidjaja, *Pembiayaan...*, h. 322

³⁴Ikatan Bankir Indonesia, *Mengelola Bisnis Pembiayaan Bank Syariah*, Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama, 2014, h. 119

6. Analisis Agunan

Dalam analisis pembiayaan, selain secara kualitatif terhadap aspek *character, capacity, dan condition of economic*, serta analisis kualitatif terhadap aspek keuangan, bank juga melakukan analisis terhadap agunan. Analisa agunan merupakan bentuk evaluasi terhadap aspek collateral. Analisis dilakukan terhadap agunan pembiayaan dan sumber keuangan lain yang dapat digunakan sebagai alternatif sumber pengembalian pembiayaan. Analisis dilakukan untuk mengetahui kecukupan nilai agunan pemberian pembiayaan.³⁵

Analisis agunan untuk menilai kecukupan nilai agunan didasarkan pada beberapa pertimbangan:

- a. Keyakinan bank bahwa nasabah pembiayaan dapat menyelesaikan kewajibannya berdasarkan kelayakan dan kemampuan keuangan nasabah pembiayaan.
- b. Agunan yang disyaratkan agar memperhatikan, antara lain struktur pembiayaan, kompetisi, jenis agunan, dan riwayat pembayaran
- c. Agunan diserahkan oleh nasabah oleh nasabah pembiayaan dipertimbangkan dapat mencukupi pelunasan kewajiban nasabah pembiayaan sebagai second way out, dalam hal nasabah pembiayaan tidak mampu memenuhi kewajiban.

³⁵ Bankir Indonesia, *Mengelola...*, h. 118

Agunan yang digunakan dalam pembiayaan bisa dalam bentuk tanah, bangunan, kendaraan bermotor, dan bentuk lainnya. Secara umum beberapa jenis agunan yang dapat diterima, antara lain:

a. Tanah

Analisis pembiayaan dengan agunan berupa tanah perlu memperhatikan hak atas tanah tersebut, seperti hak milik, hak guna usaha, hak pakai atas tanah negara dan lain-lain

b. Bagunan

Agunan dalam bentuk bangunan umumnya berupa rumah tinggal, rumah susun, pabrik, gudang, atau hotel. Analisis agunan berupa agunan perlu memperhatikan hal-hal, seperti izin mendirikan bangunan (IMB), lokasi bangunan, luas bangunan, konstruksi bangunan, kondisi bangunan, tahun pendirian/renovasi bangunan tersebut, peruntukan bangunan, tingkat marketabilitas, keterikatan dengan bank lain, dan status hukum apakah dalam kondisi sengketa atau tidak

c. Kendaraan Bermotor

Analisis agunan berupa kendaraan bermotor perlu memperhatikan umur teknis kendaraan, kepemilikan kendaraan, keaslian, dan pengamanan tambahan berupa pemblokiran pada instansi yang berwenang.

7. Penilaian Terhadap Agunan

Untuk mengurangi risiko pembiayaan sebagaimana telah diuraikan sebelumnya, bank syariah wajib melakukan penilaian terhadap abarang agunan yang diserahkan oleh calon nasabah penerima fasilitas. Oleh karena itu, agunan masih merupakan salah satu unsur yang penting sebagai jaminan kembalinya dana yang disalurkan oleh bank syariah kepada nasabah penerima fasilitas, maka agunan tersebut harus mudah dicairkan (*marketable*) dan nilainya seyogiannya lebih tinggi dari jumlah fasilitas pembiayaan yang diberikan oleh bank.³⁶

Dalam penilaian barang agunan tersebut, petugas bank dapat melakukan sendiri penilaian (taksasi) dengan mempertimbangkan harga pasar (*market value*), nilai jual objek pajak (NJOP), dan/atau minta bantuan jasa perusahaan penilai (*appraisal company*). Untuk melaksanakan prinsip kehati-hatian (*prudential banking*), maka pada umumnya bank akan memperhitungkan nilai agunan dibawah nilai pasar, misalnya 75 % (tujuh puluh lima persen) atau 80 % (delapan puluh persen) dari nilai pasar. Sedangkan nilai pengikatan agunan lebih tinggi daripada maksimum fasilitas pembiayaan, biasanya sebesar 125 % (seratus dua puluh lima persen) sampai dengan 150 % (seratus lima puluh persen) dari maksimum pembiayaan.

³⁶ Wangsawidjaja, *Pembiayaan Bank Syariah*, Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 2012, h. 291

Mengenai besarnya nilai agunan dan nilai pengikatan agunan tersebut tergantung pada kebijakan masing-masing bank karena belum ada standar bakunya. Tujuan nilai pengikatan agunan lebih tinggi dari pada maksimum pembiayaan adalah untuk mengantisipasi bila terdapat tunggakan pembayaran kewajiban nasabah kepada bank yang melampaui maksimum fasilitas pembiayaan, baik berupa angsuran utang pokok, margin keuntungan, denda dan biaya-biaya lain, misalnya premi asuransi barang agunan yang mungkin timbul dikemudian hari apabila pembiayaan tersebut macet.³⁷

8. Pengikatan Agunan

Ketentuan syariah tidak mengatur mengenai jenis pengikatan barang agunan. Dalam Fatwa DSN No.68/DSN-MUI/III/2008 Tentang Rahn Tasjily, tidak ada penegasan mengenai bentuk pengikatan terhadap barang agunan. Karena itu berdasaeakan dalil-dali syariah dan dalil-dalil konvensional sebagaimana telah diuraikan dalam bab ii, maka ketentuan perundang-undangan konvensional mengenai tata cara pengikatan terhadap barang agunan untuk pembiayaan bank syariah dapat berpedoman kepada ketentuan-ketentuan yang berlaku mengenai lembaga jaminan sebagaimana lazimnya dalam praktik perbankan konvensional mengenai pemngikatan agunan kredit.

³⁷ Wangsawidjaja, *Pembiayaan...*, h. 292

Jenis-jenis pengikatan agunan dan jaminan tersebut dapat dijelaskan dan diuraikan oleh lebih lanjut sebagaimana tersebut dibawah ini

a. Hak tanggungan

Yang dimaksud dengan hak tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan 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 lain yang merupakan suatu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.³⁸

b. Fidusia

Jaminan fidusia adalah hak jaminan atas benda bergerak baik yang berwujud maupun yang tidak berwujud dan benda tidak bergerak yang tidak dapat dibebani dengan hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang hak tanggungan yang tetap berada dalam penguasaan pemberi fidusia, sebagai agunan bagi pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada penerima fidusia terhadap kreditor lainnya.³⁹

³⁸ Faturrahman, *Penyesaian...*, h. 50

³⁹ Faturrahman, *Penyesaian...*, h. 54

BAB III
LANDASAN TEORI PEMBERIAN PEMBIAYAAN MIKRO
SYARIAHAKAD MUDHARABAH DI KSPPS TAMZIS BINA
UTAMA CABANG KERTEK

A. Sejarah berdirinya KSPPS Tamzis Bina Utama⁴⁰

TAMZIS adalah sebuah lembaga keuangan syariah, dengan bentuk Koperasi Simpan Pinjam Syariah Tamzis, dengan Badan Hukum No. 12277/B.H/VI/XI/1994, berkantor pusat di Jl. Kyai Muntang, Wonosobo. Sejak tahun 2003, TAMZIS telah memperoleh badan hukum/izin kerja diseluruh Indonesia. Adapun kantor-kantor pelayanannya tersebar di provinsi Jawa Tengah&DIY.

TAMZIS didirikan di Kertek Wonosobo pada tanggal 22 Juli 1992 yang pada awalnya merupakan lembaga di bawah Muhammadiyah Cabang Kertek-Wonosobo yang diberi tugas menarik dan menyalurkan Zakat langsung, tetapi diberikan Infaq dan Shodaqoh (ZIS) atau biasa disebut Baitul Maal. Dalam penyalurannya tidak diberikan secara langsung, tetapi diberikan dalam bentuk pinjaman (Qardhul Hasan) agar lebih banyak masyarakat yang mendapatkan manfaatnya.

Dengan semakin berkembangnya masyarakat dan tuntutan pelayanan yang semakin tinggi, maka TAMZIS selain mengurus dana ZIS (Baitul Maal) juga mengembangkan dana Tamwil

⁴⁰*Profil Company* KSPPS Tamzis Bina Utama Wonosobo

(komersial) yang dihimpun dari anggota dan disalurkan pada usaha pro-duktif anggota secara komersial. Dengan mengelola dana komersial dan sosial secara bersamaan ternyata banyak kendala dan hambatan yang dihadapi, terutama pengembalian pembiayaan komersial.

Pada tahun 1996 dengan mengambil momentum peresmian gedung baru TAMZIS oleh Bp. Prof. DR. H. Amin Rais, di mulailah pula kebijakan baru menyangkut dana yang berasal dari Zakat, Infaq Shodaqoh (dana Maal). Dengan pertimbangan efektivitas dan profesionalisme, maka pengelolaan dana maal diserahkan kepada lembaga yang khusus Baperlurzam, sedangkan TAMZIS secara khusus mengembangkan dana komersial (sebagai Baituttamwil).

Anggota yang dilayani dalam hal pembiayaan pada awalnya kebanyakan adalah para pedagang kecil di kecamatan Kertek kabupaten Wonosobo, khususnya yang memiliki usaha di pasar Kertek. Secara bertahap, dalam beberapa tahun, seiring dengan pertumbuhan anggota dan volume usaha, maka wilayah dan jenis usaha dari anggota yang dilayani makin meluas.

Tamzis kemudian mengembangkan wilayah kerjanya, karena kebutuhan para anggota dan masyarakat sekitarnya. Tamzis kemudian menjalankan seluruh fungsi BMT, sebagai baitul maal dan sebagai baitut tamwil. Fungsi sebagai baitul maal berupaya ditingkatkan menjadi lebih efektif dan dikelola secara profesional, dengan dibentuknya LAZIS BINA DHUAFA TAMADDUN, sebagai

badan otonom sejak tanggal 1 Juli 2006. Fungsi sebagai baitut tamwil dijalankan dengan melakukan pengumpulan dana, penyaluran dana, serta jasa lainnya. Konsisten dengan pemisahan tersebut, penyebutan terhadap lembaga saat ini adalah TAMZISbaituttamwil.⁴¹

Adapun profil dan identitas KSPPS TAMZIS BINA UTAMA adalah sebagai berikut:

1. Nama Lembaga : Koperasi Jasa Keuangan Syariah Baitut Tamwil Tamzis
2. Alamat Kantor Pusat : Jl. S. Parman 46 Wonosobo
3. Motto : “ Happy Life, Happy Syraiah “
4. Berdiri : 22 Juli 1992
5. Badan Hukum : 12277/B.H/XI/1994 14 November 1994
6. NPWP : 1.606.549.2-524
7. No.Telp. : 0826-325303
8. No Fax : 0286-325064
9. E-mail : info@tamzis.com
10. Website : www.tamzis.com
11. Jumlah Karyawan : 685 Karyawan
12. Jumlah Kantor Cabang : 28 Kantor

⁴¹*Profil Company* KSPPS Tamzis Bina Utama Wonosobo

B. VISI dan MISI KSPPS TAMZIS BINA UTAMA

Dalam menjalankan usahanya, KSPPS TAMZIS BINA UTAMA memiliki tujuan sebagai organisasi yang tertuang dalam visi dan misinya. Berikut adalah visi dan misi BMT TAMZIS:

1. *Visi BMT TAMZIS*

”Menjadi lembaga keuangan mikro syariah utama, terbaik dan terpercaya”

2. *Misi BMT TAMZIS*

Membantu dan memudahkan masyarakat mengembangkan kegiatan ekonomi produktifnya.

Mendidik masyarakat untuk jujur, bertanggungjawab, profesional dan bermartabat.

Menjaga kesucian ummat dari praktek riba yang menindas dan dilarang agama.

Membangun dan mengembangkan sistem ekonomi yang adil, sehat dan sesuai syariah

Menciptakan sistem kerja yang efisien dan inovatif.⁴²

⁴²*Profil Company* KSPPS Tamzis Bina Utama Wonosobo

C. Struktur Organisasi KSPPS Tamzis Bina Utama

Struktur Pengurus KSPPS Tamzis Bina Utama

1. Pengurus

Ketua : Ir. H. Saat Suharto

Sekretaris : Budi Santoso, S.E.

Bendahara : Tri Supriowijiyanto, S.E.

2. Pengawas

Ketua Pengawas : Ir. H. Soleh Yahya

Anggota Pengawas : H. Mudasir Chamid

Anggota Pengawas : Yusuf Efendi, S. Ag

Anggota Pengawas : H. Aswandi Danoe A, M.M

Anggota Pengawas : H. Subakdo

3. Dewan Pengawas Syariah

Ketua Dewan Pengawas Syariah : H. Teguh Ridwan, BA

Anggota Dewan Pengawas Syariah : H. Habib Maufur

Anggota Dewan Pengawas Syariah : H. Musbikhun

Struktur Pengurus KSPPS Tamzis Bina Utama Cabang Kertek

1. Manajer Marketing Area Wonosobo : Lukman Nugroho
2. Manajer Administrasi Area Wonosobo : Arum Wien Dany
3. Manajer Marketing Cabang Kertek : Agus Joko Susilo
4. Manajer Administrasi Cabang Kertek : Yuli Widiyanti
5. *Account Officer* : a. Dwi Sulistiyanto
b. Siti Cholifah
6. Admin Pembiayaan : Rani Wijayanti

- 7. Teller 1 : Arisna Kuswantari
- 8. Teller 2 : Yuli Widayanti
- 9. Collector :
 - a. Muhammad Irwan B
 - b. Ahmad Naufal
 - c. Hanawati
 - d. Atik Fatmawati
 - e. Abdillah Khadir
 - f. Rian Anggoro

D. Produk-produk KSPPS Tamzis Bina Utama

Koperasi Simpan Pinjam dan Pembiayaan (KSPPS) Tamzis Bina Utama mengoperasionalkan usahanya dengan menghimpun dana dari masyarakat dan kemudian menyalurkan kepada masyarakat berupa pembiayaan. Adapun produk yang ditawarkan dan dikembangkan oleh KSPPS Tamzis Bina Utama terbagi menjadi tiga, yaitu produk penghimpunan dana, produk penyaluran dana (pembiayaan) dan produk layanan jasa keuangan.

- 1. Produk Penghimpunan Dana⁴³
 - a. Simpanan Mutiara (Memudahkan Transaksi Syariah Anda)

Simpanan mutiara merupakan produk simpanan yang menggunakan prinsip Wadiah Yad Dhamanan. Yaitu Tamzis Bina Utama menerima titipan dari anggota kemudian

⁴³ Brosur KSPPS Tamzis Bina Utama Wonosobo

disalurkan keusaha yang produktif. Simpanan ini sangat cocok bagi yang memiliki usaha perdagangan dipasar maupun sentra usaha lainnya.

- 1) Keunggulan simpanan Mutiara
 - a) Dana titipan dari anggota yang bisa diambil sewaktu-waktu
 - b) Setoran dan penarikan dapat dilayani setiap saat sesuai kebutuhan disemua kantor cabang Tamzis.
 - c) Dapat digunakan sebagai sarana pembayaran listrik, telepon, air, pajak kendaraan, dan lain-lain.
 - d) Attaya (bonus) diberikan setiap bulan. e) Sangat cocok bagi yang memiliki usaha perdagangan dipasar maupun sentra usaha lainnya.
 - e) Pelayanan menggunakan sistem jemput bola sehingga anggota tidak perlu meninggalkan tempat usahanya.
- 2) Persyaratan simpanan Mutiara
 - a) Mengisi dan menandatangani formulir anggota baru.
 - b) Fotokopi identitas diri yang masih berlaku (KTP/SIM).
 - c) Setoran pertama minimal Rp 20.000,- masuk simpanan pokok Rp 10.000,- dan Rp 10.000,- masuk ke simpanan suka rela/mutiara.
 - d) Setoran selanjutnya minimal Rp 5.000,- 18

b. Simpanan Qurma (Qurban, Walimah, dan Aqiqah)

Simpanan Qurma (Qurban, Walimah, dan Aqiqah) ini merupakan simpanan yang menggunakan akad wadiah yad dhamanah.

1) Keunggulan simpanan Qurma, yaitu:

- a) Membantu mempersiapkan biaya ibadah dengan cara menabung.
- b) Setoran dapat dilayani setiap saat sedangkan penarikan hanya pada saat menjelang menunaikan ibadah qurban, walimah, dan aqiqah.
- c) Attaya (bonus) setiap bulan.
- d) dapat disetorkan langsung ke kantor atau di datangi oleh karyawan di rumahnya atau tempat usahanya.

2) Persyaratan simpanan Qurma, yaitu:

- a) Mengisi dan menandatangani formulir anggota baru.
- b) Fotokopi identitas diri (KTP/SIM).
- c) Setoran awal minimal Rp 20.000,- 19

c. Simpanan Haji

Simpanan haji ini merupakan simpanan yang menggunakan akad wadiah yad dhamanah, dan dapat membantu mempersiapkan biaya haji dengan cara menabung.

1) Keunggulan simpanan Haji

- a) Membantu mempersiapkan biaya haji dengan cara menabung.

- b) Setoran dapat dilayani setiap saat sedangkan penarikan hanya pada saat menjelang menunaikan ibadah haji atau disesuaikan dengan jumlah saldo.
 - c) Sangat cocok bagi umat Islam yang serius mempersiapkan kewajiban haji sedini mungkin.
- 2) Persyaratan simpanan Haji
- a) Mengisi dan menandatangani formulir anggota baru.
 - b) Fotokopi identitas diri (KTP/SIM).
 - c) Setoran pertama minimal Rp 20.000,-
 - d) Setoran selanjutnya minimal Rp 5.000,- dapat disetorkan langsung ke kantor atau didatangi langsung dirumahnya atau tempat usahanya.
- d. Simpanan Pendidikan
- Simpanan ini merupakan simpanan khusus bagi siswa sekolah yang setorannya bisa dilakukan setiap saat, dan penarikan hanya boleh dilakukan sekali dalam setahun pada saat pergantian tahun ajaran baru.
- 1) Keunggulan simpanan pendidikan
- a) Membantu mempersiapkan biaya pendidikan pada tahun ajaran berikutnya.
 - b) Menerapkan pelayanan jemput bola, dengan mendatangi kesekolah/lembaga untuk setiap kali setoran.
 - c) Melatih siswa untuk hemat dengan cara menabung.

- 2) Persyaratan simpanan pendidikan
 - a) Mengisi dan menandatangani formulir anggota baru.
 - b) Fotokopi identitas diri (KTP/SIM).
- e. Ijabah (Investasi Berjangka Mudharabah)

Ijabah merupakan simpanan dengan sarana investasi yang sesuai syariah dengan menggunakan akad mudharabah mutlaqah yang bagi hasilnya setiap akhir bulan. Ijabah ini tidak bisa diambil sewaktu-waktu, pengambilan tersebut sudah ditentukan oleh Tamzis Bina Utama dengan kesepakatan anggota.

- 1) Keunggulan simpanan Ijabah
 - a) Sangat tepat sebagai sarana investasi yang sesuai dengan syariah.
 - b) Jumlah minimal Rp 1.000.000,- dan kelipatannya.
 - c) Bagi hasil diberikan setiap bulan.
 - d) Jangka waktu bervariasi yaitu 3, 6, 12, dan 24 bulan serta dapat diperpanjang secara otomatis.
 - e) Anggota menerima sertifikat bukti ijabah.
- 2) Persyaratan simpanan Ijabah
 - a) Mengisi dan menandatangani formulir anggota baru.
 - b) Fotokopi identitas diri (KTP/SIM).
 - c) Menandatangani akad Ijabah.
 - d) Pencairan hanya dapat dilakukan di kantor yang mengeluarkan sertifikat Ijabah.

Bagi hasil ijabah KSPPS Tamzis Bina utama

No	Jangka waktu ijabah (bulan)	Nisbah Anggota : tamzis
1.	3 bulan	37,5% : 62,5%
2.	5 bulan	42,5% : 57,5%
3.	12 bulan	45,0% : 55,0%

2. Produk Penyaluran Dana (Pembiayaan)

Dari dana yang dihimpun dan selanjutnya disalurkan kepada masyarakat melalui beberapa produk pembiayaan. Dengan menerapkan pola jemput bola secara harian untuk angsuran, maka pembiayaan yang diberikan kepada pedagang dapat di pantau terus perkembangannya. Adapun beberapa produk pembiayaan KSPPS Tamzis Bina Utama antara lain:

a. Pembiayaan Ikhtiyar Utama Syariah

Pembiayaan ikhtiar utama syariah adalah pembiayaan yang dirancang khusus untuk memenuhi kebutuhan anggota sesuai syariah, cepat, mudah dan menguntungkan, sehingga Insya Allah memperoleh keberkahan. Jenis pembiayaan ikhtiar utama syariah, antara lain:

1) Pembiayaan Usaha Bagi Hasil (Mudharabah)

Produk pembiayaan usaha bagi hasil adalah produk pembiayaan yang diberikan kepada anggota dan semua modal dari KSPPS Tamzis Bina Utama, sedangkan pembagian bagi hasil (nisbah) sudah disepakati di awal. Pembiayaan ini menggunakan akad mudharabah.

a) Keunggulan pembiayaan mudharabah

- Diutamakan untuk para pedagang dipasar.
- Proses pencairan yang mudah dan cepat disesuaikan dengan kebutuhan anggota.
- Setiap pembiayaan disertai program penjaminan sebagai antisipasi terhadap berbagai musibah yang tidak diinginkan.
- Dirancang khusus bagi anggota yang berkeinginan untuk mengembangkan usahanya supaya lebih maju.
- Pembiayaan ini disesuaikan dengan kebutuhan dana anggota dengan pola pengembalian secara angsuran sesuai jangka waktu yang disepakati.

b) Persyaratan pembiayaan mudharabah

- Mengisi dan menandatangani formulir anggota.
- Menyerahkan bukti identitas yang masih berlaku (fotokopi KTP, fotokopi Kartu Keluarga,

fotokopi Agunan, fotokopi persyaratan lain yang diperlukan).

- Bersedia mengangsur dengan ketentuan yang ditetapkan.
- Bersedia disurvei.
- Jujur dan amanah.

2) Pembiayaan Jual Beli atau Pengadaan Barang

Pembiayaan ini diperuntukkan membantu anggota masyarakat yang membutuhkan barang untuk keperluan perdagangan, alat produksi, ataupun barang-barang konsumsi. Pembiayaan ini menggunakan akad mudharabah dimana Tamzis sebagai penjual dan anggota sebagai pembeli.

a) Keunggulan pembiayaan murabahah

- barang untuk keperluan perdagangan, alat produksi, ataupun barang-barang konsumsi.
- Pola pembayaran dengan sistem angsuran yang ringan.
- Tamzis membeli barang-barang yang dibutuhkan anggota sesuai spesifikasi yang diinginkan

b) Persyaratan pembiayaan murabahah

- Mengisi dan menandatangani formulir anggota.
- Fotokopi identitas diri, suami dan istri bagi yang sudah menikah (KTP/SIM).

3) Pembiayaan Sewa (Ijarah)

Pembiayaan sewa ini diperuntukkan apabila anggota berkeinginan untuk menggunakan suatu barang untuk memenuhi kebutuhannya dan mendukung pengembangan usahanya, akan tetapi anggota tidak berniat untuk memiliki barang tersebut, maka KSPPS Tamzis Bina Utama akan menyediakan barang sesuai dengan yang diinginkan anggota, kemudian menyewakan kepada anggota dengan pembayaran sewa secara angsuran sesuai dengan jangka waktu yang disepakati. Akad yang digunakan adalah akad ijarah.

4) Pembiayaan Jasa (Kafalah)

Pembiayaan jasa ini diperuntukkan apabila anggota berkeinginann untuk memenuhi kebutuhan berkaitan dengan pendidikan, kesehatan ataupun sosial yang lain akan tetapi anggota belum mempunyai dana tunai. Dalam hal ini KSPPS Tamzis Bina Utama menyediakan dana tunai dan akan melakukan pekerjaan pengurusan kebutuhan tersebut sehingga Tamzis berhak atas apa yang disebut sebagai upah atas kerja pengurusannya itu. Besaran upah (ujrah/fee) disepakati di awal dan dinyatakan dalam bentuk nominal. Akad yang digunakan adalah akad kafalah yaitu akad perjanjian yang diberikan oleh penanggung (Tamzis) kepada pihak

ketiga untuk memenuhi kewajiban pihak kedua (anggota) atau yang ditanggung.

5) Pembiayaan Talangan Haji

Pembiayaan porsi haji KSPPS Tamzis Bina Utama merupakan pinjaman dana dari Tamzis kepada anggota, khusus untuk menutupi kekurangan dana untuk memperoleh porsi haji. KSPPS Tamzis Bina Utama akan membantu pengurusan perolehan porsi haji anggota lewat bank yang telah ditunjuk oleh Kemenag. Dan sebagai pengurusan itu anggota membayar ujuh atau sering disebut fee (biaya) kepada pengurus KSPPS Tamzis Bina Utama. Pembiayaan talangan haji menggunakan akad ijarah wal qardh.

Adapun syarat dari pengajuan pembiayaan talangan haji sebagai berikut:

- a) Anggota mempunyai kemampuan untuk menunaikan ibadah haji.
- b) Anggota mengisi formulir dari Tamzis.
- c) Fotokopi KK dan KTP suami istri yang masih berlaku
- d) Fotokopi keterangan penghasilan

3. Produk Layanan Jasa

Selain produk simpanan dan pembiayaan KSPPS Tamzis Bina Utama juga menyelenggarakan jasa transfer, pembayaran

rekening listrik, air dan telepon. Dimana KSPPS Tamzis Bina Utama mendapatkan jasa atas pengelolaan pembayaran maupun transfer tersebut. Dimana pembayaran rekening dapat diambilkan dari simpanan mutiara anggota.

E. Proses Pengajuan Pembiayaan

1. Anggota mengajukan permohonan pembiayaan dengan meminta formulir permohonan pembiayaan KSPPS Tamzis Bina Utama kepada pihak Tamzis Bina Utama Cabang Kertek dengan dokumen pendukung yang harus dilampirkan.

Dokumen tersebut diantaranya :

- a. Foto Copy KTP/Identitas Pemohon dan Suami/Istri
- b. Foto Copy Kartu Keluarga
- c. Akte terakhir pendirian dan perubahan perusahaan
- d. Legalitas usaha
 - SIUP (Surat Ijin Usaha Perdagangan)
 - TDP/NDR (Tanda Daftar Perusahaan)
 - NPWP (Nomor Pokok Wajib Pajak)
 - Dan lain-lain
- e. Foto copy rekening simpanan 3 bulan terakhir
- f. Foto copy ijin praktek
- g. Foto copy sertifikat /SPPT/STTS
- h. Foto copy BPKB, kuitansi, faktur
- i. Foto copy bukti penguasaan kios pasar

- j. Foto copy faktur mesin
 - k. Foto copy laporan keuangan 3 bulan terakhir
 - l. Foto copy bukti penjualan pembelian
2. Pengajuan permohonan pembiayaan kemudian diserahkan kepada AO/MMC untuk memferivikasi dan menjelaskan proses pembiayaan serta di wawancara terdahulu
 3. Kemudian *surveyor* akan melakukan survey kondisi usaha, jaminan,dan survey lainnya, penjadwalan pengajuan, menganalisa laporan keuangan, lalu membuat laporan hasil survei untuk diserahkan kepada commite pembiayaan.
 4. Commite pembiayaan menerima laporan hasil survey dan melakukan sidang komite untuk membuat keputusan komite
 5. Apabila keputusan di tolak maka pihak tamzis akan memberikan informasi kepada anggota, tetapi apabila keputusannya diterima maka akan diserahkan kepada pihak administrasi pembiayaan untuk selanjutnya akan di tindak lanjuti
 6. Setelah admin pembiayaan menerima keputusan hasil komite pembiayaan, kemudian admin akan membuat memori keputusan kepada anggota dan menyampaikan hasil keputusan survey kepada anggota
 7. Setelah anggota menerima memori keputusan, anggota berhak menolak atau menerima untuk melanjutkan proses pengajuan pembiayaan

8. Apabila anggota menerima, maka bagian admin akan menyiapkan akad
9. Akad hanya boleh dilakukan oleh bagian admin, AO, dan MMC sesuai dengan kewenangan
10. Setelah melakukan akad, hasil akad kemudian diserahkan kepada bagian admin untuk melanjutkan proses selanjutnya
11. Kemudian bagian admin akan melakukan proses pencairan dan mengadmintrasikan pembiayaan

BAB IV

**PROSEDUR TAKSIR NILAI JAMINAN DALAM PEMBERIAN
PEMBIAYAAN MIKRO SYARIAH AKAD MUDHARABAH DI
KSPPS TAMZIS BINA UTAMA CABANG KERTEK**

A. Sistem Dan Prosedur Jaminan Dalam Pemberian Pembiayaan Mikro Syariah Pada Akad Mudharabah Di KSPPS Tamzis Bina Utama

Dalam pemberian pembiayaan mudharabah yang ada di KSPPS Tamzis Bina Utama, jaminan merupakan suatu salah satu komponen yang penting dalam mendapatkan pembiayaan. Tapi juga bisa dibilang nomer untuk yang kesekian kalinya karena KSPPS Tamzis Bina Utama dalam memberikan pembiayaannya berbasis kebutuhan. Jadi komponen yang paling utama adalah kebutuhan. KSPPS Tamzis Bina Utama Cabang Kretek berproyeksi terhadap pasar-pasar dan UMKM (Usaha Mikro Kecil Menengah) yang ada. Dalam Fatwa DSN tentang Pembiayaan Mudharabah yang point jaminan yaitu pada prinsipnya dalam pembiayaan mudharabah tidak ada jaminan, namun agar mudharib tidak melakukan penyimpangan, LKS dapat meminta jaminan dari *mudharib* atau pihak ketiga. Jaminan ini hanya dapat di cairkan apabila *mudharib* terbukti melakukan pelanggaran terhadap hal-hal yang telah disepakati bersama dalam akad. Ketentuan jaminan di KSPPS Tamzis Bina Utama juga mengikuti fatwa tersebut, karena mengantisipasi apabila terjadinya penyimpangan.

Berikut syarat dan ketentuan dalam dalam pengajuan pembiayaan :⁴⁴

1. Mempunyai usaha yang riil/ ada objek usahanya
2. Bersedia disurvey
3. Bersedia mengikuti produk pembiayaan disesuaikan dengan kebutuhan anggota (*mudharabah, murobahah, musyarakah, ijarah, kafalah* dll.)

Kemudian berikut Mekanisme pengajuan pembiayaan diantaranya sebagai berikut :⁴⁵

1. Datang kekantor KSPPS Tamzis Cabang Kertek dan mengisi formulir pengajuan pembiayaan KSPPS Tamzis Bina Utama
2. Melengkapi berkas persyaratan (foto copy identitas pemohon, foto copy identitas jaminan, foto copy identitas usaha)

Dalam mengajukan pembiayaan mudharabah, Pada dasarnya agunan pembiayaan adalah suatu objek yang dapat digunakan sebagai pengganti atas pembiayaan yang di ajukan apabila anggota melakukan wanprestasi, maka kriteria agunan yang dapat dijadikan sebagai jaminan adalah:⁴⁶

⁴⁴Wawancara dengan ibu Yuli Widianti selaku manajer admin KSPPS Tamzis Bina Utama Cabang Kertek pada tanggal 16 Mei 2018

⁴⁵Wawancara dengan Ibu Yuli Widianti selaku manajer admin KSPPS Tamzis Bina Utama Cabang Kertek pada tanggal 16 Mei 2018

⁴⁶Wawancara dengan Ibu Yuli Widianti selaku manajer admin KSPPS Tamzis Bina Utama Cabang Kertek pada tanggal 16 Mei 2018

1. Ada objeknya (tanah, tanah bangunan, kendaraan)
2. Ada nilainya (bisa di likuidasi)
3. Adanya bentuk kepemilikan (SHM,SHGM,BPKB dll)
4. Bisa dipasang hak tanggungan atas pembiayaan

Agunan yang terdapat di KSPPS Tamzis Bina Utama ada 2 jenis agunan diantaranya sebagai berikut :⁴⁷

1. *Prime collateral*

- a. *Cash collateral* (simpanan : ijabah, simpanan mutiara dll) yakni 100 % likuid yang paling mudah dan jarang digunakan.
- b. Sertifikat Hak Milik
 - 1) Tanah yakni sekitar 85 %
 - 2) Tanah dan bangunan yakni sekitar 75 % ber INB (No Induk Bidang)

2. *Sub prime collateral*

- a. BPKP YAKNI SEKITAR 50 %
- b. Los pasar (silp) yakni sekitar 50 %

Adapun syarat-syarat dan ketentuan terhadap agunan sebagai objek⁴⁸

1. Syarat dan Ketentuan Agunan Sertifikat Hak Milik
 - a) Foto Copy KTP Pemohon dan Suami/Istri

⁴⁷ Wawancara dengan Ibu Yuli Widiyanti selaku manajer admin KSPPS Tamzis Bina Utama Cabang Kertek pada tanggal 16 Mei 2018

⁴⁸ Wawancara dengan Ibu Nabila selaku manajer admin KSPPS Tamzis Bina Utama Cabang Wonosobo pada tanggal 16 Mei 2018

- b) Foto Copy Kartu Keluarga
 - c) Fc Surat Nikah
 - d) Fc Sertifikat Hak Milik (diutamakan hak milik dengan atas nama sendiri, apabila menggunakan atas nama orang lain maka harus melengkapi persyaratan administrasi seperti halnya diatas dan sudah mendapatkan persetujuan bahwa sertifikat tersebut digunakan sebagai jaminan di KSPPS Tamzis Bina Utama dan mengetahui resiko apabila terjadinya pembiayaan macet)
 - e) Foto copy Surat Pemberitahuan Pajak Tanah
 - f) Penerimaan berkas jaminan, apabila jaminan berupa Sertifikat Hak Milik dengan persyaratan
2. Syarat Dan Ketentuan Agunan BPKB
- a. Foto Copy KTP Pemohon dan Suami/Istri
 - b. Foto Copy Kartu Keluarga
 - c. Fc Surat Nikah
 - d. Foto Copy BPKB
 - e. Foto Copy STNK yang masih berlaku
 - f. Proses pengajuan pembiayaan lebih sulit daripada sertifikat hak milik karena BPKB merupakan benda bergerak. Jadi seringkali terjadi permasalahan.
 - g. Kondisi motor yang masih baik

Dalam agunan, pengikatan juga sangat diperlukan untuk mencegah apabila terjadinya wanprestasi.⁴⁹

1. Pengikatan Agunan BPKB

Pengikatan agunan BPKB dengan fidusia yang bisa dilaksanakan di notaris wonosobo atau bisa dengan pengakuan hutang. Tapi yang sering dipakai KSPPS wonosobo yaitu pengikatam fidusia untuk agunan BPKB.

2. Pengikatan Agunan Sertifikat Hak Milik (SHM)

Pengikatan SHM di KSPPS Tamzis Bina Utama ada 2 jenis yaitu SKHMT (Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan) dan APHT (Akta Pemberian Hak Tanggungan). Ketentuan menggunakan SKHMT yaitu plafond di bawah 50 juta dengan masa berlaku selama 1 bulan dan dalam jangka pendek. Sedangkan APHT dengan plafond diatas 50 juta dengan masa berlaku selamanya dan dalam jangka waktu panjang.

3. Pengikatan Los Pasar

Pengikatan los pasar yaitu bekerja sama dengan Dinas Pasar untuk mengeluarkan surat ijin los pasar yang masih berlaku dan bisa sewaktu-waktu berhak dijual apabila terjadi pembiayaan macet.

⁴⁹ Wawancara dengan Ibu Nabila selaku manajer admin KSPPS Tamzis Bina Utama Cabang Wonosobo pada tanggal 16 Mei 2018

B. Mekanisme Melakukan Taksir Nilai Jaminan Dalam Pemberian Pembiayaan Mikro Syariah Pada Akad *Mudharabah* Di KSPPS Tamzis Bina Utama

Dalam suatu perusahaan, pasti terdapat standar oprasional perusahaan. Berikut Standar Operasional tentang taksasi nilai agunan. SOP agunan masuk dalam SOP pembiayaan yang merupakan sub/turunan dari SOP perusahaan dan tentunya kami tidak berhak untuk membeberkan SOP tersebut. Jika ingin mengetahui lebih lanjut bisa langsung datang ke KSPPS Tamzis Bina Utama Pusat.⁵⁰

KSPPS Tamzis Bina Utama dalam melakukan taksasi nilai agunan secara teknis sebagai berikut :

1. Menentukan objek yang akan dinilai (tanah, tanah bangunan, dan benda bergerak seperti kendaraan)

Dalam menentukan objek yang akan dinilai, KSPPS Tamzis Bina Utama harus mengetahui objek yang akan dinilai. Objek yang terdapat di KSPPS Tamzis Bina Utama berupa sertifikat hak milik tanah, tanah bangunan, benda bergerak seperti motor, los pasar, dalam lain-lain.

2. Mempelajari legalitas bentuk kepemilikan objek tersebut

Sebelum menentukan objek yang akan dinilai, pihak KPPS Tamzis Bina Utama harus memverifikasi bukti berkas objek baru kemudian mempelajari legalitas bentuk kepemilikan

⁵⁰ Wawancara dengan Ibu Yuli Widiyanti selaku manajer admin KSPPS Tamzis Bina Utama Cabang Kertek pada tanggal 16 Mei 2018

objek tersebut, apakah objek tersebut dalam bentuk kepemilikan sendiri atau bersama serta kepemilikan orang lain dengan dibuktikan sertifikasi hak milik sendiri atau atas nama orang lain. Karena legalitas bentuk kepemilikan objek sangat penting agar tidak terjadinya penyalahgunaan.

3. Melakukan survey lapangan cek harga pasar wajar

Setelah menentukan objek dan mempelajari legalitas bentuk kepemilikan, langkah selanjutnya KSPPS melakukan survey lapangan terhadap kondisi objek tersebut dan mengecek nilai harga pasar wajar.

4. Menentukan nilai likuiditas jaminan kurang lebih 75 % dari nilai pasar wajar

Langkah selanjutnya yaitu pihak KSPPS Tamzis Bina Utama menentukan nilai likuiditas jaminan kurang lebih 75 % dari nilai pasar wajar. Nilai likuiditas jaminan sudah terdapat ketentuan yakni sertifikat hak milik tanah memiliki nilai likuiditas 85 % dari nilai pasar wajar, sertifikat hak milik tanah bangunan memiliki nilai likuiditas 75 % dari nilai pasar wajar dan BPKB kendaraan serta los pasar memiliki likuiditas 50 % dari nilai pasar wajar. Ketentuan tersebut sudah ditentukan dari pihak Tamzis Bina Utama

5. Menyajikan dalam bentuk laporan hasil survey taksasi agunan (laporan *appraisal*)

Setelah melakukan langkah-langkah diatas, langkah terakhir yaitu pihak tammzis harus menyajikan hasil survey taksasi nilai agunan (*appraisal*) dalam bentuk laporan, yang selanjutnya akan di tindak lanjuti.

C. Analisis Takisir Nilai Jaminan Dalam Pemberian Pembiayaan Mikro Syariah Pada Akad Mudharabah Di KSPPS Tamzis Bina Utama

Dalam analisis tentang jaminan, prinsip pembiayaan yang digunakan KSPPS Tamzis Bina Utama yakni berbasis kebutuhan, jadi yang paling diutamakan dalam pembiayaan yakni kebutuhan. Tapi dilihat dari operasional, masih banyak yang diutamakan yakni jaminan. Untuk menentukan taksir nilai jaminan biasanya pihak tamzis kalau tanah bisa bertanya ke tetangga sekitarnya yang memiliki nilai likuiditas sekitar 70 % sd 90 %, tetapi kalau untuk benda bergerak seperti BPKB, biasanya pihak tamzis melihat harga-harga di internet atau standar harga pasar di wilayah sekitar kurang lebih 50%. Dalam pengajuan pembiayaan, secara operasional lebih mudah dan singkat untuk para calon anggota pengajuan pembiayaan mikro syariah, karena akad juga bisa dilakukan tidak hanya berada di kantor saja. Dan dalam melakukan taksir nilai jaminan, semua lembaga keuangan bisa melakukannya sendiri dengan ketentuan yang sudah di tentukan sekitaran kurang lebih 75%. Serta untuk pengikatan agunan, karena tidak ada ketentuan umum terkait pengikatan agunan,

maka pengikatan agunan sesuai dengan kebijakan masing-masing lembaga keuangan.

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Setelah penulis melakukan analisa terhadap taksasi nilai jaminan dalam pemberian pembiayaan mikro syariah pada akad mudharabah menyimpulkan bahwa:

1. Syarat dan Ketentuan jaminan dalam pemberian pembiayaan mikro syariah diantaranya yakni ada objeknya (misal tanah, tanah bangunan, kendaraan dll), ada nilainya (bisa dilikuidasi), ada bentuk kepemilikan (seperti SHM, SHGM, BPKB), dan bisa di pasang hak tanggungan atas pembiayaan. Agunan yang sering dipakai dalam KSPPS Tamzis Bina Utama yaitu sertifikat ijabah dengan nilai likuidasi 100% dan hanya membutuhkan surat kuasa untuk mencairkan, untuk sertifikat hak milik berupa tanah sekitar 85%, untuk sertifikat hak tanah bangunan sekitar 75%, sedangkan untuk BPKB dan Los Pasar sama-sama sekitar 50%. Dan untuk pengikatannya, sejenis sertifikat menggunakan pengikatan hak tanggungan atas pembiayaan karena sudah menjadi ketentuan KSPPS Tamzis Bina Utama terutama Cabang Kertek. Dan untuk BPKB, karena benda bergerak pengikatan agunannya dengan fidusia yang bisa dilakukan di notaris Wonosobo. Dan untuk Los Pasar pengikatan agunannya dengan bekerja sama dengan Dinas Pasar dengan mengeluarkan surat ijin Los Pasar. Dan untuk mengajukan pembiayaan hanya datang

saja ke kantor Tamzis untuk mengisi form pengajuan pembiayaan mikro syariah serta melengkapi berkas-berkas yang sudah ditentukan.

2. Sedangkan Mekanisme Melakukan Taksir Nilai Jaminan, langkah yang pertama yaitu pihak KSPPS Tamzis Tamzis Bina Utama harus menentukan objek apa yang akan dinilai (misalnya tanah, tanah bangunan, kendaraan), kemudian pihak tamzis akan memverifikasi dan mengetahui legalitas objek tersebut (dari sertifikat hak milik tanah atas nama sendiri atau orang lain kemudian untuk kendaraan, apakah STNK atau BPKB masih berlaku dan asli serta kondisi kendaraan yang masih baik dan asli utuh), selanjutnya pihak tamzis melakukan survey lapangan terhadap objek tersebut dan mengecek nilai harga pasar di sekitar atau melihat standar nilai harga wajar. Selanjutnya menentukan nilai likuiditas jaminan yang kurang lebih 75 % dari nilai pasar wajar. Dan yang terakhir yakni membuat hasil survey taksasi nilai agunan dengan menyajikannya dalam bentuk laporan dan untuk selanjutnya agar bisa ditindak lanjuti.

B. Saran

Berdasarkan hasil penelitian tugas akhir ini, ada beberapa saran/rekomendasi untuk pihak tamzis bina utama area wonosobo khususnya cabang kretek dalam penulisan tugas akhir :

1. KSPPS Tamzis Bina Utama merupakan lembaga keuangan yang berprinsip syariah, sehingga dalam pelaksanaan operasional dan produknya semestinya sesuai dengan syariat islam, perlu dipertahankan sehingga kspps tamzis bina utama tetap mendapatkan keuntungan tetapi tidak melanggar ketentuan syariah yang ada. KSPPS tamzis juga mempunyai prinsip yakni berbasis kebutuhan, selalu melakukan perubahan yang lebih baik untuk menciptakan kesejahteraan ekonomi dimasyarakat sekitar.
2. Mengenai sumber daya manusia, karyawan tamzis masih belum benar-benar memahami secara mendalam mengenai prinsip yang berbasis kebutuhan serta produk dan akad yang diterapkan.
3. KSPPS Tamzis Bina Utama harus mempertahankan prinsipnya untuk menjadi lembaga keuangan syariah yang sangat membantu perekonomian sekitar dan selalu menjadi untuk yang lebih baik lagi.

C. Penutup

Alhamdulillah puji syukur atas kehadiran Allah SWT, shalawat serta salam senantiasa kepada junjungan Nabi kita, Nabi Muhammad SAW. karena rahmat dan karunianya, penulis dapat menyelesaikan tugas akhir dengan segala macam halangan yang penulis hadapi. Semoga tugas akhir ini dapat bermanfaat bagi penulis maupun pembaca

Penulis menyadari masih banyak kekurangan dan kesalahan dalam Penulisan Tugas Akhir ini. Untuk itu kritik dan saran yang membangun senantiasa penulis guna perbaikan Tugas Akhir ini selanjutnya. Penulis mengucapkan banyak terimakasih kepada semua pihak yang telah membantu. Semoga semuanya banyak mendapatkan berkah. Amin

DAFTAR PUSTAKA

- Ascarya. 2006. Akad Dan Produk Bank Syariah: Konsep Dan Praktek Di Beberapa Negara. Jakarta
- Brosur KSPPS Tamzis Bina Utama
- Cokrohadisumarto, Widiyanto Bin Mislana. 2016. BMT: Praktik Dan Kasus. Jakarta: Rajawali
- Djamil, Faturrahman. 2012. Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah Bank Syariah. Jakarta: Sinar Grafika
- Huda, Nurul Dan Mohammad Heykal. 2010. Lembaga Keuangan Islam (Tinjauan Teoritis Dan Praktis). Jakarta: Kencana Prenadamedia Group
- Huda, Nurul, Et.Al. 2016. Baitul Mal Wa Tamwil. Jakarta: Amzah
- Indonesia, Ikatan Bankir. 2014. Mengelola Bisnis Pembiayaan Bank Syariah. Jakarta: Gramedia Pustaka Utama
- Muhammad. 2014. Manajemen Dana Bank Syariah. Jakarta: Rajawali
- Purhantara, Wahyu. 2010. Metode Penelitian Kualitatif Untuk Bisnis. Jakarta: Graha Ilmu
- Soemitra, Andri. 2009. Bank Dan Lembaga Keuangan Syariah. Depok: Kencana
- Wangawidjaja. 2012. Pembiayaan Bank Syariah. Jakarta: Gramedia
- Wawancara Dengan Ibu Nabila Selaku Manajer Admin KSPPS Tamzis Bina Utama Cabang Wonosobo Pada Tanggal 16 Mei 2018
- Wawancara Dengan Ibu Yuli Widiyanti Selaku Manajer Admin KSPPS Tamzis Bina Utama Cabang Kertek Pada Tanggal 16 Mei 2018

Yuningrum, Heny. 2010. Mengukur Kinerja Operasional BMT

Zulganef. 2013. Metode Penelitian Sosial Dan Bisnis. Yogyakarta: Graha Ilmu

<https://id.wikipedia.org/wiki/Metode> di akses tanggal 06/04/2018 jam 23.00

¹ <https://id.wikipedia.org/wiki/Penelitian> diakses tanggal 06/04/2018 jam 23.05

¹ [https://id.wikipedia.org/wiki/Metode Penelitian](https://id.wikipedia.org/wiki/Metode_Penelitian) diakses tanggal 07/04/2018 jam 16.30

<https://perpuskampus.com/pengertian-asas-sifat-peran-dan-produk-bmt-baitu-mal-wa-tamwil/> diakses pada tanggal 8/7/2018 jam 01.38

LAMPIRAN



Menerima Penyaluran Zakat, Infak dan Wakaf Anda



ZISWAFku Kendaraanku ke Surga

"Setiap amal baik harta kita, Jadi bekal kita menuju surga"

Program Sosial

1. Bahagia Bersama 1.000 Yatim dan Dhuafa
2. Peduli kemanusiaan (Tanggap Bencana Alam & Kemanusiaan)

Peduli Pendidikan

1. Bina siswa Ustad/ustadaah (BETA)
2. Bina siswa Cerdas
3. Desa Qur'ani (TPA/TPQ)

TAMZIS Cinta Masjid

1. Bersih Masjid dan Mushola
2. Mukena dan Sarung Bersih
3. Wakaf Al Qur'an

Pemberdayaan

1. PUJASERA (Pusat Jajanan Selama Ramadhan)
2. Dhuafa Berdaya, Lapak Jaya



081 331 530 539 (Zuhairi)
083 227 451 484 (Ikhsani)
082 234 137 859 (Eko Rohmat)
085 743 743 126 (Nurchella)

Alamat Kantor Baitul Maal TAMZIS:
Jl. S. Rumpas No. 20 Wirorejo,
Telp. 0299-325323
Fax 0299-325064

www.tamzis.com / www.tamzis.id





FORMULIR PERMOHONAN PEMBIAYAAN
KSPPS TAMZIS BINA UTAMA

TMZ - M 1

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Saya yang bertanda tangan dibawah ini bermaksud mengajukan pembiayaan.

1. Tujuan Penggunaan :
2. Jumlah kebutuhan dana Terbilang : Rp.
3. Jangka Waktu Pemb. : (.....)
4. Riwayat Pembiayaan : Baru Lama
Ini Pembiayaan yang ke : X

IDENTITAS:

Nama :

Nomor Anggota :

Jenis Kelamin :

Tempat Tgl Lahir :

Agama :

Kartu identitas : KTP SIM Pasport Nomor :

Alamat Rumah : RT/RW : Desa/Kelurahan :

(Sesuai kartu identitas) Kecamatan : Kota/Kab :

Provinsi : Kode Pos :

Alamat Rumah : RT/RW : Desa/Kelurahan :

(Jika berbeda dengan alamat kartu identitas) Kecamatan : Kota/Kab :

Provinsi : Kode Pos :

Nomor Telepon : Rumah : HP :

E-mail :

Pendidikan Terakhir : SD/MI SMP/MTs SMA/SMU/MA S1 S2 S3
 Pondok Pesantren Lainnya

Status Perkawinan : Nikah Belum Nikah Duda/ Janda
Jumlah Keluarga :

Nama Pasangan :

Pekerjaan Pasangan :

No. KTP :

No Telepon/ HP :

DATA USAHA:

Nama Perusahaan :

Bentuk usaha : Perorangan Badan Usaha (PT/CV/NV/Koperasi)
 Lainnya

Bidang Usaha : Produksi, Sebutkan :

Perdagangan, Sebutkan :

Pertanian, Sebutkan :

Peternakan, Sebutkan :

Lainnya, Sebutkan :

Lama Usaha : Thn/bulan. Mulai Tahun

Alamat usaha :

Jenis Tempat Usaha : Ruko di luar pasar Kios di pasar Los
 Lapak Gerobak bergerak Motor/ Mobil bergerak

Status tempat usaha : Milik Sendiri Sewa/kontrak Dipinjami

DATA KEUANGAN:

Pendapatan usaha per bulan :

Pengeluaran Usaha per bulan :

Pengeluaran di luar usaha per bulan :

Penghasilan lain yang bisa diverifikasi :

Pinjaman ditempat lain : 1. Koperasi/ BMT

a. Jangka waktu :

b. Angsuran perbulan Rp. :

c. Kurang : X angsuran

2. Bank

a. Jangka waktu :

b. Angsuran perbulan Rp. :

c. Kurang : X angsuran

LINGKUNGAN TEMPAT TINGGAL:

Jenis Tempat Tinggal : Perumahan Perkampungan Rusunawa

Status tempat tinggal : Milik sendiri Milik Orang Tua Sewa/kontrak
 Kredit Pemilikan Rumah Rumah Dinas/perusahaan

Jenis bangunan rumah : Permanen Semi permanen Tidak permanen

Jenis Penerangan Rumah : Listrik PLN Listrik non PLN Listrik dari tetangga

Sumber air minum : Sumur Timba Sumur Bor Mata air (umum)
 PAM/ PDAM Air kemasan (beli)

Sanitasi : Kamar Mandi sendiri Kamar Mandi bersama tetangga
 Jamban Milik umum Jamban milik sendiri

Transportasi : Sepeda Sepeda motor Bus/angkot Mobil pribadi

AKTIFITAS SOSIAL:

Selain kegiatan usaha saya aktif di : Kegiatan RT/RW/Desa Posyandu Kegiatan di pasar
 Pengajian di sekitar rumah Kegiatan Masjid
(Bulatkan pilihan salah satu)

Menunaikan Zakat, Infak atau Wakaf : Sudah Belum

Lembaga Penyalur : Baitul Maal TAMZIS Masjid
 Lazis Lainnya

KELUARGA DAN PENDIDIKAN:

Jumlah anak :

Anak yang sedang/masih sekolah : Tk : orang SD : orang SMP : org
 SMA : orang Kuliah: orang

DATA AGUNAN:

1. Jenis Agunan :
2. Keterangan agunan :
3. Lokasi/Tipe/tahun :
4. Bukti kepemilikan :
5. Atas nama :

DOKUMEN PENDUKUNG YANG DILAMPIRKAN:

NO	JENIS DOKUMEN	CHECK LIST (di isi TAMZIS)
1	Copy KTP/identitas Pemohon & suami /istri	
2	Copy Kartu Keluarga	
3	Akte terakhir pendirian & perubahan perusahaan	
4	Legalitas usaha	
	a. SIUP	
	b. TDP/NDR	
	c. NPWP	
	d. Lain lain	
5	Copy Rek.simpanan 3 bulan terakhir	
6	Copy ijin Praktek	
7	Copy Sertifikat /SPPT/STTS	
8	Copy BPKB,Kuitansi , Faktur	
9	Copy Bukti Penguasaan Kios Pasar	
10	Copy Faktur Mesin	
11	Copy Laporan Keuangan 3 bulan terakhir	
12	Copy Bukti penjualan pembelian	

Dengan ini saya menyatakan bahwa semua informasi ini benar adanya, dan apabila di perlukan kami memberikan persetujuan kepada TAMZIS untuk mendapatkan dan meneliti seluruh informasi dari sumber manapun yang dianggap layak, dan kami akan memberikan informasi terbaru apabila terdapat perubahan data dalam data ini

....., Tanggal....., Bulan, Tahun.....

AO

Pemohon

(.....)

(.....)

Catatan AO/ Marketing :

.....

.....

.....

.....



DAFTAR RIWAYAT HIDUP

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Marfuah
Tempat, tanggal lahir : Karanganyar, 12 September 1996
Alamat : Jayan rt 01 rw 10 Blulukan
Colomadu Karanganyar
Agama : Islam
No. HP : 085 701 572 437
Alamat Email : marfuah1207@gmail.com
Dosen Wali : A.Turmudi, S.H., M.Ag
Riwayat pendidikan :

- | | |
|---------------------------------|------------------|
| 1. SD Muhammadiyah 16 Surakarta | Lulus Tahun 2009 |
| 2. MTs N 1 Surakarta | Lulus Tahun 2012 |
| 3. MAN 1 Surakarta | Lulus Tahun 2015 |
| 4. UIN Walisongo | Lulus Tahun 2018 |

Pengalaman :

1. Magang/PKL di Bank Jateng Syariah KCPS Magelang selama 1 bulan
2. Magang/PKL di BMT Marhamah Cabang A yani selama 1 bulan

Demikian daftar riwayat hidup ini saya buat dengan sebenarnya untuk dapat dipergunakan sebagaimana mestinya

Semarang, 10 Juli 2018

Marfuah