

**ANALISA MEKANISME PENILAIAN BARANG JAMINAN  
DALAM MENDAPATKAN PEMBIAYAAN MURABAHAH  
DI KJKS BMT WALISONGO MIJEN SEMARANG**

**TUGAS AKHIR**

**Diajukan untuk Memenuhi Tugas dan Melengkapi Syarat  
Guna Memperoleh Gelar Ahli Madya Perbankan Syariah**



**Oleh:**

**EKA FITRIYANA**

**NIM 122503012**

**PROGRAM STUDI (D3) PERBANKAN SYARIAH  
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM  
UIN WALISONGO SEMARANG**

**2015**

H.Maltuf Fitri, SE, M.Si  
Perumahan Permata Puri  
Ngaliyan Semarang

### **PERSETUJUAN PEMBIMBING**

Lamp. : 4 (empat) eks.

Hal. : Naskah Tugas Akhir

Assalamu'alaikum Wr. Wb.

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

Nama : Eka Fitriyana

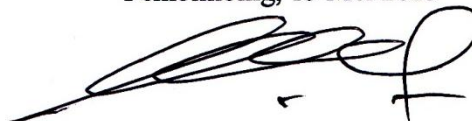
Nomor Induk : 122503012

Judul : **Analisa Mekanisme Penilaian Barang Jaminan  
Dalam Mendapatkan Pembiayaan Murabahah  
di KJKS BMT Walisongo Mijen Semarang.**

Dengan ini saya mohon kiranya Tugas Akhir saudara tersebut dapat segera diujikan. Demikian harap menjadikan maklum.

Wassalamu'alaikum Wr. Wb.

Pembimbing, 15 Mei 2015



**H.Maltuf Fitri, SE, MS.i**

NIP. 197410162003121003



**UNIVERSITAS ISLAM NEGERI WALISONGO SEMARANG**  
**FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM**  
**PRODI D3 PERBANKAN SYARI'AH**

*Jl. Prof. Dr. Hamka Kampus III Ngaliyan Semarang Telp/Fax. (024) 7601291*

**PENGESAHAN**

Nama :Eka Fitriyana  
NIM :122503012  
Judul :ANALISA MEKANISME PENILAIAN BARANG JAMINAN  
DALAM MENDAPATKAN PEMBIAYAAN MURABAHAH DI  
KJKS BMT WALISONGO MIJEN SEMARANG.

Telah diujikan oleh Dewan Penguji Program D III Perbankan Syari'ah Fakultas  
Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Walisongo Semarang, dan dinyatakan lulus  
dengan predikat cumlaude / baik / cukup pada tanggal:

**29 Mei 2015**

Dan dapat diterima sebagai syarat guna memperoleh gelar Ahli Madya  
tahun akademik 2014/2015.

Ketua Sidang

**H. Dede Rodin, M.Ag.**  
NIP. 19720416 200112 1 002

Penguji I

**A. Turmudi, SH., M.Ag.**  
NIP. 19690708 200501 1 004



Semarang, 29 Mei 2015  
Sekretaris Sidang

**Heny Yuningrum, SE., M.Si**  
NIP. 19810609 200710 2 005

Penguji II

**H. Much Fauzi, SE., MM**  
NIP. 19730217 200604 1 001

Pembimbing

**H. Maltuf Fitri, SE., M.Si**  
NIP. 19741016 200312 1 003

## MOTTO

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا إِذَا تَدَايَنْتُمْ بِدِينٍ إِلَىٰ أَجَلٍ مُّسَمًّى فَاكْتُبُوهُ  
(البقرة : 282)

*“Hai orang-orang yang beriman, apabila kamu bermuamalah tidak secara tunai untuk waktu yang ditentukan, hendaklah kamu menuliskannya...”*

*(QS.al-Baqarah : 282).*

## *PERSEMBAHAN*

### **Kupersembahkan karya ini kepada:**

- ❖ Bapak Ujang Maksum dan Ibu Siti Khotimah “kasih sayang dan supportmu membuatku merasa kuat menghadapi hidup ini”. Doa kalian senantiasa terus kuharapkan agar langkahku esok terus maju.
- ❖ Sinok Dina adik ku yang selalu menantikan kesuksesanku
- ❖ Keluarga besarku yang selalu mendukungku lewat dukungan doa maupun dukungan materi
- ❖ Kasihku yang tidak pernah lelah memberikan kasih sayangnya dan selalu memberikan dukungan serta doa, semoga kebahagiaan selalu Bersamamu
- ❖ Teman – temanku angkatan 2012 dan seluruh keluarga besar D3 Perbankan Syari’ah
- ❖ Teman-teman kostku, terimakasih untuk semua doanya
- ❖ Semua pihak yang telah membantu selama proses penulisan tugas akhir ini, hingga tugas akhir ini terwujud

## **DEKLARASI**

Dengan penuh kejujuran dan tanggung jawab, penulis menyatakan bahwa Tugas Akhir ini tidak berisi materi yang telah pernah ditulis oleh orang lain atau diterbitkan. Demikian juga Tugas Akhir ini tidak berisi satu pun pikiran-pikiran orang lain, kecuali informasi yang terdapat dalam referensi yang dijadikan bahan rujukan.

Semarang, 15 Mei 2015  
Deklarator,



**Eka Fitriyana**  
122503012

## ABSTRAK

BMT Walisongo memiliki beberapa produk diantaranya produk penghimpun dana dan produk penyaluran dana. Di dalam produk penyalur dana BMT Walisongo memiliki berbagai macam akad yang digunakan sesuai dengan kebutuhan para mitranya. Salah satunya yaitu produk pembiayaan murabahah. Dalam menjalankan kegiatan pembiayaan memerlukan sebuah jaminan. Memperhatikan hal-hal tersebut diatas, penulis memandang penting untuk melakukan penelitian dengan judul “ANALISA MEKANISME PENILAIAN BARANG JAMINAN DALAM MENDAPATKAN PEMBIAYAAN MURABAHAH DI KJKS BMT WALISONGO SEMARANG”. Dengan rumusan masalah bagaimana penentuan barang jaminan dalam mendapatkan pembiayaan murabahah di BMT Walisongo dan bagaimana analisa mekanisme penilaian barang jaminan dalam mendapatkan pembiayaan murabahah di BMT Walisongo Semarang.

Penelitian ini merupakan jenis penelitian lapangan yang dilakukan di BMT Walisongo Semarang untuk menggali data-data yang relevan atau sumber data (primer dan sekunder). Penulis melakukan pengumpulan data dengan observasi, dokumentasi dan wawancara. Data yang telah terkumpul kemudian dianalisis dengan metode deskriptif kualitatif.

Penentuan barang jaminan dalam mendapatkan pembiayaan murabahah di BMT Walisongo Semarang yaitu meliputi character, capacity, capital, colateral, condition dan barang yang dijaminan adalah meliputi barang bergerak dan barang tidak bergerak. Untuk menganalisa sebuah jaminan, hal yang dipertimbangkan yaitu mencari informasi harga barang yang dijaminan yang berupa harga beli dan harga jual, memperhitungkan nilai penyusutan, memperhitungkan plafon pembiayaan dibanding harga nilai jual selama masa penyusutan, yaitu maksimal 50% dari harga jual. Sedangkan untuk barang tidak bergerak yaitu menghitung luas tanah, mencari informasi harga tanah didaerah setempat dari beberapa responden, mencari informasi akurat harga tanah melalui aparat desa setempat, mengukur luas bangunan yang berdiri diatas tanah jaminan, menafsirkan harga bangunan yang berdiri diatas tanah jaminan tersebut dan melihat harga jaminan menggunakan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP).

## KATA PENGANTAR

Segala puji bagi Allah yang telah meridhai dan mengilhami selama masa penulisan. Tanpa ridha dan ilham-Nya penulis tidak akan mampu untuk mempersembahkan Tugas Akhir ini. Sholawat serta salam tidak henti-hentinya penulis haturkan kepada kekasih Allah, junjungan kita nabi Muhammad SAW yang selalu membimbing umatnya ke jalan yang benar.

Tugas akhir disusun untuk memenuhi persyaratan kelulusan Program Studi Diploma III di Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Walisongo Semarang, sebagai penulis pemula tidak akan mudah untuk menulis sebuah tugas akhir yang bermutu tinggi maka dengan kerendahan hati penulis akan menyajikan sebuah karya tulis atau tugas akhir dengan judul **"ANALISA MEKANISME PENILAIAN BARANG JAMINAN DALAM MENDAPATKAN PEMBIAYAAN MURABAHAH DI KJKS BMT WALISONGO SEMARANG"**.

Pernyataan terima kasih yang sangat dalam penulis sampaikan kepada yang terhormat :

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 Johan Arifin, S.Ag. MM selaku Ketua Program Studi D.3 Perbankan Syari'ah.
4. Bapak Drs. Saekhu., MH. Selaku dosen wali yang telah bersedia membimbing penulis dari awal semester hingga akhir semester.
5. Bapak H. Maltuf Fitri, SE, MS.i selaku pembimbing yang telah bersedia meluangkan waktu, tenaga, dan pikiran untuk memberikan bimbingan dan pengarahan dalam penyusunan tugas akhir ini.



6. Kepada keluarga besar Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam beserta keluarga besar program D3 UIN Walisongo Semarang dan seluruh dosen yang telah memberi ilmu serta bimbingan hingga terciptanya karya ini.
  7. BMT Walisongo Semarang yang memberi kesempatan magang dan menimba ilmu.
  8. Ibu dan Bapak yang tercinta yang mengasuh, mendidik, melindungi serta memberikan doa dan dukungan moril maupun materil.
  9. Semua pihak yang telah membantu dalam menyelesaikan Tugas Akhir ini.
- Kepada mereka semua, penulis hanya dapat mengucapkan terima kasih permohonan maaf, semoga Allah SWT meridhoi dan menerima segala amal perbuatan mereka serta memperoleh rahmat dan hidayah-Nya.

Semarang, 15 Mei 2015



**Eka Fitriyana**

NIM. 122503012

## DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL .....	i
HALAMAN PERSETUJUAN PEMBIMBING .....	ii
LEMBAR PENGESAHAN .....	iii
HALAMAN MOTTO .....	iv
HALAMAN PERSEMBAHAN .....	v
HALAMAN DEKLARASI .....	vi
ABSTRAK .....	vii
KATA PENGANTAR .....	viii
DAFTAR ISI .....	x
 BAB 1 PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang .....	1
B. Rumusan Masalah .....	3
C. Tujuan Penelitian .....	3
D. Manfaat Penelitian .....	3
E. Tinjauan Pustaka .....	4
F. Metode Penelitian .....	5
G. Sistematika Penulisan .....	7
 BAB II LANDASAN TEORI	
A. Jaminan	
1. Pengertian Jaminan .....	9
2. Landasan Hukum .....	10

3. Kriteria Barang Agunan . .....	11
4. Jenis Agunan .....	11
5. Kegunaan Jaminan.....	13
6. Penilaian dan Pengikatan Jaminan .....	14
7. Mekanisme Penilaian Jaminan .....	17
8. Penentuan Jaminan .....	18
<b>B. Pembiayaan Murabahah</b>	
1. Pengertian Pembiayaan .....	18
2. Landasan Hukum .....	19
3. Fatwa DSN .....	20
4. Rukun dan Ketentuan Murabahah .....	22
5. Syarat Murabahah .....	27
6. Jenis-jenis Murabahah .....	27
7. Alur Transaksi Murabahah .....	28
8. Resiko Pembiayaan Murabahah .....	28
9. Tujuan atau Manfaat Murabahah .....	29
10. Perbedaan Jual Beli Murabahah dg Bunga .....	30

### BAB III GAMBARAN UMUM BMT WALISONGO

A. Sejarah BMT Walisongo .....	32
B. Visi dan Misi .....	33
C. Produk-Produk .....	34
D. Struktur Organisasi .....	37
E. Bidang Pelayanan .....	38
F. Sistem Pengelolaan .....	40
G. Persoalan yang Dihadapi .....	40

### BAB IV PEMBAHASAN

A. Penentuan Barang Jaminan .....	42
B. Analisa Mekanisme Penilaian Barang Jaminan .....	47

BAB V PENUTUP

A. Kesimpulan.....	49
B. Saran.....	50
C. Penutup .....	50

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

## BAB 1

### PENDAHULUAN

#### A. Latar Belakang Masalah

Berkembangnya bank-bank syariah di negara-negara Islam berpengaruh ke Indonesia. Pada awal periode 1980-an, diskusi mengenai bank syariah sebagai pilar ekonomi islam mulai dilakukan. Akan tetapi prakarsa lebih khusus untuk mendirikan bank islam di indonesia baru dilakukan pada tahun 1990.<sup>1</sup> Secara umum, bank adalah lembaga yang melaksanakan tiga fungsi utama, yaitu menerima simpanan uang, meminjamkan uang, dan memberikan jasa pengiriman uang.

Didalam sejarah perekonomian umat islam, pembiayaan yang dilakukan dengan akad yang sesuai syariah telah menjadi bagian dari tradisi umat islam sejak zaman Rasulullah SAW. Praktik-praktik seperti menerima titipan harta, meminjamkan uang untuk keperluan konsumsi dan untuk keperluan bisnis, serta melakukan pengiriman uang, telah lazim dilakukan sejak zaman Rasulullah SAW. Dengan demikian, fungsi-fungsi utama perbankan modern, yaitu menerima deposit, menyalurkan dana, dan melakukan transfer dana telah menjadi bagian yang tidak terpisahkan dari kehidupan umat islam, bahkan sejak zaman Rasulullah SAW.<sup>2</sup>

Bank syariah adalah bank yang melaksanakan kegiatan usaha berdasarkan prinsip syariah, yaitu aturan perjanjian berdasarkan hukum islam antara bank dan pihak lain untuk menyimpan dana dan atau pembiayaan kegiatan usaha, atau kegiatan lainnya yang dinyatakan sesuai dengan syariah. Dalam menjalankan usahanya bank syariah menggunakan pola bagi hasil yang merupakan landasan utama dalam segala operasinya, baik dalam produk pendanaan, pembiayaan, maupun dalam produk lainnya. Produk-produk bank

---

<sup>1</sup> Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syariah: dari teori ke praktik*, jakarta: Gema Insani, 2001, h.25

<sup>2</sup> Adiwarmanto A Karim, *Bank Islam: analisis fiqih dan keuangan*, jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2010, h. 18

syariah mempunyai kemiripan tetapi tidak sama dengan produk bank konvensional karena adanya *riba*, *gharar*, dan *maysir*. Oleh karena itu, produk-produk pendanaan dan pembiayaan pada bank syariah harus menghindari unsur-unsur yang dilarang tersebut.<sup>3</sup>

*Baitul Maal Wattamwil* (BMT) merupakan suatu lembaga yang terdiri dari dua istilah, yaitu *Baitulmaal* dan *Baitul Tamwil*. *Baitulmaal* lebih mengarah pada usaha-usaha pengumpulan dan penyaluran dana yang nonprofit, seperti: zakat, infaq, dan sodaqoh. Adapun *Baitul Tamwil* sebagai usaha pengumpulan dan penyaluran dana komersial. Usaha-usaha tersebut menjadi bagian yang tidak terpisahkan dari BMT sebagai lembaga pendukung kegiatan ekonomi masyarakat kecil dengan berlandaskan islam. lembaga ini didirikan dengan maksud untuk memfasilitasi masyarakat bawah yang tidak terjangkau oleh pelayanan bank islam atau BPR islam. prinsip operasinya didasarkan atas prinsip bagi hasil, jual beli dan titipan (wadiah). Karena itu karena mirip dengan bank islam, bahkan boleh dikatakan menjadi cikal bakal dari bank islam, BMT memiliki pangsa pasar tersendiri, yaitu masyarakat kecil yang tidak terjangkau layanan perbankan serta pelaku usaha kecil yang mengalami hambatan “*psikologis*” bila berhubungan dengan pihak bank.<sup>4</sup>

Di BMT Walisongo secara garis besar terdapat dua produk yaitu simpanan dan pembiayaan. Dalam pembiayaan terdapat beberapa akad, seperti *mudharabah*, *murabahah*, dan *Ba'i Bitsaman Ajil*. Dan pembiayaan *murabahah* merupakan pembiayaan yang cukup diminati. Di dalam pembiayaan *murabahah* mengenal analisa jaminan untuk kepentingan yuridis. Pada umumnya jaminan yang ditanggungkan adalah berupa BPKB dan Sertifikat tanah. Oleh sebab itu maka seorang *account officer* harus mampu menganalisa jaminan tersebut.

---

<sup>3</sup> Ascarya, *Akad dan Produk Bank Syariah*, Jakarta:Raja Grafindo Persada,2007, h.v

<sup>4</sup> Nurul Huda & Mohamad Heykal, *Lembaga Keuangan Islam:tinjauan teoritis dan praktis*, Jakarta:Kencana,2010,h. 363

Berdasarkan latar belakang di atas penulis tertarik untuk mengetahui lebih dalam tentang penanganan pembiayaan bermasalah murabahah di BMT Walisongo yang dituangkan dalam tugas akhir ini dengan judul **“ANALISA MEKANISME PENILAIAN BARANG JAMINAN DALAM MENDAPATKAN PEMBIAYAAN MURABAHAH DI KJKS BMT WALISONGO SEMARANG”**.

#### **B. Rumusan Masalah**

1. Bagaimana penentuan barang jaminan dalam mendapatkan pembiayaan murabahah di BMT Walisongo Semarang ?
2. Bagaimana analisa mekanisme penilaian barang jaminan dalam mendapatkan pembiayaan murabahah di BMT Walisongo Semarang?

#### **C. Tujuan Penelitian**

1. Tujuan penulis

Tujuan yang hendak dicapai dalam penulisan tugas akhir ini antara lain sebagai berikut:

- a. Untuk mengetahui penentuan barang jaminan dalam mendapatkan pembiayaan murabahah di BMT Walisongo Semarang.
- b. Untuk mengetahui cara menganalisa barang jaminan dalam mendapatkan pembiayaan murabahah di BMT Walisongo Semarang.

#### **D. Manfaat Penelitian**

Manfaat yang diambil dari penelitian ini adalah :

Bagi peneliti:

- a. Peneliti mampu meningkatkan keterampilan dan kemampuan dalam menghadapi situasi dunia nyata yang akan dihadapi kelak.
- b. Peneliti dapat memahami dunia perbankan syariah dengan berbagai permasalahannya yang diakibatkan dari penelitian.
- c. Peneliti memiliki pengalaman teknis lapangan tentang analisa jaminan

Bagi BMT Walisongo Semarang:

Penelitian ini dapat memperkenalkan eksistensi bank di masyarakat luas dan dapat memberikan informasi dan pengetahuan tambahan yang dapat

dijadikan sebagai bahan pertimbangan dalam pengajuan pembiayaan murabahah.

#### **E. Tinjauan Pustaka**

Untuk menghindari plagiarisme maka penulis akan melampirkan penelitian terdahulu diantaranya adalah:

Dalam penelitian Tugas Akhir yang dilakukan oleh Muhammad Muhsin tentang “Mekanisme Analisa Jaminan Pembiayaan Murabahah di BPRS Asad Alif di Kantor Kas Boja” pada tahun 2013 mengungkapkan bahwa Ketentuan Jaminan Pembiayaan Murabahah di BPRS Asad Alif Kantor Kas Boja adalah meliputi *Character, Capacity, Capital, Colateral, Condition* dan barang yang dijaminan adalah meliputi barang bergerak dan barang tidak bergerak dengan kriteria yaitu: untuk barang bergerak (syaratnya yaitu memiliki BPKB asli atas nama sendiri, faktur, STNK, cek fisik, dan kondisi barang tidak cacat). Untuk Barang tidak bergerak (syaratnya tanah berstatus SHM, SHM atas nama sendiri, bila SHM atas nama orang lain harus ada surat keterangan, harus ada SPPT, dan bukan tanah sengketa). Untuk menganalisa jaminan pembiayaannya tersebut yaitu pada jaminan barang bergerak hal yang dipertimbangkan adalah mencari informasi harga barang yang dijaminan berupa harga beli dan harga jual, memperhitungkan nilai penyusutan selama penyelesaian tanggungan, memperhitungkan *plafond* pembiayaan dibanding harga nilai jual selama masa penyusutan, yaitu maksimal 70% dari harga jual. Dan pada jaminan barang tidak bergerak hal yang dipertimbangkan adalah menghitung luas tanah, mencari informasi harga tanah di daerah setempat dari beberapa responden, mencari informasi akurat harga tanah melalui aparat desa setempat, mengukur luas bangunan yang berdiri di atas tanah jaminan, dan menafsirkan harga bangunan yang berdiri di atas tanah jaminan tersebut.

Pada penelitian selanjutnya yang dilakukan oleh Siti Nur Lailatul Mahmudah Tentang “Fungsi Jaminan Dalam Pembiayaan Mudharabah (Studi pada LKS Berkah Madani Kelapa Dua)” pada tahun 2008 mengungkapkan bahwa penyertaan jaminan dalam pembiayaan mudharabah merupakan alternatif dari pengamanan terhadap pemberian modal kerja yang dilakukan



oleh shahibul mal demi menghindari moral mudharib yang tidak bertanggung jawab terhadap kerja sama tersebut. Penyertaan jaminan dalam akad mudharib berfungsi sebagai salah satu langkah untuk melindungi dana masyarakat agar tidak hilang begitu saja akibat keteledoran dari mudharib. Ini merupakan suatu prinsip kehati-hatian yang diharuskan oleh manajemen dalam pembiayaan.

Melihat kedua penelitian tersebut yang menghasilkan sebuah kesimpulan pentingnya menganalisa jaminan pembiayaan didalam Lembaga Keuangan Syariah, penelitian tugas akhir yang berjudul “Analisa Mekanisme Penilaian Barang Jaminan Dalam Mendapatkan Pembiayaan Murabahah” secara khusus bertujuan untuk mengetahui penentuan barang jaminan dan menganalisa barang jaminan dalam mendapatkan pembiayaan murabahah sesuai kedudukannya.

## **F. Metode Penelitian**

Untuk mendapatkan data yang jelas (valid) dalam penelitian ini, maka penulis akan menggunakan identifikasi sebagai berikut:

### **1. Jenis Penelitian**

Jenis penelitian yang digunakan adalah penelitian lapangan (*field research*). Dalam penelitian ini penulis mengambil tema barang jaminan dengan produk Pembiayaan Murabahah di KJKS BMT Walisongo Mijen Semarang sebagai studi kasus penelitian.

### **2. Sumber Data**

Sumber data yang digunakan dalam penelitian ini adalah:

#### **a. Data Primer**

Data primer adalah data yang diperoleh secara langsung dari masyarakat baik yang dilakukan melalui wawancara, observasi dan alat lainnya.<sup>5</sup>

---

<sup>5</sup> P. Joko Subagyo, *Metode penelitian dalam Teori dan Praktek*, Jakarta: PT. Melton Putra, 1991, h. 87.

Data primer dalam penelitian ini adalah dokumen-dokumen dan hasil dari wawancara tentang jaminan pembiayaan murabahah yang diperoleh langsung dari BMT Walisongo Mijen Semarang.

b. Data Sekunder

Data sekunder merupakan data yang diperoleh dari atau berasal dari bahan kepustakaan. Data kepustakaan tidak hanya berupa teori-teori yang telah matang siap untuk dipakai tetapi dapat pula berupa hasil-hasil penelitian yang masih memerlukan pengujian kebenarannya.<sup>6</sup>

Data sekunder dalam penelitian ini adalah buku, internet dan bahan acuan lainnya.

3. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data yang dilakukan dalam penelitian ini adalah:

a. Observasi

Menurut Kartono, (1980:142) pengertian observasi adalah studi yang disengaja dan sistematis tentang fenomena sosial dan gejala-gejala psikis dengan jalan pengamatan dan pencatatan.

Dalam penelitian ini, pola observasi yang dilakukan adalah observasi mekanik sebagai pengamat mengenai jaminan pembiayaan murabahah dan cara menganalisa pembiayaan murabahah yang terjadi di BMT Walisongo Semarang.

b. Interview (wawancara)

Wawancara adalah suatu percakapan yang diarahkan pada suatu masalah tertentu, ini merupakan proses tanya jawab lisan, dimana dua orang atau lebih berhadap-hadapan secara fisik (Setyadin:2005:22).<sup>7</sup> Dalam penelitian ini, penulis melakukan wawancara dengan Manajer Kantor BMT Walisongo Mijen Semarang.

---

<sup>6</sup>*Ibid.* h. 88.

<sup>7</sup> Imam Gunawan, *Metode penelitian kualitatif 'teori dan praktik'*, Jakarta: PT Bumi Aksara, 2013, h. 160

c. Dokumentasi

Dokumentasi adalah catatan peristiwa yang sudah berlalu yang berbentuk tulisan, gambar atau karya monumental dari seseorang (sugiyono.2007:82).<sup>8</sup> Dalam penelitian ini, peneliti menggunakan teknik dokumentasi untuk memperoleh data tentang bagaimana proses ketentuan dan mekanisme analisa jaminan pembiayaan murabahah di BMT Walisongo Semarang.

4. Metode Analisis Data

Dalam penelitian ini penulis menggunakan metode deskriptif kualitatif. Pertama-tama penulis mendeskripsikan barang jaminan dengan akad pembiayaan murabahah yang digunakan BMT Walisongo Semarang. Kemudian penerapan tersebut dianalisa dengan materi dari referensi yang ada.

**G. Sistematika Penulisan.**

Sistematika pembahasan berguna untuk memudahkan proses kerja dalam penyusunan Tugas Akhir ini serta untuk mendapatkan gambaran dan arah penulisan yang baik dan benar. Secara garis besar Tugas Akhir ini di bagi menjadi 4 bab yang terdiri dari :

**BAB 1 PENDAHULUAN**

Dalam bab ini penulis mencoba menggambarkan Latar Belakang, Rumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Manfaat Penelitian, Tinjauan Pustaka, Metode Penelitian, dan Sistematika Penulisan Tugas Akhir yang mengangkat judul ANALISA MEKANISME PENILAIAN BARANG JAMINAN DALAM MENDAPATKAN PEMBIAYAAN MURABAHAH DI BMT WALISONGO MIJEN SEMARANG.

---

<sup>8</sup> *Ibid*, hal.176

## **BAB II LANDASAN TEORI**

Pada bab ini penulis menjelaskan topik pembahasan produk dan atau akad yang akan diteliti. yaitu mengenai Akad Murabahah dan Jaminan. Apa itu Akad murabahah, dan apa itu jaminan.

## **BAB III GAMBARAN UMUM BMT WALISINGO**

Pada bab ini penulis menerangkan tentang sejarah dan perkembangan BMT Walisongo, visi dan misi BMT Walisongo, kepengurusan dan struktur organisasi perusahaan, produk-produk BMT Walisongo, dan permasalahan yang dihadapi.

## **BAB IV PEMBAHASAN**

Dalam bab ini penentuan barang jaminan dalam mendapatkan pembiayaan murabahah di BMT Walisongo, cara menganalisa barang jaminan dalam mendapatkan pembiayaan murabahah di BMT Walisongo Semarang.

## **BAB V PENUTUP**

Bab terakhir merupakan kesimpulan hasil penelitian dan saran-saran yang sifatnya ilmiah dan sistematis. Dimana saran tersebut memberikan hasil dan manfaat analisis penulisan yang positif bagi semua pihak.

## **DAFTAR PUSTAKA**

## **LAMPIRAN**

## BAB II

### LANDASAN TEORI

#### A. Jaminan

##### 1. Pengertian Jaminan

Istilah jaminan merupakan terjemahan dari Bahasa Belanda yaitu *zekerheid* atau *cautie* yaitu kemampuan debitur untuk memenuhi atau melunasi perutangannya kepada kreditor, yang dilakukan dengan cara menahan benda tertentu yang bernilai ekonomis sebagai tanggungan atas pinjaman atau utang yang diterima debitur terhadap krediturnya.<sup>1</sup>

Jaminan dalam hukum islam dikenal dengan *adh-Dhaman*. Perkataan “*dhaman*” itu keluar dari masdar *dhimmu* yang berarti menghendaki untuk *ditanggung*. *Dhaman* menurut pengertian etimologis atau *lughat* ialah menjamin atau menyanggupi apa yang ada dalam tanggungan orang lain. Yang semakna dengan *dhaman* adalah kata kafalah. Dalam kamus istilah fiqih disebutkan pengertian *dhaman* adalah jaminan utang atau dalam hal lain menghadirkan seseorang atau barang ke tempat tertentu untuk diminta pertanggung jawabannya atau sebagai barang jaminannya.<sup>2</sup>

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.<sup>3</sup>

---

<sup>1</sup>Rheinaldy, “Pengertian Jaminan”,  
<http://likesrin-rheinaldy.blogspot.com/2010/09/pengertian-jaminan.html>, diakses 1 Mei 2015

<sup>2</sup> Siti Nur Lailatul Mahmudah, “Fungsi Jaminan dalam Pembiayaan Mudharabah”, Skripsi Strata Satu, Jakarta, UIN Syarif Hidayatullah, 2008, h.23

<sup>3</sup> Wangsa widjaja, *pembiayaan Bank Syariah*, Jakarta:PT Gramedia, 2012, h.285

Dari pengertian lain, Jaminan atau yang lebih dikenal sebagai agunan adalah harta benda milik debitur atau pihak ketiga yang diikat sebagai alat pembayar jika terjadi wanprestasi terhadap pihak ketiga. Jaminan dalam pengertian yang lebih luas tidak hanya harta yang ditanggungkan saja, melainkan hal-hal lain seperti kemampuan hidup usaha yang dikelola oleh debitur. Untuk jaminan jenis ini, diperlukan kemampuan analisis dari officer pembiayaan untuk menganalisa *circle live* usaha debitur serta penambahan keyakinan atas kemampuan debitur untuk mengembalikan pembiayaan yang telah diberikan berdasarkan prinsip-prinsip syariah.

Jaminan dalam pembiayaan memiliki dua fungsi yaitu Pertama, untuk pembayaran hutang seandainya terjadi waprestasi atas pihak ketiga yaitu dengan jalan menguangkan atau menjual jaminan tersebut. Kedua, sebagai akibat dari fungsi pertama, atau sebagai indikator penentuan jumlah pembiayaan yang akan diberikan kepada pihak debitur. Pemberian jumlah pembiayaan tidak boleh melebihi nilai harta yang dijaminan.<sup>4</sup>

## 2. Dasar Hukum

- a. Agunan diperlukan untuk memperkecil risiko-risiko yang merugikan Bank serta untuk melihat kemampuan nasabah dalam menanggung pembayaran kembali atas hutang yang diterima dari Bank.

إِذَا تَدَايَيْتُمْ بِدَيْنٍ إِلَىٰ أَجَلٍ مُّسَمًّىٰ فَا كُتِبُوهُ ۖ وَلْيَغْثِبْ بَيْنَكُمْ كَاتِبٌ بِالْعَدْلِ وَلَا يَأْتِ بَكَاتِبٍ أَنْ يَكْتُوبَ كَمَا عَلَّمَهُ اللَّهُ ۚ فَلْيَكْتُوبْ وَلْيَمْلِكِ الَّذِي عَلَيْهِ الْحَقُّ وَلْيَتَّقِ اللَّهَ رَبَّهُ ۗ

*“Jika kamu dalam perjalanan (dan bermu'amalah tidak secara tunai) sedang kamu tidak memperoleh seorang penulis, maka hendaklah ada barang tanggungan yang dipegang oleh yang berpiutang. Akan tetapi jika sebagian kamu mempercayai sebagian yang lain, maka hendaklah yang dipercayai itu menunaikan amanatnya (hutangnya), dan hendaklah dia bertakwa kepada Allah, Tuhannya.....”* (QS. Al-baqaroh:282)

- b. Dari Aisyah bahwasanya Rasulullah SAW pernah membeli bahan makanan dari seorang Yahudi dengan hutang dan beliau memberikan baju besinya sebagai jaminan (HR. Bukhari, Muslim dan Nasa'i).

<sup>4</sup>Syaifurrahman, “Jaminan dalam pembiayaan bank syari’ah”, <http://syaifurrahman.blogspot.com>, diakses 7 April 2015

عَنْ عَائِشَةَ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهَا أَنَّ النَّبِيَّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ اشْتَرَى طَعَامًا مِنْ يَهُودِيٍّ إِلَى أَجْلِ فَرَهْنَهُ دِرْعَهُ

- c. Kendaraan yang dijadikan jaminan bisa ditunggangi, ternak yang dijaminkan bisa diminum air susunya. Orang yang menunggangi kendaraan yang dijaminkan, dan yang meminum air susu hewan bertanggung jawab membiayai resikonya. (Hr. Al-Bukhari, Abu dawud al-Turmudzi)

الظَّهْرُ يُرْكَبُ إِذَا كَانَ مَرَهُونًا وَلَبَنُ الدَّرِّ يُشْرَبُ إِذَا كَانَ مَرَهُونًا وَعَلَى الَّذِي يَرْكَبُ وَيَشْرَبُ نَفَقَتُهُ

- d. Berdasarkan Undang-undang No. 7 tahun 1992 tentang Perbankan sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang No. 10 tahun 1998 ditetapkan bahwa setiap pembiayaan yang diberikan harus didasari atas keyakinan bahwa nasabah mampu untuk mengembalikan kewajiban sesuai dengan yang diperjanjikan. Untuk mendukung keyakinan tersebut ditetapkan ketentuan bahwa setiap pembiayaan yang diberikan kepada nasabah wajib didukung adanya jaminan.

### 3. Kriteria Barang Agunan

Suatu barang yang dapat dijadikan agunan harus memenuhi kriteria sebagai berikut:

- Mempunyai nilai ekonomis dalam arti dapat dinilai dengan uang dan memiliki nilai/harga yang relatif stabil (valuability), serta dapat dengan mudah dijadikan uang melalui transaksi jual beli (marketability).
- Dapat dinilai secara umum dan pasti, bukan merupakan penilaian yang dipengaruhi faktor subjektifitas tinggi (ascertainability). Contoh barang yang tidak memiliki kriteria tersebut misalnya lukisan, barang antik, benda pusaka atau sarang burung walet.
- Mempunyai nilai yuridis (legality) dalam arti memiliki bukti kepemilikan yang sah dan kuat berdasarkan hukum positif yang berlaku, serta dapat dipindah-tangankan kepemilikannya (transferability).

### 4. Jenis Agunan

- Berdasarkan sifatnya, agunan dibedakan menjadi 2 (dua), yaitu:

1) Agunan kebendaan

Penyerahan hak oleh nasabah/pihak ketiga atas barang-barang miliknya kepada bank guna dijadikan agunan atas fasilitas pembiayaan yang diperoleh nasabah, dimana bank mempunyai hak untuk mengambil pelunasan atas fasilitas pembiayaannya dari hasil penjualan barang tersebut apabila nasabah cidera janji.

Jenis agunan kebendaan terdiri dari:

a) Benda tidak bergerak

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

Contohnya: tanah dan bangunan, pesawat terbang, kapal laut dengan bobot 20 M3 ke atas.

b) Benda bergerak

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

Contoh : kendaraan bermotor, peralatan kantor, persediaan barang, perhiasan, mesin-mesin, kapal laut dengan bobot di bawah 20 M3, tagihan, surat berharga (marketable securities), serta deposito (cash collateral).

2) Agunan non kebendaan

Adalah suatu perjanjian penanggungan hutang di mana pihak ke III mengikatkan diri untuk memenuhi kewajiban debitur dalam hal debitur tidak dapat memenuhi kewajibannya (wanprestasi) kepada bank.



Jenis agunan non kebendaan terdiri dari:

a) Personal Guarantee /Borgtocht

Adalah jaminan seseorang pihak ke III yang menjamin pembayaran kembali kepada bank sekiranya yang berhutang (debitur) tidak mampu (gagal) dalam memenuhi kewajiban-kewajiban finansialnya terhadap kreditur (bank). Personal Guarantee/borgtocht ini bersifat umum, artinya mengakibatkan seluruh harta kekayaan si penjamin (guarantor) menjadi jaminan pembiayaan debitur yang bersangkutan dengan mengesampingkan ketentuan Pasal 1831 KUH Perdata dan telah ada persetujuan suami/isteri.

b) Corporate Guarantee

Adalah jaminan perusahaan (pihak ke III) yang menjamin pembayaran kembali kepada bank sekiranya yang berhutang (debitur) tidak mampu (gagal) dalam memenuhi kewajiban-kewajiban finansialnya terhadap kreditur (bank)<sup>5</sup>.

5. Kegunaan jaminan adalah untuk:

- a. Memberi hak dan kekuasaan kepada bank untuk mendapatkan pelunasan dari hasil penjualan barang-barang jaminan tersebut, apabila nasabah melakukan cidera janji, yaitu tidak membayar kembali utangnya pada waktu yang telah ditetapkan dalam perjanjian.
- b. Menjamin agar nasabah berperan serta didalam transaksi untuk membiayai usahanya, sehingga kemungkinan untuk meninggalkan usaha atau proyeknya dengan merugikan diri sendiri atau perusahaannya, dapat dicegah sekurang-kurangnya kemungkinan untuk dapat berbuat demikian diperkecil terjadinya.
- c. Memberi dorongan kepada debitur (tertagih) untuk memenuhi perjanjian kredit. Khususnya mengenai pembayaran kembali sesuai dengan syarat-

---

<sup>5</sup> Bank kita, "agunan pembiayaan", <http://bank-kita.blogspot.com/2011/01/agunan-pembiayaan.html>, diakses 7 april 2015

syarat yang telah disetujui agar ia tidak kehilangan kekayaan yang telah dijaminan kepada bank.<sup>6</sup>

## 6. Penilaian dan Pengikatan Jaminan

### a. Penilaian / taksasi ( Appraisal ) jaminan

Jaminan yang diberikan selanjutnya perlu dilakukan appraisal guna mengetahui seberapa besar nilai harta yang dijaminan. Penilaian atau appraisal didefinisikan sebagai proses menghitung atau mengestimasi nilai harta jaminan. Proses dalam memberikan suatu estimasi didasarkan pada niali ekonomis suatu harta jaminan baik dalam bentuk properti berdasarkan hasil analisa fakta-fakta obkjektif dan relevan dengan menggunakan metode yang berlaku.

Adapun dasar penilaian sebuah jaminan di dasarkan atas beberapa hal yaitu:

- 1) Nilai pasar (Market Value) yaitu perkiraan jumlah uang yang dapat diperoleh dari transaksi jual beli atau hasil penukaran suatu properti pada tanggal penilaian antara pembeli yang berminat membeli dan penjual yang berminat menjual dalam suatu transaksi bebas ikatan yang penawarannya dilakukan secara layak dimana kedua belah pihak masing-masing mengetahui dan bertindak hati-hati tanpa paksaan
- 2) Nilai baru (Reproduction) adalah nilai baru atau biaya penggantian baru adalah perkiraan jumlah uang yang dikeluarkan untuk pengadaan pembangunan/penggantian properti baru yang meliputi biaya, upah buruh dan biaya-biaya lain yang terkait.
- 3) Nilai Wajar (Depreciated Replacement cost) adalah perkiraan jumlah uang yang diperoleh dari perhitungan biaya reproduksi baru dikurangi biaya penyusutan yang terjadi karena kerusakan fisik, kemunduran ekonomis dan fungsional

---

<sup>6</sup>Thomas suyatno dkk,*Dasar-dasar perkreditan*,Jakarta:PT Gramedia Pustaka Utama,1995, h.88

- 4) Nilai Asuransi adalah nilai perkiraan jumlah uang yang diperoleh dari perhitungan biaya pengganti baru dari bagian-bagian properti yang perlu diasuransikan dikurangi penyusutan karena kekurangan fisik
- 5) Nilai Likuidasi adalah perkiraan jumlah uang yang diperoleh dari transaksi jual beli properti dipasar dalam waktu terbatas dimana penjual terpaksa menjual.
- 6) Nilai buku adalah nilai aktiva yang dicatat dalam pembukuan yang dikurangi dengan akumulasi penyusutan atau pengembalian nilai-nilai aktiva.

Kedudukan jaminan atau kolateral bagi pembiayaan memiliki karakteristik khusus. Tidak semua properti atau harta dapat dijadikan jaminan pembiayaan, melainkan harus memenuhi unsur MAST yaitu:

- a) Marketability yakni adanya pasar yang cukup luas bagi jaminan sehingga tidak sampai melakukan banting harga
- b) Ascertainably of value yakni jaminan harus memiliki standar harga tertentu
- c) Stability of value yakni harta yang dijadikan jaminan stabil dalam harga atau tidak menurun nilainya
- d) Transferability yaitu harta yang dijaminakan mudah dipindah tangankan baik secara fisik maupun yuridis
- e) Secured yakni barang yang dijaminakan dapat diadakan pengikatan secara yuridis formal sesuai dengan hukuk dan perundang-undangan yang berlaku apabila terjadi wanprestasi.

#### b. Pengikatan Jaminan

Selanjutnya Jaminan akan diikat dengan hukum pengikatan. Hal ini mengacu pada Surat Edaran Bank Indonesia ( SE-BI) No.4/248/UPPK/PK tanggal 16 Maret 1972 disebutkan untuk benda-benda yang tidak bergerak memakai lembaga jaminan hipotik , Hak Tanggungan dan fiducia.

Hipotik adalah hak kebendaan atas benda tetap tertentu milik orang lain yang secara khusus diperikatkan untuk memberikan suatu tagihan, hak

untuk didahulukan di dalam mengambil pelunasan eksekusi atas barang tersebut. Dasar hukum pengikatan ini adalah kitab undang-Undang Hukum perdata pasal 1162.

Pengikatan / Hipotik akibat perikatan pokok dapat berakir apabila, Pertama karena pembayaran, Kedua penawaran pembayaran tunai diikuti dengan penyimpanan dan penitipan, Ketiga pembaruan hutang, Keempat penjumlahan hutang atau kompensasi, Kelima pencampuran hutang, Keenam pembebasan hutang, Ketujuh musnahnya barang yang terhutang, Kedelapan pembatalan, Kesembilan berlakunya suatu syarat batal, Kesepuluh lewat batas waktu.

Hapusnya Hipotik akibat perikatan pokok dilakukan oleh kantor pertanahan atas permintaan debitur yang biasa disebut dengan Roya. Selain itu Hipotik dapat berakir bila penetapan hakim dan pelepasan hipotik oleh si penghutang. Sedangkan hak tanggungan adalah jaminan atas tanah untuk pelunasan hutang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur terhadap kreditur-kreditur lain. Hak tanggungan memberikan hak preference pada pemegang terhadap krediturnya yang lain yaitu diutamakan dalam pengembalian hutangnya dari penjualan barang harta jaminan yang dilelang. Dasar hukum pengikatan ini adalah UU no 4 tahun 1996 tanggal 9 april 1996 mengenai hak tanggungan.

Hapusnya hak tanggungan sesuai dengan pasal 18 Undang-undang hak tanggungan yaitu :

- 1) hapusnya hutang yang dijamin dengan hak tanggungan
- 2) Dilepasnya hak tanggungan oleh pemegang hak tanggungan
- 3) Pembersihan Hak tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh ketua pengadilan negeri

Hapusnya hak tanah yang dibebani oleh hak tanggungan.

Pengikatan yang lain adalah fiducia. Yang dimaksud fiducia adalah pengalihan hak kepemilikan suatu benda atas dasar kepercayaan bahwa

benda yang dimilikinya tersebut dalam kepemilikan benda. Hal ini sesuai dengan Undang-undang No.42 tahun 1999. Pemasangan fiducia hanya bisa dilakukan oleh pemilik barang bergerak yang dijadikan jaminan yang dilakukan dihadapan notaris. Apabila dibuat dibawah tangan tidak mempunyai kekuatan hukum untuk mengikat barang jaminan. Akta fiducia didaftarkan di kantor kanwil kehakiman setempat dan dapat digunakan untuk mengajukan permohonan eksekusi.

fiducia ada beberapa unsur antara lain :

- a) Hak jaminan
- b) Benda bergerak
- c) Benda tidak bergerak khususnya bangunan
- d) Tidak bisa dibebani hak tanggungan
- e) Sebagai agunan
- f) Untuk pelunasan hutang.

Sedangkan hapusnya fiducia disebabkan oleh hapusnya perikatan pokok yaitu perjanjian atau pengakuan hutang yang mendahuluinya antara lain hapusnya hutang, pelepasan hak atas jaminan fiducia dan musnahnya barang yang menjadi objek jaminan fiducia.<sup>7</sup>

#### 7. Mekanisme Penilaian Jaminan

- a. Meneliti dan mempelajari kelengkapan dan kebenaran/keabsahan dokumen yang diserahkan oleh nasabah, sehingga diperoleh kesimpulan bahwa barang tersebut dapat diikat secara hukum/yuridis.
- b. Melakukan on the spot untuk mengetahui dan menilai keadaan fisik barang-barang yang akan dijamin, apakah sesuai dengan yang tercantum dalam berkas/dokumen yg ada dan keterangan/penjelasan yang diberikan nasabah. Jika penilaian harga agunan diserahkan kepada pihak ketiga, maka peninjauan harus dilakukan bersama.

---

<sup>7</sup> Syaifurrahman, *jaminan...* diakses 7 April 2015

c. Dibuatkan berita acara pemeriksaan/penaksiran agunan yang ditandatangani petugas dan disetujui pejabat berwenang.<sup>8</sup>

#### 8. Penentuan Jaminan

Penentuan suatu jaminan berkaitan pada analisa pembiayaan, yaitu menggunakan 5C:

- a. *Character* artinya sifat atau karakter nasabah pengambil pinjaman.
- b. *Capacity* artinya kemampuan nasabah untuk menjalankan usaha dan mengembalikan pinjaman yang diambil.
- c. *Capital* artinya besarnya modal yang diperlukan.
- d. *Collateral* artinya jaminan yang telah dimiliki yang diberikan peminjam kepada bank.
- e. *Condition* artinya keadaan usaha atau nasabah prospek atau tidak.<sup>9</sup>

### B. Pembiayaan Murabahah

#### 1. Pengertian Pembiayaan Murabahah

Pembiayaan atau financing ialah pendanaan yang diberikan oleh suatu pihak ke pihak lain untuk mendukung investasi yang telah direncanakan, baik dilakukan sendiri maupun lembaga.<sup>10</sup>

Menurut Karim (2004;88), Bank Islam. *Murabahah*, berasal dari *Ribhun* (keuntungan), adalah transaksi jual beli di mana bank menyebut jumlah keuntungannya. Bank bertindak sebagai penjual, sementara nasabah bertindak sebagai pembeli. Harga jual adalah harga beli bank dari pemasok ditambah keuntungan (margin).<sup>11</sup>

*Murabahah* adalah jual beli barang pada harga asal dengan tambahan keuntungan yang disepakati. Dalam ba'i *al Murabahah*, penjual (dalam hal ini adalah bank) harus memberi tahu harga produk yang dibeli dan menentukan suatu tingkat keuntungan sebagai tambahan. Pada saat ini,

<sup>8</sup> Rinda Asyuti, Teknik dan Tata Cara Penilaian Jaminan, <http://varixio.files.wordpress.com>, diakses 14 Mei 2015

<sup>9</sup> Muhammad, *Manajemen Bank Syariah*, Yogyakarta:UPP AMP YKN, 2002, h.261

<sup>10</sup> M Nur Riyanto, *Dasar-dasar Ekonomi Islam*, Solo:PT Era Adi Citra Intermedia,20011,h.335

<sup>11</sup>Nanang budianas, Pengertian pembiayaan murabahah, [http:// nanangbudianas. Blogspot.com/2013/02/d-pengertian-pembiayaan-murabahah-serta.html?m=1](http://nanangbudianas.blogspot.com/2013/02/d-pengertian-pembiayaan-murabahah-serta.html?m=1), diakses 1 Mei 2015

produk pembiayaan inilah yang paling banyak digunakan oleh bank syariah karena inilah praktik yang paling mudah di implementasikannya dibandingkan dengan produk pembiayaan yang lain. Bank syariah yang bertugas untuk membelikan barang modal yang dibutuhkan.<sup>12</sup>

Berdasarkan akad yang dimaksud, bank membeli barang yang dipesan dan menjualnya kepada nasabah. Harga jual bank adalah harga beli dari *supplier* ditambah keuntungan yang disepakati. Oleh karena itu, nasabah mengetahui besarnya keuntungan yang diambil bank. Cara pembayaran dan jangka waktunya disepakati bersama, dengan cara angsuran.<sup>13</sup>

*Pembiayaan Murabahah* adalah transaksi jual beli dimana bank bertindak sebagai penjual dan nasabah sebagai pembeli, dengan penentuan harga jual yaitu harga beli bank dari pemasok ditambah keuntungan (margin), sesuai dengan kesepakatan antara pihak bank dengan nasabah.<sup>14</sup>

## 2. Landasan Hukum

### Al-Qur'an

وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا

Artinya: “Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan ribba...” (Al-Baqoroh:275)

Dan ayat:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ

Artinya: “Wahai orang-orang yang beriman! Janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil (tidak benar), kecuali dalam perdagangan yang berlaku atas dasar suka sama suka diantara kamu...” (An-Nisa:29)

### Hadits

Dari suab ar-Rumi r.a, bahwa Rasulullah bersabda:

أَنَّ النَّبِيَّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَآلِهِ وَسَلَّمَ قَالَ: ثَلَاثٌ فِيهِنَّ الْبِرَكَةُ: الْبَيْعُ إِلَى أَجَلٍ،

<sup>12</sup> M Nur Riyanto, *Dasar-dasar ...*, h.337

<sup>13</sup> Herry Susanto & Khaerul Umam, *Manajemen Pemasaran Bank Syari'ah*, Bandung: Pustaka Setia, 2013, h.181

<sup>14</sup> Nanang budianas, Pengertian pembiayaan murabahah, [http:// nanangbudianas.blogspot.com/2013/02/d-pengertian-pembiayaan-murabahah-serta.html?m=1](http://nanangbudianas.blogspot.com/2013/02/d-pengertian-pembiayaan-murabahah-serta.html?m=1), diakses 1 Mei 2015

وَالْمُقَارَضَةَ وَخَلَطَ الْبُرَّ بِالشَّعِيرِ لِلْبَيْتِ لَا لِلْبَيْعِ. (رَوَاهُ ابْنُ مَاجَه)

“Tiga perkara yang didalamnya terdapat keberkahan: menjual dengan pembayaran tangguh, muqaradhah(mudharabah), mencampurkan tepung dengan gandum untuk kepentingan rumah bukan untuk diperjualbelikan”.<sup>15</sup>

### 3. Fatwa No: 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang Murabahah

Fatwa Dewan Syariah Nasional No: 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *Murabahah*. Menimbang, Mengingat, Memperhatikan: Memutuskan, menetapkan: Fatwa tentang *Murabahah*.

*Pertama*: ketentuan Umum *Murabahah* dalam bank syariah:

- 1) Bank dan nasabah harus melakukan akad *Murabahah* yang bebas riba.
- 2) Barang yang diperjual belikan tidak diharamkan oleh syariah islam.
- 3) Bank membiayai sebagian atau seluruh harga pembelian barang yang telah disepakati kualifikasinya.
- 4) Bank membeli barang yang diperlukan nasabah atas nama bank sendiri, dan pembelian ini harus sah dan bebas riba.
- 5) Bank harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian, misalnya jika pembelian dilakukan secara utang.
- 6) Bank kemudian menjual barang tersebut kepada nasabah (pemesan) dengan harga jual senilai harga beli plus keuntungannya. Dalam kaitan ini bank harus memberitahu secara jujur harga pokok barang kepada nasabah berikut biaya yang diperlukan.
- 7) Nasabah membayar harga barang yang telah disepakati tersebut pada jangka waktu tertentu yang telah disepakati.
- 8) Untuk mencegah terjadinya penyalahgunaan atau kerusakan akad tersebut, pihak bank dapat mengadakan perjanjian khusus dengan nasabah.
- 9) Jika bank hendak mewakilkan kepada nasabah untuk membeli barang dari pihak ketiga, akad jual beli *Murabahah* harus dilakukan setelah barang, secara prinsip, menjadi milik bank.

*Kedua*, ketentuan *Murabahah* kepada Nasabah:

---

<sup>15</sup> *Ibid*, h.182



1. Nasabah mengajukan permohonan dan perjanjian pembelian suatu barang atau aset kepada bank.
2. Jika bank menerima permohonan tersebut, ia harus membeli terlebih dahulu aset yang dipesannya secara sah dengan pedagang.
3. Bank kemudian menawarkan aset tersebut kepada nasabah dan nasabah harus menerima (membeli)nya sesuai dengan perjanjian yang telah disepakatinya, karena secara hukum perjanjian tersebut meningkat; kemudian kedua belah pihak harus membuat kontrak jual beli.
4. Dalam jual beli ini bank dibolehkan meminta nasabah untuk membayar uang muka saat menandatangani kesepakatan awal pemesanan.
5. Jika nasabah kemudian menolak membeli barang tersebut, biaya riil bank harus dibayar dari uang muka tersebut.
6. Jika nilai uang muka kurang dari kerugian yang harus ditanggung oleh bank, bank dapat meminta kembali sisa kerugiannya kepada nasabah.
7. Jika uang muka memakai kontrak 'urbun sebagai alternatif dari uang muka, maka:
  - a. Jika nasabah memutuskan untuk membeli barang tersebut, ia tinggal membayar sisa harga;
  - b. Jika nasabah batal membeli, uang muka menjadi milik bank maksimal sebesar kerugian yang ditanggung oleh bank akibat pembatalan tersebut; dan jika uang muka tidak mencukupi, nasabah wajib melunasi kekurangannya.

*Ketiga: Jaminan dalam Murabahah:*

1. Jaminan dalam *Murabahah* dibolehkan, agar nasabah serius dengan pesanannya.
2. Bank dapat meminta nasabah untuk menyediakan jaminan yang dapat dipegang.

*Keempat: Utang dalam Murabahah*

1. Secara prinsip, penyelesaian utang nasabah dalam transaksi *Murabahah* tidak ada kaitannya dengan transaksi lain yang dilakukan nasabah dengan pihak ketiga atas barang tersebut. Jika nasabah menjual kembali barang tersebut dengan keuntungan atau kerugian, ia tetap berkewajiban untuk menyelesaikan utangnya kepada bank.
2. Jika nasabah menjual barangnya tersebut sebelum masa angsuran berakhir, ia tidak wajib segera melunasi seluruh angsurannya.
3. Jika penjualan barang tersebut menyebabkan kerugian, nasabah tetap harus menyelesaikan utangnya sesuai kesepakatan awal. Ia tidak boleh memperlambat pembayaran angsuran atau meminta kerugian itu diperhitungkan.

*Kelima: penundaan pembayaran dalam Murabahah:*

1. Nasabah yang memiliki kemampuan tidak dibenarkan menunda penyelesaian utangnya.
2. Jika nasabah menunda-nunda pembayaran dengan sengaja, atau jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya, maka penyelesaiannya dilakukan melalui Badan Arbitase Syariah setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah.

*Keenam: Bangkrut dalam Murabahah:*

Jika nasabah telah dinyatakan pailit dan gagal menyelesaikan utangnya, bank harus menunda tagihan utang sampai ia menjadi sanggup kembali, atau berdasarkan kesepakatan.<sup>16</sup>

4. Rukun dan ketentuan Murabahah

a. Pelaku

Pelaku harus cakap hukum dan balig (berakal dan dapat membedakan), sehingga jual beli dengan orang gila menjadi tidak sah sedangkan jual beli dengan anak kecil dianggap sah, apabila seizin walinya.

---

<sup>16</sup> Zainudin Ali: *Hukum Perbankan Syariah*, Jakarta: Sinar Grafika, 2008, h.246

b. Objek jual beli harus memenuhi:

1) Barang yang diperjual belikan adalah barang halal

Maka semua barang yang diharamkan oleh Allah, tidak dapat dijadikan sebagai objek jual beli, karena barang tersebut menyebabkan manusia bermaksiat/ melanggar larangan Allah. Dalil larangan mengenai hal tersebut adalah:

*“Sesungguhnya Allah mengharamkan menjualbelikan khamar, bangkai, babi, patung-patung”* (HR. Imam Bukhari dan Imam Muslim).

*“Sesungguhnya Allah apabila mengharamkan sesuatu juga menggambarkan barangnya”*. (HR. Imam Ahmad dan Imam Abu Dawud Rahimahumallahu Ta’ala)

2) Barang yang diperjualbelikan harus dapat diambil manfaatnya atau memiliki nilai, dan bukan merupakan barang-barang yang dilarang diperjualbelikan, misalnya: jual beli rokok, jual beli minuman keras, jual beli bangkai, jual beli darah, jual beli narkoba, dan jual beli barang yang kadaluarsa.

3) Barang tersebut dimiliki oleh penjual

Jual beli atas barang yang tidak dimiliki oleh penjual adalah tidak sah karena bagaimana mungkin ia dapat menyerahkan kepemilikan barang kepada orang lain atas barang yang bukan miliknya. Jual beli oleh bukan pemilik barang seperti ini, baru akan sah karena status kepemilikan barang tersebut tetap pada si pemilik harta. Contoh jual beli yang tidak sah akadnya adalah jual beli barang curian, yang dikatakan tidak sah karena status kepemilikan barangnya masih berada pada pemilik harta tersebut, meskipun penjual menyampaikan tentang kondisi barang yang dijualnya secara jujur dan transparan. Dikatakan haram karena cara perolehannya tidak *thoyyib* (dengan cara mencuri). Sebagaimana dijelaskan dalam sebuah hadis yang diriwayatkan oleh Imam Al-Baihaqi, dimana Rasulullah saw. Bersabda:

“*Barang siapa yang membeli barang curian sedangkan dia tahu bahwa itu barang curian, maka sesungguhnya dia telah bersekutu di dalam dosa dan aibnya.* (HR. Al-Baihaqi).

- 4) Barang tersebut dapat diserahkan tanpa tergantung dengan kejadian tertentu di masa depan.

Barang yang tidak jelas waktu penyerahannya adalah tidak sah, karena dapat menimbulkan ketidakpastian (*gharar*), yang pada gilirannya dapat merugikan salah satu pihak yang bertransaksi dan dapat menimbulkan persengketaan. Misalnya jual beli yang tidak sah akadnya adalah jual beli barang yang keberadaannya masih hilang atau belum diketahui, jual beli barang yang telah digadaikan, jual beli barang yang telah dijaminkan, jual beli barang yang telah diwakafkan.

- 5) Barang tersebut harus diketahui secara spesifik dan dapat diidentifikasi oleh pembeli sehingga tidak ada *gharar* (ketidakpastian). Misalnya, ungkapan penjual kepada pembeli, “Saya jual *spring bed* yang saya miliki,” tidak jelas *spring bed* mana yang akan dijual.

- 6) Barang tersebut dapat diketahui kuantitas dan kualitasnya dengan jelas, sehingga tidak ada *gharar*.

Apabila suatu barang dapat ditakar maka atas barang yang diperjualbelikan harus ditakar terlebih dahulu agar tidak timbul ketidakpastian (*gharar*). Misalnya jual beli buah mangga yang masih dipohon. Jual beli seperti ini dilarang karena kuantitas mangga belum diketahui secara pasti. Bisa jadi akan menguntungkan salah satu pihak dan merugikan pihak lainnya. Apabila hasil buah mangga lebih banyak dari harga yang disepakati maka akan menguntungkan pihak pembeli dan sebaliknya akan merugikan pihak penjual. Namun sebaliknya, apabila hasil buah mangga lebih sedikit dari harga yang disepakati maka akan menguntungkan penjual dan merugikan pembeli. Islam mengajarkan untuk melakukan perniagaan yang

saling menguntungkan diantara pihak-pihak yang bertransaksi dan tidak menimbulkan gharar. Jual beli yang seperti ini juga dikhawatirkan masuk kedalam judi (*al-maysir*).

7) Harga barang tersebut jelas.

Harga atas barang yang diperjualbelikan diketahui oleh pembeli dan penjual berikut cara pembayarannya tunai atau tangguh sehingga jelas dan tidak *gharar*. Misalnya, terdapat opsi harga pembelian secara cicilan atau tangguhan dalam jangka waktu yang berbeda, harga Rp.1.000.000 untuk jangka waktu 3 bulan, harga Rp.1.250.000 untuk jangka waktu 5 bulan. Pembeli setuju untuk melakukan pembelian namun tidak secara jelas memilih opsi harga pembelian yang mana. Jual beli seperti ini diperbolehkan apabila pembeli secara jelas memilih harga mana yang dia sepakati sehingga harga akad transaksi tersebut jelas menunjukkan harga pembelian tertentu berikut cara pembayarannya.

8) Barang yang diakadkan ada di tangan penjual.

Barang dagangan yang tidak berada ditangan penjual akan menimbulkan ketidakpastian (*gharar*). Pembeli yang menjual kembali barang yang dia beli sebelum serah terima, dapat diartikan ia menyerahkan uang pada pihak lain dengan harapan memperoleh uang lebih banyak dan hal ini dapat disamakan dengan riba. Dalil dari perkara ini adalah:

*“Wahai Rasulullah, sesungguhnya aku membeli barang dagangan, apakah yang halal dan apa pula yang haram darinya untukku?”*

Rasulullah bersabda: *“Jika kamu telah membeli sesuatu, maka janganlah kamu jual sebelum ada di tanganmu.”* (Hadits ini diriwayatkan dari Shahabat Hakim bin Hizam radhiyallahu ‘anhu.)

Walaupun barang yang dijadikan sebagai objek akad tidak ada di tempat, namun barang tersebut ada dan dimiliki penjual. Hal ini diperolehkan asalkan spesifikasinya jelas dan pihak pembeli

mempunyai hal *al-khiyar* (melanjutkan atau membatalkan akad). *Al-khiyar* sendiri terdapat 2 (dua) jenis yaitu:

a) *Khiyar al-majlis*

Pembeli masih mempunyai hak khiyar apabila masih berada dalam satu tempat (majelis) dengan penjual.

b) *Khiyar al-aib*

Pembeli mempunyai hak untuk meneruskan atau membatalkan apabila terdapat cacat pada barang dan sebelumnya tidak ada informasi yang jelas dari pihak penjual.

Dalilnya adalah datang sebuah hadits yang diriwayatkan oleh Sahabat Abu Hurairah yang berbunyi:

*“Siapa yang membeli sesuatu barang yang ia tidak melihatnya, maka ia boleh memilih jika telah menyaksikannya.*

Dalil yang lain adalah sebuah hadits yang diriwayatkan oleh Sahabat yang mulia Hakim bin Hizam, dimana Rasulullah saw. Bersabda:

*”Dua pihak yang melakukan jual beli (penjual dan pembeli) mempunyai hak khiar selama mereka berdua belum berpisah, apabila mereka jujur dan transparan maka akan diberi barakah pada jual beli mereka dan apabila mereka menyembunyikan dan berdusta maka Allah akan memutus barakah pada jual beli mereka.”*

(Diriwayatkan oleh Imam Bukhari dan Imam Muslim dalam sahid keduanya).

c. Ijab Kabul

Pernyataan dan ekspresi saling rida/ rela di antara pihak-pihak pelaku akad yang dilakukan secara verbal, tertulis, melalui korespondensi atau menggunakan cara-cara komunikasi modern. Apabila jual beli telah dilakukan sesuai dengan ketentuan syariah maka kepemilikannya, pembayarannya, dan pemanfaatan atas barang yang diperjualbelikan menjadi halal. Demikian sebaliknya.<sup>17</sup>

---

<sup>17</sup> Kautsar Riza Salman, *Akuntansi Perbankan Syariah berbasis PSAK Syariah*, Padang: Akademia Permata, 2012, h. 146

## 5. Syarat Murabahah

- a. Pihak yang berakad
  - 1) Cakap hukum
  - 2) Sukarela (ridha), tidak dalam keadaan dipaksa/terpaksa/di bawah tekanan
- b. Objek yang diperjual belikan:
  - 1) Tidak termasuk yang diharamkan / dilarang
  - 2) Bermanfaat
  - 3) Penyerahannya dari penjual ke pembeli dapat dilakukan
  - 4) Merupakan hak milik penuh pihak yang berakad
  - 5) Sesuai spesifikasinya antara yang diserahkan penjual dan yang diterima pembeli
- c. Akad / sigot:
  - 1) Harus jelas dan disebutkan secara spesifikasi dengan siapa berakad
  - 2) Antara *ijab qabul* (serah terima) harus selaras baik dalam spesifikasi barang maupun harga yang disepakati
  - 3) Tidak mengandung klausul yang bersifat menggantung keabsahan transaksi pada hal/ kejadian yang akan datang.
  - 4) Tidak membatasi waktu, misal: saya jual ini kepada anda untuk jangka waktu 12 bulan setelah jadi milik saya kembali.<sup>18</sup>

## 6. Jenis-jenis Murabahah

### a. Murabahah Berdasarkan Pesanan

Dalam murabahah jenis ini, penjual melakukan pembelian barang setelah ada pemesanan dari pembeli. Murabahah dengan pesanan dapat bersifat mengikat atau tidak mengikat pembeli untuk membeli barang yang dipesannya. Murabahah yang bersifat mengikat berarti pembeli harus membeli barang yang dipesannya dan tidak dapat membatalkan pesannya. Adapun murabahah yang bersifat tidak mengikat bahwa

---

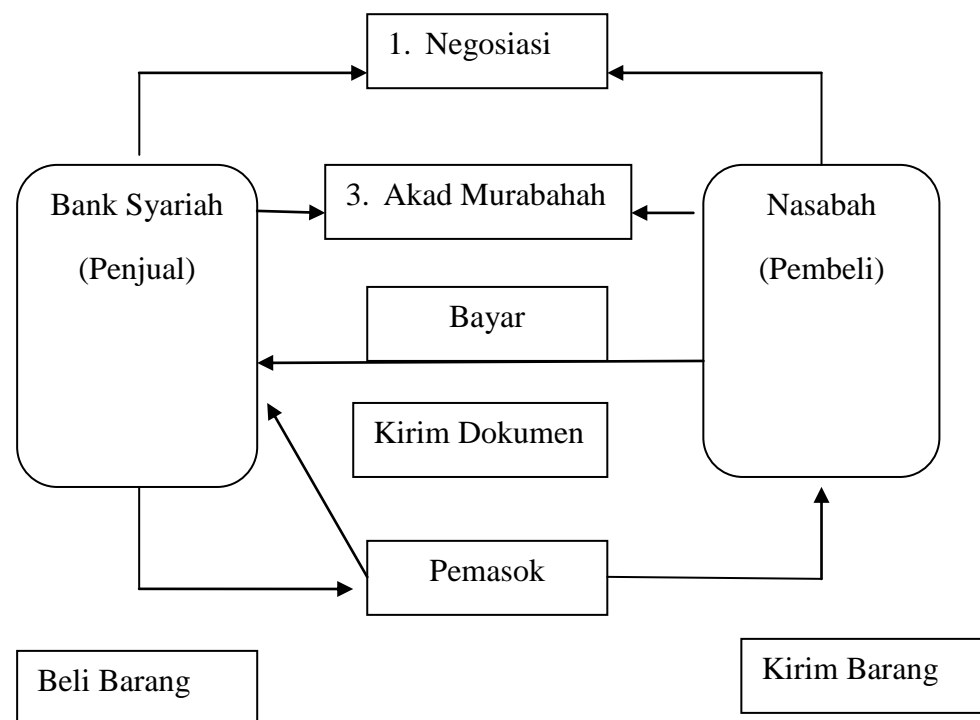
<sup>18</sup> Bank Syariah: *konsep, produk dan implementasi operasional*, Jakarta: Djembatan, 2001, h.77

walaupun telah memesan barang tetapi pembeli tersebut tidak terikat maka pembeli dapat menerima atau membatalkan barang tersebut.

b. Murabahah tanpa pesanan

Murabahah ini termasuk jenis murabahah yang bersifat tidak mengikat. Murabahah ini dilakukan tidak melihat ada yang pesan atau tidak sehingga penyediaan barang dilakukan sendiri oleh penjual.<sup>19</sup>

7. Alur transaksi Murabahah<sup>20</sup>



8. Resiko Pembiayaan Murabahah

Beberapa resiko pembiayaan murabahah yang harus di antisipasi, antara lain:

- a) Default atau kelalaian; nasabah sengaja tidak membayar angsuran.
- b) Fluktuasi harga komparatif, ini terjadi bila harga suatu barang di pasar naik setelah bank membelinya untuk nasabah. Bank tidak bisa mengubah harga beli tersebut.

<sup>19</sup> Salma, *Akuntansi...*, h.145

<sup>20</sup> Osmad Mutaheer: *Akuntansi Perbankan Syariah*, Yogyakarta: Graha Ilmu, 2012, h.61



- c) Penolakan nasabah; barang yang dikirim bisa saja ditolak oleh nasabah karena berbagai sebab.
  - d) Dijual; karena ba'i al-murabahah bersifat jual beli dengan utang maka ketika kontrak ditandatangani barang tersebut menjadi milik nasabah. Nasabah bebas melakukan apapun terhadap aset miliknya tersebut, termasuk untuk menjualnya.
9. Tujuan/ Manfaat Pembiayaan Murabahah
- a. Bagi Bank  
Manfaat pembiayaan murabahah bagi bank adalah sebagai salah satu bentuk penyaluran dana untuk memperoleh pendapatan dalam bentuk margin.
  - b. Bagi Nasabah  
Sedangkan manfaat bagi nasabah penerima fasilitas adalah merupakan salah satu cara untuk memperoleh barang tertentu melalui pembiayaan dari bank. Pembiayaan dapat mengangsur pembayaran dengan jumlah angsuran yang tidak akan berubah selama masa perjanjian.
  - c. Analisis dan identifikasi risiko pembiayaan berdasarkan akad Murabahah.  
Risiko bagi bank dalam pembiayaan murabahah antara lain berupa risiko pembiayaan (credit risk) yang disebabkan oleh nasabah wanprestasi atau default, dan resiko pasar yang disebabkan oleh pergerakan nilai tukar jika pembayaran atas dasar akad murabahah diberikan dalam valuta asing.<sup>21</sup>

---

<sup>21</sup> Widjaya, *Pembiayaan...*, h.205

10. Perbedaan Jual Beli Murabahah dengan Bunga.<sup>22</sup>

No	Jual Beli Murabahah	Bunga/ Riba
1	Barang sebagai objek, nasabah berutang barang, bukan berutang uang.	Uang sebagai objek, nasabah berutang uang.
2	Sektor moneter terkait dengan sektor riil, sehingga menyentuh langsung sektor riil.	Sektor moneter dan riil terpisah, tidak ada keharusan mengaitkan sektor moneter dan riil.
3	Mendorong percepatan arus barang, mendorong produktivitas dan <i>enterpreneurship</i> , yang pada gilirannya meningkatkan <i>employment</i> .	Tidak mendorong percepatan arus barang, karena tidak mewajibkan adanya barang, tidak mendorong produktivitas yang pada akhirnya menciptakan <i>unemployment</i> .
4	Pertukaran barang dengan uang.	Pertukaran uang dengan uang.
5	<i>Margin</i> tidak berubah	Bunga berubah sesuai tingkat bunga.
6	Akad jual beli dan memenuhi rukun jual beli	Tidak ada akad jual beli, tetapi uang langsung sebagai komoditas.
7	Bila macet, tidak ada bunga berbunga	Terjadi <i>compound interest</i> .
8	Jika nasabah tidak mampu membayar, tidak ada denda (Qs. 2:283)	Denda / bunga
9	Jika nasabah dinilai mampu, tetapi tidak bayar, dikenakan denda untuk mendidik. Dananya untuk sosial, bukan pendapatan	Denda/ bunga cenderung menzalimi/ eksploitasi, tidak mendidik dan denda bunga menjadi pendapatan bank.

<sup>22</sup> Huda dan Haykal, *Lembaga...*, h. 45

	bank.	
10	Terjadi pemindahan kepemilikan barang sekaligus sebagai jaminan	Tidak ada pemindahan kepemilikan
11	Tidak membuka jalan spekulasi	Bunga membuka peluang/ menjadi lahan spekulasi
12	Sah, halal, dan penuh berkah	Tidak sah, haram, dan jauh dari berkah serta mendapat laknat.
13	وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ	وَ حَرَّمَ الرِّبَا
14	Uang sebagai alat tukar ( <i>purchasing power</i> )	<i>Over supply of money</i> (inflasi dan devaluasi)

### **BAB III**

#### **GAMBARAN UMUM KOPERASI SIMPAN PINJAM SYARI'AH (KJKS) BMT WALISONGO SEMARANG**

##### **A. Sejarah Berdirinya KJKS BMT WALISONGO<sup>1</sup>**

KJKS BMT Walisongo merupakan lembaga keuangan syari'ah yang berdiri atas perpaduan atau sinergi antara dua lembaga yang saling mendukung yaitu: lembaga akademisi (Program D3 Perbankan Syari'ah Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Walisongo Semarang) dengan lembaga praktisi Koperasi Simpan Pinjam Syari'ah (KJKS Ben Taqwa Purwodadi) yang di mana dari pihak UIN secara akademik menyiapkan mahasiswanya untuk bertindak lebih dalam mengembangkan wawasan tentang perbankan secara riil. Sedangkan KJKS BMT Ben Taqwa merupakan salah satu koperasi berbasis syari'ah yang menggeluti di bidang simpan pinjam sejak tahun 1997.

Secara manajemen, KJKS BMT Walisongo masih di bawah kendali *Team Communitate Leader* KJKS BMT Ben Taqwa. Namun secara kelembagaan tanggung jawab dipegang penuh oleh pengurus BMT Walisongo sendiri. Untuk mewujudkan lembaga keuangan syari'ah ini dapat berkembang, maka diperlukan adanya Sumber Daya Insani (SDI) yang memadai dan dapat memotivasi perkembangan ke depannya.

Perkembangan aset maupun jumlah nasabahnya pembiayaan, di KJKS BMT Syari'ah Walisongo ini sudah cukup baik. Hal ini bisa dilihat dari mulai berdirinya usaha sampai sekarang. Tambahnya pemberian aset dari pengurus yang semula aset awalnya sebesar Rp 100.000.000,- per Desember 2014 ini menjadi Rp 3.633.563.168.

---

<sup>1</sup> Profil Company KJKS BMT Syari'ah Walisongo Semarang

Persentase rata-rata kenaikan aset ini kurang lebihnya 8.89% per bulannya. Keadaan seperti ini menjadi tolak ukur perkembangan usaha di BMT ini. Adapun jumlah nasabah di BMT Walisongo per Desember 2014 sekarang ini sebanyak 1680 nasabah. Bagi permulaan suatu usaha dalam bidang keuangan, hal ini sudah termasuk bagus, mengingat pendirian BMT ini masih tergolong baru.

Koperasi Simpan Pinjam Syari'ah (KJKS) BMT Walisongo yang tepatnya didirikan pada tanggal 28 Nopember 2005 ini disahkan oleh Wakil Gubernur Propinsi Jawa Tengah yaitu Bapak Ali Mufiz. Saat KJKS ini sudah mendapatkan izin resmi sebagai badan hukum koperasi resmi yang dicatat di Kepala Kantor Wilayah Departemen dan Pembinaan Pengusaha Kecil Propinsi Jawa Tengah dengan Badan Hukum Nomor 14119/BH/KDK.11/XI/2006

## **B. Visi dan Misi KJKS BMT Walisongo**

### 1. Visi KSPS BMT BMT Walisongo

*“ Solusi terbaik pemberdayaan umat “*

### 2. Misi KJKS BMT WALISONGO

- 1) Membangun ekonomi ummat dengan system Syari'ah.
- 2) Menjadikan BMT Walisongo Semarang pioner Lembaga Keuangan Syariah.
- 3) Melayani ummat tanpa membedakan status sosial
- 4) Melaksanakan program ekonomi kerakyatan secara integral dan komprehensif
- 5) Menjadikan BMT Walisongo sebagai laboratorium praktikum ekonomi syari'ah bagi civitas akademika Fakultas Ekonomi dan Ekonomi Islam UIN Walisongo Semarang.

### C. Produk-produk Layanan KJKS BMT WALISONGO

Berikut ini jenis-jenis produk layanan KJKS BMT WALISONGO yang ditawarkan kepada nasabah, berupa produk simpanan atau tabungan dan produk pembiayaan.

#### 1. Jenis-Jenis Produk Simpanan / Tabungan, sebagai berikut :

##### 1) Simpanan Berjangka (SI JANGKA)

Produk simpanan ini di dasarkan pada prinsip syari'ah dengan Akad Wadi'ah Yadhamanah dan Mudharabah. Simpanan yang istimewa ini ditujukan kepada masyarakat (Anggota) yang ingin menginvestasikan dananya jangka waktu yang relatif lama.

Jangka Waktu dan nisbah / perhitungan bagi hasil :

Bulan	Nisbah
1 Bulan	34 : 66
3 Bulan	36 : 64
6 Bulan	40 : 60
12 Bulan	44 : 66

Setoran awal minimum Rp. 1.000.000,-

Keuntungan :

- a. Tidak dibebani biaya Administrasi
- b. Dapat dipakai sebagai jaminan pembiayaan di BMT Walisongo
- c. Bisa ilayani dengan Antar-Jemput tabungan.

##### 2) Simpanan Sukarela (SI RELA)

Simpanan yang hebat ini merupakan simpanan anggota yang berdasarkan Akad Wadi'ah Yadhamanah dan Mudharabah. Atas seijin penitip dana yang disimpan pada rekening. Si Rela dapat dimanfaatkan oleh BMT.

- a. Penarikan maupun penyetoran dari produk Si Rela dapat dilakukan oleh pemegang rekening setiap saat / waktu-waku.
- b. Setoran awal minimum Rp. 20.000,-

- c. Setoran selanjutnya minimum Rp. 5.000,-
- d. Perhitungan Bagi hasil dihitung per saldo rata-rata harian, dengan Nisbah 20 : 80

Keuntungan :

- 1) Tidak dibebani biaya Administrasi
  - 2) Dapat diambil sewaktu-waktu
  - 3) Bisa dilayani dengan Antar-Jemput tabungan.
- 3) Simpanan Amanah
- Simpanan amanah adalah investasi dana yang diperuntukkan untuk tabungan Qurban dan tabungan Idul Fitri.
- a. Setoran awal minimum Rp. 20.000,-
  - b. Perhitungan Bagi hasil dihitung per saldo rata-rata harian, dengan Nisbah 20 : 80
  - c. Dapat diambil pada waktu Idul Adha dan Idul Fitri
- 4) Simpanan Haji
- Simpanan Haji adalah investasi dana yang diperuntukkan untuk tabungan Haji. Dan apabila saldo telah mencukupi untuk pendaftaran ongkos naik Haji bias langsung di daftarkan. Setoran awal minimum Rp. 500.000,-
- 5) Simpanan Beasiswa :
- Simpanan Beasiswa adalah investasi dana yang diperuntukkan untuk tabungan bagi pelajar dan mahasiswa.
- a. Setoran awal minimum Rp. 15.000,-
  - b. Setoran selanjutnya minimum Rp. 2.000,-

## 2. Produk Pembiayaan

KJKS BMT Walisongo memberikan pelayanan pembiayaan sesuai dengan kebutuhan masyarakat (anggota), akad pembiayaan antara lain :

### 1) Akad Mudharabah dan Musyarakah

Akad mudharabah dan musyarakah digunakan untuk modal usaha dengan menggunakan perhitungan (Bagi hasil)

a) Al Mudharabah

Yaitu bentuk kerja sama antara dua pihak atau lebih, dimana pemilik modal (shahibul maal) mempercayakan sejumlah modal kepada pengelola (mudharib) dengan suatu perjanjian pembagian keuntungan.

b) Al Musyarakah

Yaitu semua bentuk usaha yang melibatkan dua pihak atau lebih di mana mereka secara bersama-sama mencampurkan dana atau memadukan seluruh bentuk sumber daya, baik yang berwujud maupun tidak berwujud dengan tujuan untuk pembagian keuntungan.

2) Akad Murabahah dan Bai' Bithaman Ajil

Akad murabahah dan bai' bitaman ajil digunakan untuk investasi (Jual Beli)

a) Al Murabahah

Yaitu transaksi jual beli barang dengan menyatakan harga perolehan dan keuntungan (margin) yang disepakati oleh penjual dan pembeli, karakteristiknya adalah penjual harus memberitahu harga produk yang ia beli dan menentukan suatu tingkat keuntungan sebagai tambahannya.

Persyaratan mengajukan pembiayaan Murabahah:

- 1) FC KTP Suami/ istri, jika belum menikah disertai FC KTP Orang tua
- 2) FC KK
- 3) FC BPKB dan STNK terbaru, jaminan BPKB (motor minimal tahun 2008 dan mobil minimal 2000)
- 4) Gesek No. Rangka dan No. Mesin (dilakukan di Kantor BMT Walisongo)
- 5) Dokumen pendukung lainnya jika diperlukan

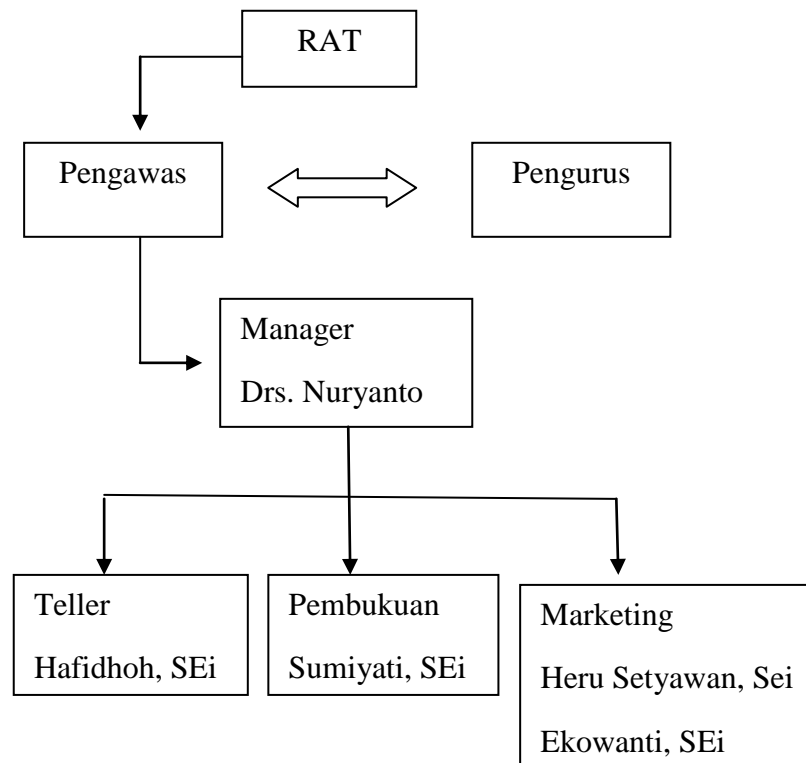
b) Al Ijarah Mumtahia Bit Tamlik

Yaitu suatu transaksi yang dilandasi adanya perpindahan manfaat atau sewa beli yang diikuti dengan berpindahnya kepemilikan.



#### D. Struktur Organisasi

Struktur organisasi pada BMT Walisongo Semarang telah menunjukkan garis wewenang dan garis tanggung jawab secara sederhana, fleksible dan tegas sehingga mencerminkan pemisahan fungsi dengan jelas. Uraian kerja antar bagian pada Lembaga sehubungan dengan proses pemberian pembiayaan adalah sebagai berikut:



Kepengurusan dari struktur organisasi KJKS BMT Walisongo adalah sebagai berikut :

#### **PENGURUS BMT WALISONGO SEMARANG**

Ketua : Prof. Dr. H. Muhibbin M.A  
 Sekretaris : Dr. Imam Yahya, M.A  
 Bendahara : Dra. Hj. Mujibatun, M.Ag

Tugas dan tanggung jawab pengurus:

- a. Merumuskan kebijakan sesuai dengan apa yang menjadi tujuan dari organisasi.

- b. Menggali modal dan pinjaman-pinjaman serta mengawasi pengeluaran dana.
- c. Memberikan pengarahan-pengarahan yang menyangkut pengelolaan organisasi.
- d. Mampu menyediakan adanya eksekutif atau manajer yang cakap dalam organisasi.

#### **DEWAN PENGAWAS SYARIAH**

Ketua : Drs. Muhyidin. M.Ag

Anggota : Drs. H.M. Nafsin Junalia, M.Ag

Tugas Pengawas:

- 1) Melakukan pengawasan terhadap pelaksanaan kebijaksanaan dan pengelolaan koperasi.
- 2) Membuat laporan tertulis tentang hasil pengawasannya. Wewenang pengawas adalah:
  - a) Meneliti catatan yang ada pada koperasi
  - b) Mendapatkan segala keterangan yang diperlukan

Di bidang ini manajemen pengelola BMT walisongo Semarang dengan personal sebagai berikut:

Manager Walisongo : Drs. Nuryanto

Teler : Hafidhoh, SE

Pembukuan : Sumiyati SEI

Marketing : Ekowanti SEI

Marketing : Heru Setyawan SEI

#### **E. Bidang Pelayanan**

Dalam bidang pelayanan KJKS BMT Walisongo berusaha melayani anggota yang ada di wilayah Semarang dan sekitarnya, sampai saat ini daerah operasional yang telah dilayani adalah:

- a. Kecamatan Mijen
- b. Kecamatan Ngaliyan
- c. Kecamatan Tembalang

- d. Kecamatan Boja Kendal
- e. Kecamatan Limbangan Kendal
- f. Kecamatan Tugu
- g. Kecamatan Banyumanik

Proses pelayanan KJKS BMT Walisongo memberikan kemudahan anggota dalam bertransaksi, yaitu dengan jenis produk akad simpanan yang sesuai keinginan anggota, diantaranya sebagai berikut:

- 1) Sirela (Simpanan suka rela)
- 2) Sijangka (Simpanan Berjangka)

Kedua produk tersebut sangat diminati masyarakat, karena sesuai dengan kondisi ekonomi anggota. Sedangkan dalam penyaluran pinjaman atau pembiayaan, KJKS BMT Walisongo menawarkan akad yang sesuai dengan kebutuhan anggota atau diantaranya sebagai berikut:

- a) Untuk modal kerja : Murabahah/ Mudharabah
- b) Untuk investasi : Bai' Bitsaman Ajil

Dari akad penyaluran pinjaman diatas, sebagian besar anggota belum memahami dari masing-masing akad tersebut, sehingga antara modal kerja, investasi maupun kebutuhan konsumtif masih bercampur aduk dan dianggapnya sama, sisi lain anggota sering tidak terbuka tentang pemanfaatan dana pinjaman, sehingga penentuan akad banyak yang belum pas. Namun pengelola berusaha menyesuaikan dengan kebutuhan anggota. Penyusunan anggota untuk kurun waktu 2(dua) tahun ini adalah sebagai berikut:<sup>2</sup>

<b>Bidang Simpanan</b>	<b>Tahun 2013</b>	<b>Tahun 2014</b>
Simpanan sukarela	1468	1680
Simpanan Berjangka	75	90
<b>Bidang Pembiayaan</b>	<b>Tahun 2013</b>	<b>Tahun 2014</b>
1. MDA	5	5

<sup>2</sup> Buku Rapat Anggota Tahunan KJKS BMT Walisongo Semarang, tutup buku 2014

2. BBA	189	213
3. Murabahah	84	95

#### F. Sistem Pengelolaan Usaha KJKS BMT Walisongo

KJKS BMT Walisongo merupakan suatu lembaga keuangan syari'ah dengan sistem “ *Bagi Hasil*” sesuai dengan hukum Islam, baik pada kegiatan Baitul Tamwil (kegiatan ekonomi produktif), lebih-lebih pada kegiatan Baitul Maalnya. Dan kegiatan di bidang keuangan, yaitu menghimpun dana masyarakat atau simpanan (tabungan) dan menyalurkan dana ke masyarakat atau simpanan (tabungan) atau pembiayaan (kredit). Strategi pencapaian visi dan misi KJKS BMT Walisongo dengan skala prioritas pada :

1. Penanaman doktrin kelembagaan.
2. Penanaman doktrin pribadi.
3. Penanaman doktrin profesional.

Setiap karyawan atau karyawan harus menjadi pelayan nasabah dengan mengedepankan:

- a. Kecepatan proses pelayanan.
- b. Home banking.
- c. Ingin menjadi malaikat.

#### G. Persoalan yang di hadapi

Dengan prinsip syari'ah yang menjadi dasar operasionalisasi, KJKS BMT Walisongo juga mengalami banyak hambatan dan permasalahan yang harus diselesaikan. Masalah tersebut meliputi :

Bidang pemasaran mempunyai tugas untuk menawarkan produk yang di miliki oleh lembaga keuangan tersebut, demikian juga dengan KJKS BMT Walisongo mempunyai bidang pemasaran tapi bidang ini mempunyai beberapa kendala dalam mengembangkan strateginya yaitu sulitnya masyarakat di ajak untuk mengetahui sistem syari'ah karena sebagian besar masyarakat menyamakan dengan bank konvensional

Tapi dibalik semua kekurangan dan hambatan yang dihadapi oleh KJKS BMT Walisongo tampak kegigihan dan perjuangannya dalam mensosialisasikan perkembangan lembaga keuangan syariah Dan usaha untuk membantu mensejahterakan rakyat untuk keluar dari lingkaran kemiskinan.

## BAB IV

### PEMBAHASAN

#### A. Penentuan Barang Jaminan dalam Mendapatkan Pembiayaan Murabahah di KJKS BMT Walisongo Semarang.

Di BMT Walisongo Semarang memiliki beberapa produk, yaitu produk simpanan dan produk pembiayaan. Didalam produk pembiayaan memiliki tiga macam akad pembiayaan, diantaranya yaitu pembiayaan murabahah. Pembiayaan murabahah yaitu pembiayaan yang diberikan untuk membeli barang yang diperlukan nasabah dan nasabah membayar di akhir waktu yang disepakati dan kelebihan yang disepakati. Ada beberapa syarat yang harus dipenuhi untuk mengajukan suatu pembiayaan murabahah, yaitu:

1. FC KTP Suami/ istri, jika belum menikah disertai FC KTP Orang tua
2. FC KK
3. FC BPKB dan STNK terbaru, jaminan BPKB (motor minimal tahun 2008 dan mobil minimal 2000)
4. Gesek No. Rangka dan No. Mesin motor (dilakukan di Kantor BMT Walisongo)
5. Dokumen pendukung lainnya jika diperlukan.

Jaminan merupakan peran yang sangat penting didalam suatu pembiayaan, jaminan diperlukan untuk memperkecil resiko yang dapat merugikan bank dan sekaligus untuk memastikan kesungguhan nasabah dalam melakukan pembayaran kembali atas utang yang diperoleh dari BMT tersebut. Bahkan disebutkan dalam Al-Qur'an surah Al-Baqoroh ayat 283 yang artinya:

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

*“Dan jika kamu dalam perjalanan sedang kamu tidak mendapatkan seorang penulis, maka hendaklah ada barang jaminan yang dipegang. Tetapi, jika sebagian kamu mempercayai sebagian yang lain, hendaklah yang*

*dipercayai itu menunaikan amanatnya (utangnya) dan hendaklah dia bertakwa kepada Allah, Tuhannya. Dan janganlah kamu menyembunyikan kesaksian, karena barang siapa menyembunyikannya, sungguh, hatinya kotor (berdosa). Allah Maha Mengetahui apa yang kamu kerjakan.”*

Dalam menentukan barang jaminan dalam mendapatkan pembiayaan murabahah, BMT Walisongo Semarang menentukan penentuan barang jaminan berdasarkan dari 5 C yaitu:

### 1. *Chacarter*

Merupakan data tentang kepribadian dari nasabah seperti sifat-sifat pribadi, kebiasaan-kebiasaannya, cara hidup dan latar belakang hobinya. Kegunaan dari penilaian tersebut untuk mengetahui sampai sejauh mana i'tikad atau kemauan nasabah untuk memenuhi kewajibannya sesuai janji yang telah ditetapkan. Pemberian pembiayaan atas dasar kepercayaan, sedangkan yang mendasari suatu kepercayaan, yaitu adanya keyakinan dari pihak bank bahwa calon nasabah memiliki moral, watak dan sifat-sifat pribadi yang positif dan kooperatif. Disamping itu mempunyai tanggung jawab, baik dalam kehidupan pribadi sebagai manusia, kehidupan sebagai anggota masyarakat, maupun dalam menjalankan usahanya. Karakter merupakan faktor yang dominan, sebab walaupun calon nasabah tersebut cukup mampu untuk menyelesaikan hutangnya, kalau tidak mempunyai i'tikad yang baik tentu akan membawa kesulitan bagi BMT dikemudian hari. Informasi ini dapat diperoleh dari lingkungan sekitar tempat tinggal calon nasabah, lembaga keuangan atau bank lain yang pernah berhubungan, maupun dari Bank Indonesia. Dari Bank Indonesia dapat diperoleh informasi apakah calon nasabah tersebut masuk dalam *black list* (daftar hitam) atau tidak.

### 2. *Capacity*

Capacity dalam hal ini merupakan suatu penilaian kepada calon nasabah mengenai kemampuan melunasi kewajiban-kewajibannya dari kegiatan usaha yang dilakukan yang akan dibiayai dengan pembiayaan dari BMT. Jadi maksud penilaian capacity ini untuk menilai sampai sejauh mana hasil usaha yang akan diperolehnya tersebut akan mampu untuk

melunasinya tepat pada waktunya sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati.

### 3. *Capital*

Adalah kondisi kekayaan yang dimiliki oleh perusahaan yang dikelolanya. Serta dari informasi berbagai pihak yang terkait sehingga bank bisa menentukan kelayakan jaminan yang di pakai.

### 4. *Condition*

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

### 5. *Collateral*

Adalah jaminan yang mungkin bisa disita apabila nasabah ternyata benar-benar tidak bisa memenuhi kewajibannya. Collateral diperhitungkan paling akhir, artinya jika masih ada suatu kesangsian dalam pertimbangan-pertimbangan yang lain, maka bisa menilai harta yang mungkin bisa dijadikan jaminan.

Barang yang bisa di jadikan sebagai barang jaminan oleh BMT Walisongo dalam pembiayaan yaitu meliputi:

#### a. Barang Bergerak

Barang bergerak dalam hal ini yang dimaksud adalah semua barang yang secara fisik dapat berpindah tempat yang berupa kendaraan beroda 2, atau roda 4. Untuk barang bergerak yang memiliki roda 2 harus memenuhi syarat jaminan dengan diperhitungkan sekurang-kurangnya adalah dari tahun pengajuan dikurangi 7 tahun, sedangkan untuk roda 4 diperhitungkan sekurang-kurangnya 15 tahun.

Syarat yang harus dipenuhi untuk jaminan benda bergerak yaitu sebagai berikut:

#### 1) Memiliki BPKB asli atas nama sendiri

Memiliki BPKB atas nama sendiri adalah syarat utama guna memenuhi jaminan pembiayaan, namun apabila BPKB atas nama orang lain maka wajib menyetakan foto copy KTP pemilik BPKB,



foto copy KK, surat kuasa bermaterai dan tanda tangan persetujuan atas peminjaman BPKB.

2) Faktur

Faktur adalah salah satu dokumen dasar sebagai bukti pencatatan bagi perusahaan penjual dan perusahaan pembeli. Faktur merupakan syarat yang harus disertakan ketika kendaraan tersebut masih atas nama orang lain sedangkan kendaraan tersebut telah dibeli oleh pengaju pembiayaan. Faktur pembayaran tersebut harus disertakan dengan dilengkapi tandatangan yang telah ditempel materai.

3) STNK

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

4) Cek fisik kendaraan

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

5) Kondisi kendaraan tidak cacat

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

b. Barang tidak bergerak

Barang tidak bergerak dalam hal ini yang dimaksud adalah semua barang yang secara fisik tidak dapat berpindah tempat yang berupa tanah, bangunan atau rumah.

Kriteria tanah yang bisa dijadikan sebagai jaminan untuk pembiayaan murabahah di BMT Walisongo yaitu sebagai berikut:

- 1) Tanah tersebut berstatus SHM (Sertifikat Hak Milik)
- 2) SHM (Sertifikat Hak Milik) atas nama sendiri atau suami istri.
- 3) Bila SHM atas nama orang lain harus ada surat keterangan, dan pemilik sertifikat tersebut bersedia untuk menjaminkan sertifikat

tanahnya dalam pembiayaan yang disertai surat kuasa, dan harus menyertakan foto copy KTP pemilik, foto copy KK dan tanda tangan kesediaannya bertanggungjawab jika terjadi kredit macet.

4) Harus ada SPPT (Surat Pemberitahuan Pajak Terutang)

Adalah surat yang digunakan oleh Direktorat Jendral Pajak untuk memberitahukan besarnya pajak terutang kepada wajib pajak.

5) Tanah yang dijadikan jaminan bukan tanah sengketa.

Tidak semua tanah atau bangunan dapat dijadikan sebagai jaminan pembiayaan, berikut adalah tanah atau bangunan yang tidak dapat dijadikan sebagai jaminan pembiayaan di BMT Walisongo:

- a) Tanah atau bangunan yang berada di lereng gunung
- b) Tanah atau bangunan yang berdampingan dengan makam
- c) Tanah atau bangunan yang memiliki tiang listrik.<sup>1</sup>

Dari data diatas dapat disimpulkan bahwa BMT Walisongo telah menerapkan penentuan jaminannya sesuai dengan teori yang ada yaitu menggunakan 5C. Diantaranya yaitu *Character*, *Capacity*, *Capital*, *Condition* dan *Collateral*. *Character* yang dimaksud di BMT Walisongo yaitu data mengenai kepribadian nasabah, informasi ini dapat diperoleh dari lingkungan sekitar tempat tinggal nasabah. *Capacity* yang dimaksud di BMT Walisongo yaitu penilaian terhadap calon nasabah mengenai kemampuan pelunasan suatu kewajiban. *Capital* yang dimaksud di BMT Walisongo yaitu kondisi kekayaan yang dimiliki oleh nasabah. *Condition* yang dimaksud di BMT Walisongo yaitu penilaian tentang keadaan atau kondisi jaminan. Sedangkan *Collateral* yang dimaksud di BMT Walisongo yaitu jaminan yang mungkin disita apabila nasabah tidak bisa memenuhi kewajibannya.

## **B. Analisa Mekanisme Penilaian Barang Jaminan dalam Mendapatkan Pembiayaan Murabahah di KJKS BMT Walisongo Semarang**

Dalam setiap lembaga keuangan pada pemberian dana pembiayaan bank akan mengkhawatirkan adanya resiko pembiayaan. Maka untuk mengurangi

---

<sup>1</sup> Wawancara kepada Manajer BMT Walisongo Mijen Semarang

resiko pembiayaan, lembaga keuangan wajib melakukan penilaian terhadap barang jaminan yang diserahkan oleh calon nasabah pembiayaan. Oleh karena itu jaminan masih merupakan salah satu unsur yang penting sebagai jaminan kembalinya dana yang disalurkan oleh lembaga keuangan kepada calon nasabah pembiayaan, maka jaminan tersebut harus mudah dicairkan (marketable) dan nilainya lebih tinggi daripada jumlah fasilitas pembiayaan yang diberikan oleh lembaga keuangan.

Adapun cara menganalisa barang jaminan pembiayaan di BMT Walisongo Semarang adalah sebagai berikut:

#### 1. Jaminan Barang Bergerak

- a. Mencari informasi harga barang yang dijaminan berupa harga beli dan harga jual.
- b. Memperhitungkan nilai penyusutan selama penyelesaian tanggungan.
- c. Memperhitungkan *plafond* pembiayaan dibanding harga nilai jual selama masa penyusutan, yaitu maksimal 50% dari harga jual.

#### 2. Jaminan barang tidak bergerak

- a. Menghitung luas tanah.
- b. Mencari informasi harga tanah di daerah setempat dari beberapa responden.
- c. Mencari informasi akurat harga tanah melalui aparat desa setempat.
- d. Mengukur luas bangunan yang berdiri di atas tanah jaminan.
- e. Menafsirkan harga bangunan yang berdiri di atas tanah jaminan tersebut.
- f. Melihat harga jaminan menggunakan NJOP (Nilai Jual Objek Pajak).

Dari data hasil penelitian diatas tersebut dapat disimpulkan bahwa BMT Walisongo telah menerapkan penilaian jaminannya sesuai teori. Yaitu menggunakan Nilai pasar (Market Value), Nilai Wajar (Depreciated), Nilai Likuiditas dan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP). Penilaian barang agunan oleh BMT di maksud untuk memperoleh nilai dari barang-barang yang akan diikat sebagai agunan pembiayaan, penilaian tersebut harus lebih di titik beratkan kepada penerapan metode-metode pendekatan yang dapat menghasilkan

taksiran dan opini yang paling mendekati kebenaran tentang “Nilai Pasar dan Nilai Wajar” sehingga selanjutnya akan diperoleh “Nilai Likuiditas”.

Dengan cara: mencari informasi harga barang yang dijaminakan berupa harga beli dan harga jual, memperhitungkan nilai penyusutan selama penyelesaian tanggihan, memperhitungkan *plafond* pembiayaan dibanding harga nilai jual selama masa penyusutan, yaitu maksimal 50% dari harga jual, Menghitung luas tanah, mencari informasi harga tanah di daerah setempat dari beberapa responden, mencari informasi akurat harga tanah melalui aparat desa setempat, mengukur luas bangunan yang berdiri di atas tanah jaminan, menafsirkan harga bangunan yang berdiri di atas tanah jaminan tersebut, dan Melihat harga jaminan menggunakan NJOP (Nilai Jual Objek Pajak).

Contoh:

Bapak budi mengajukan pembiayaan kepada BMT Walisongo dengan barang jaminan berupa BPKB sepeda motor, kemudian dari pihak BMT melakukan analisa dan penilaian terhadap barang jaminan tersebut dengan Mencari informasi harga barang yang dijaminakan berupa harga beli dan harga jual dan memperhitungkan nilai penyusutan penyusutan selama penyelesaian tanggihan. Setelah BMT mengetahui harga pasaran barang jaminan itu jatuh pada harga Rp.5.000.000,- .

50% dari harga tersebut sebesar Rp.2.500.000. Maka BMT hanya bisa mencairkan dana tersebut tidak lebih dari Rp.2.500.000.

## **BAB V**

### **PENUTUP**

#### **A. Kesimpulan**

1. Pembiayaan murabahah adalah pembiayaan yang diberikan untuk membeli barang yang diperlukan nasabah dan nasabah membayar di akhir waktu yang disepakati dan kelebihan yang disepakati. Penentuan Jaminan Pembiayaan Murabahah di BMT Walisongo Semarang adalah meliputi *Character, Capacity, Capital, Colateral, Condition* dan barang yang dijaminan adalah meliputi barang bergerak dan barang tidak bergerak. *Character* merupakan kepribadian seorang nasabah, *Capacity* merupakan kemampuan akan kewajiban yang harus di penuhi nasabah, *Capital* merupakan harta kekayaan nasabah, *Condition* merupakan kondisi jaminan, dan *Colateral* merupakan benda yang mungkin disita jika nasabah tidak memenuhi kewajibannya.
2. Analisa penilaian barang jaminan dalam mendapatkan pembiayaan murabahah pada BMT Walisongo Semarang yaitu menggunakan Nilai pasar, Nilai Wajar, Nilai Likuiditas, dan Nilai Jual Objek Pajak. Seperti: mencari informasi harga barang yang dijaminan berupa harga beli dan harga jual, memperhitungkan nilai penyusutan selama penyelesaian tanggungan, memperhitungkan *plafond* pembiayaan dibanding harga nilai jual selama masa penyusutan, yaitu maksimal 50% dari harga jual, Menghitung luas tanah, mencari informasi harga tanah di daerah setempat dari beberapa responden, mencari informasi akurat harga tanah melalui aparat desa setempat, mengukur luas bangunan yang berdiri di atas tanah jaminan, menafsirkan harga bangunan yang berdiri di atas tanah jaminan tersebut, dan Melihat harga jaminan menggunakan NJOP (Nilai Jual Objek Pajak).

## **B. Saran**

Berdasarkan hasil penulisan Tugas Akhir ini, ada beberapa saran atau rekomendasi untuk pihak BMT Walisongo yang menjadi obyek dalam penulisan Tugas Akhir ini :

1. BMT Walisongo Semarang perlu memperhatikan kepuasan nasabahnya, baik nasabah debitur maupun nasabah kreditur. Kepuasan nasabah sangat penting untuk menjaga loyalitas nasabah karena dengan loyalitas yang dimiliki oleh nasabah, nasabah tidak akan pindah ke bank lain. Mengingat persaingan di dunia perbankan dewasa ini semakin ketat.
2. Dalam operasionalnya BMT Walisongo Semarang harus tetap berpegang pada prinsip syariah Islam baik untuk penyaluran dana maupun untuk segi penghimpunan dana, sehingga fungsi BMT Walisongo sebagai lembaga keuangan syariah yang keberadaannya untuk ekonomi umat dapat tercapai.
3. Pembinaan dan perbaikan manajemen hendaknya terus selalu dilakukan dalam rangka meningkatkan kualitas kerja perusahaan.
4. Perlu adanya pelatihan atau pembekalan kepada karyawan dalam rangka peningkatan mutu dan kualitas SDM (Sumber Daya Manusi).

## **C. Penutup**

Dengan memanjatkan puji syukur ke hadirat Allah SWT yang menguasai seluruh alam, hanya dengan rahmat dan ridla-Nya penulis dapat menyelesaikan Tugas Akhir yang sangat sederhana ini. Penulis sadar tentu dalam penyusunan Tugas Akhir ini masih banyak sekali kekurangan dan kesalahan baik dalam segi bahasa ataupun penulisan. Untuk itu penulis akan menerima dengan senang hati segala masukan berupa kritik dan saran yang bersifat membangun.

Akhirnya penulis berdoa dan berharap semoga Tugas Akhir ini bermanfaat bagi penulis khususnya dan para pembaca budiman pada umumnya. Semoga segala daya dan upaya serta kekuatan senantiasa teriring rahmat dan keselamatan dari Allah SWT. *Amin ya Rabbal Alamin.*

## DAFTAR PUSTAKA

Ali, Zainudin, *Hukum Perbankan Syariah*, Jakarta: Penerbit Sinar Grafika, 2008

Antonio, Muhammad Syafi'i, *Bank Syariah:dari teori ke praktik*, Jakarta: Penerbit Gema Insani,2001

Ascarya, *Akad dan Produk Bank Syariah*, Jakarta: Penerbit Raja Grafindo Persada, 2007

Asytuti, Rinda, Teknik dan Tata Cara Penilaian Jaminan, <http://varixio.files.wordpress.com>, diakses 14 Mei 2015

Bank kita,"agunan pembiayaan", <http://bank-kita.blogspot.com/2011/01/agunan-pembiayaan.html>, diakses 7 april 2015

Bank Syariah:*konsep,produk dan implementasi operasional*, Jakarta: Djambatan, 2001

Buku Rapat Anggota Tahunan KJKS BMT Walisongo Semarang, tutup buku 2014

Gunawan, Imam, *Metode penelitian kualitatif 'teori dan praktik'*, Jakarta: Penerbit PT Bumi Aksara, 2013

Huda, Nurul and Heykal Muhammad, *Lembaga Keuangan Islam:tinjauan teoritis dan praktis*, Jakarta: Penerbit Kencana,2010

Karim, Adiwarmanto, *Bank Islam:analisis fiqih dan keuangan*, Jakarta: Penerbit PT Raja Grafindo Persada,2010

Mahmudah, Siti Nur Lailatul,"Fungsi Jaminan dalam Pembiayaan Mudharabah", Skripsi Strata Satu,Jakarta,UIN Syarif Hidayatullah,2008

Muhammad, *Manajemen Bank Syariah*, Yogyakarta:UPP AMP YKN, 2002

Mutaher Osmad: *Akuntansi Perbankan Syariah*, Yogyakarta: Penerbit Graha Ilmu, 2012

Nanang budianas, Pengertian pembiayaan murabahah, <http://nanangbudianas.blogspot.com/2013/02/d-pengertian-pembiayaan-murabahah-serta.html?m=1>, diakses 1 Mei 2015

Profil Company KJKS BMT Syari'ah Walisongo Semarang

Riyanto M Nur, *Dasar-dasar Ekonomi Islam*, Solo: PT Era Adi Citra Intermedia, 2011

Rheinaldy, "Pengertian Jaminan", <http://likesrin-rheinaldy.blogspot.com/2010/09/pengertian-jaminan.html?m=1>, diakses 1 Mei 2010

Salman, Kautsar Riza, *Akuntansi Perbankan Syariah berbasis PSAK Syariah*, Padang: Penerbit Akademia Permata, 2012

Subagyo, P Joko, *Metode penelitian dalam Teori dan Praktek*, Jakarta: PT. Melton Putra, 1991, h. 87.

Susanto, Herry and Umam khaerul, *Manajemen Pemasaran Bank Syari'ah*, Bandung: Penerbit Pustaka Setia, 2013

Suyatno, Thomas dkk, *Dasar-dasar perkreditan*, Jakarta: Penerbit PT Gramedia Pustaka Utama, 1995

Syaifurrahman, "jaminan dalam pembiayaan bank syariah", <http://syaifurrahman.blogspot.com>, diakses 7 April 2015

Wawancara kepada Manajer BMT Walisongo Mijen Semarang

Widjaja Wangsa, *pembiayaan Bank Syariah*, Jakarta: Penerbit PT Gramedia, 2012