

**MEKANISME PENILAIAN BARANG JAMINAN  
PEMBIAYAAN MURABAHAH PADA  
KSPPS BINAMA SEMARANG**



**TUGAS AKHIR**

Diajukan Untuk Memenuhi Tugas dan Melengkapi  
Syarat Guna Memperoleh Gelar Diploma Tiga

Disusun oleh :

Winda Avindasari

1405015072

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

**2017**

Drs. Saekhu MM

Krasak RT 03/04 Pecangaan

Jepra 59462

### PERSETUJUAN PEMBIMBING

Lamp : 4 (empat) eks

Hal : Naskah Tugas Akhir

An. Winda Avindsari

Yth. Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam

Di tempat

*Assalamu 'alaikum wr.wb*

Setelah saya meneliti dan mengadakan perbaikan seperlunya bersama ini saya kirim Naskah Tugas Akhir Saudara :

Nama : Winda Avindasari

NIM : 1405015072

Judul : **Mekanisme Penilaian Barang Jaminan Pembiayaan Murabahah KSPPS Binama Semarang**

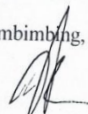
Dengan ini saya mohon kiranya Tugas Akhir Saudara Tersebut bisa diujikan.

Demikian, harap maklum.

*Wassalamu 'alaikum wr.wb*

Semarang, 9 Mei 2017

Pembimbing,



Drs.Saekhu, MH.

NIP : 19690120 199403 100



DEPARTEMEN AGAMA RI  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI WALISONGO  
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM

Jl. Prof. Dr. Hamka Km. 02 Ngaliyan, Telp/Fax. (024) 7601295 Semarang

PENGESAHAN

Nama : Winda Avindasari  
NIM : 1405015072  
Judul : **MEKANISME PENILAIAN BARANG JAMINAN PEMBIAYAAN MURABAHAH  
PADA KSPPS BINAMA SEMARANG**

Telah diujikan oleh Dewan Penguji D3 Perbankan Syariah Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Universitas Islam Negeri Walisongo Semarang dinyatakan LULUS dengan predikat cumlaude/baik/cukup, pada tanggal:

17 MEI 2017

Dan dapat diterima sebagai syarat guna memperoleh gelar Ahli Madya tahun akademik 2017/2018.

Semarang, 6 Juni 2017

Ketua Sidang

H. Dede Rodin, M. Ag.

NIP. 19720416 200112 1 002

Sekretaris Sidang

Dr. Saekhu, MH.

NIP. 19690120 199403 100

Penguji I

Dr. Ali Murtadho, M. Ag.

NIP. 19710830 199803 1003



Penguji II

Jhohan Arifin S. Ag, MM

NIP. 19710908 200212 1001

Pembimbing

Dr. Saekhu, MH.

NIP. 19690120 199403 100

## MOTTO

❦ وَإِنْ كُنْتُمْ عَلَىٰ سَفَرٍ وَلَمْ تَجِدُوا كَاتِبًا فَرِهْنَ مَقْبُوضَةً فَإِنْ

أَمِنَ بَعْضُكُم بَعْضًا فَلْيُؤَدِّ الَّذِي أُؤْتِمِنَ أَمْنَتَهُ وَلْيَتَّقِ اللَّهَ رَبَّهُ

وَلَا تَكْتُمُوا الشَّهَادَةَ وَمَنْ يَكْتُمْهَا فَإِنَّهُ آثِمٌ قَلْبُهُ وَاللَّهُ

بِمَا تَعْمَلُونَ عَلِيمٌ

“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 ia bertakwa kepada Allah Tuhannya; dan janganlah kamu (para saksi) menyembunyikan persaksian. Dan barangsiapa yang menyembunyikannya, maka sesungguhnya ia adalah orang yang berdosa hatinya; dan Allah Maha Mengetahui apa yang kamu kerjakan” (QS. Al-Baqarah: 283)

## **PERSEMBAHAN**

Dengan mengucap segala puji syukur atas nikmat Allah yang telah membimbing dan mengarahkan penulis untuk selalu berada di jalan-Nya untuk mencapai segala ridho-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan Tugas Akhir di Program D3 Perbankan Syariah. Maka penulis akan mempersembahkan karya Tugas Akhir ini kepada:

1. Kedua orang tua saya yaitu Bapak Sudjito dan Ibu Karyati.
2. Suamiku tercinta Ardan Dziquadiaz Olajuan.
3. Bapak Abdul Azis dan ibu Anik Widyawati.
4. Tante Eka Nur Jannah yang menemani masa-masa tersulit saya hingga kini.
5. Sahabat-sahabatku Ima Nur Lindasari, Ratri Sofiana dan Eko Prasetyowati Rahayu.

## 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 satupun pikiran-pikiran orang lain, kecuali informasi yang terdapat dalam referensi yang dijadikan bahan rujukan.

Semarang, 09 Mei 2017

Deklarator,

A green and yellow postage stamp (Meterai Tempel) with a value of 6000 Rupiah. The stamp features the Garuda Pancasila emblem and the text "METERAI TEMPEL", "FOBD6AEF047684396", "6000", and "ENAM RIBURUPIAH".

Winda Avindasari

NIM : 1405015072

## **ABSTRAK**

KSPPS Binama merupakan lembaga intermediasi untuk menghimpun dana dari masyarakat yang memiliki kelebihan dan menyalurkan dana tersebut kepada masyarakat yang membutuhkan KSPPS Binama memiliki fungsi sebagai agen pembangunan (Agent of development) yang di harapkan mampu mewujudkan pemerataan pelayanan keuangan, pemerataan kesempatan berusaha dan pemerataan pendapatan masyarakat melalui pemberian pinjaman yang menggunakan “bagi hasil” sebagai dasarnya yang menjadi ciri khas selain digunakan untuk melayani masyarakat kecil, juga sebagai alternatif bagi manusia untuk memanfaatkan jasa keuangan dengan prosedur hukum agama(Islam).

Dalam hal ini untuk menilai bagaimana mekanisme pengajuan pembiayaan yang ada diBMT Binama adalah harus menilai layak dan tidaknya barang/agunan yang akan di jadikan jaminan dalam pembiayaan, keyakinan atau kemampuan dan kesanggupan oleh nasabah untuk melunasi kredit sesuai dengan yang diperjanjikan.

Metode penelitian yang digunakan dalam tugas akhir ini adalah metode deskriptif kualitatif. Adapun metode pengumpulan data dapat dilakukan dengan cara wawancara kepada karyawan KSPPS Binama Semarang, observasi secara langsung terhadap objek tertentu yang terjadi fokus penelitian dan mengetahui suasana kerja di KSPPS Binama Semarang serta mencatat segala sesuatu yang berhubungan dengan barang jaminan pembiayaan murabahah.

Berdasarkan uraian permasalahan yang telah dibahas, maka mekanisme penilaian barang jaminan pembiayaan murabahah dapat disimpulkan : pada penilaian barang jaminan Pembiayaan murabahah pada KSPPS yaitu dilakukan analisa agunan dari segi ekonomis dan yuridis. Untuk prosedur

menganalisa agunan sebagai pengikat pembiayaan oleh KSPPS untuk mengetahui layak tidaknya agunan yang telah diberikan oleh seorang calon anggota, prinsip pembiayaan yang digunakan KSPPS Binama Semarang untuk menganalisa agunan yaitu dengan menggunakan prinsip 5C (*Character, Capacity, Capital, Condition of economi, Collateral*). Pembiayaan muarabahah pada KSPPS Binama Semarang terjadi ketidaksesuaian dikarenakan akad murabahah dilakukan sebelum barang secara prinsip menjadi milik BMT. Adanya akad tambahan berupa wakalah posisi BMT bukan lagi sebagai perantara pembeli dan pemasok dan menjualnya kepada anggota. Dengan kata lain BMT hanya memperjualbelikan modal saja bukan barang yang dibutuhkan oleh anggota, sedangkan pihak BMT nantinya menuntut untuk mendapatkan keuntungan atau (margin) hasil pembelian barang yang dilakukan oleh anggota.

Kata kunci : Murabahah dan jaminan.



## KATA PENGANTAR

Alhamdulillah puji syukur panjatkan kehadiran Ilahi Robbi Allah SWT karena dengan limpahan rahmat, hidayah, taufiqnya penulis dapat menyelesaikan penulisan Tugas Akhir dengan baik. Solawat dan salam marilah kita haturkan kepada junjungan kita Nabi Muhammad SAW yang kita nanti-nanti syaf<sup>at</sup>nya dihari kiamat.

Tugas Akhir ini yang berjudul “MEKANISME PENILAIAN BARANG JAMINAN PEMBIAYAAN MURABAHAH PADA KSPPS BMT BINAMA SEMARANG” disusun guna memenuhi tugas sebagai salah satu syarat memperoleh gelar Ahli Madya (A.Md) Diplomat 3 (D3) dalam bidang ilmu Perbankan Syari<sup>ah</sup>, Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam, UIN Walisongo Semarang.

Dalam penulisan Tugas Akhir ini, penulis mendapat bimbingan, pengarahan, pengetahuan dan motivasi dari berbagai pihak. Untuk itu, penulis mengucapkan banyak terimakasih 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 Johan Arifin, S.Ag, M.M, selaku Ka. Prodi D3 Perbankan Syari<sup>ah</sup> Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Walisongo Semarang.

4. Bapak A. Turmudi, SH., M.Ag., selaku Sek. Prodi D3 Perbankan Syari'ah Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Walisongo Semarang
5. Bapak Drs Saekhu, MM selaku selaku Dosen pembimbing yang senantiasa memberikan saran dan koreksi dalam menyusun Tugas Akhir
6. Pimpinan KSPPS Binama Semarang beserta seluruh karyawannya yang telah membantu menyelesaikan Tugas Akhir ini.

Penulis menyadari bahwa dalam penulisan dan penyusunan Tugas Akhir ini masih sangat jauh dari kesempurnaan, sehingga penulis akan sangat berterima kasih atas kritik dan saran yang bersifat membangun guna penyempurnaan Tugas Akhir ini. Akhirnya penulis berharap semoga Tugas Akhir ini dapat bermanfaat bagi yang membutuhkan. Sekian. Terimakasih.

Semarang, 9 Mei 2017  
Penulis,

**Winda Avindasari**  
**1405015072**

## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PERSETUJUAN PEMBIMBING .....	ii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iii
HALAMAN MOTTO .....	iv
HALAMAN PERSEMBAHAN.....	v
HALAMAN DEKLARASI.....	vi
ABSTRAK .....	vii
KATA PENGANTAR .....	ix
DAFTAR ISI .....	xi

### **BAB 1: PENDAHULUAN**

A. Latar Belakang.....	1
B. Rumusan Masalah.....	8
C. Tujuan dan Manfaat Penelitian .....	8
D. Tinjauan Pustaka.....	9
E. Metode Penelitian .....	12
F. Sistematika Penulisan .....	16

### **BAB II : LANDASAN TEORI**

A. Pengertian Pembiayaan Murabahah .....	19
1. Skema Pembiayaan Murabahah .....	21
2. Fatwa DSN tentang Murabahah .....	22
3. Landasan Syariah Murabahah .....	27
4. Rukun dan Syarat Murabahah .....	30
5. Jenis-jenis Murabahah.....	33

6. Resiko Pembiayaan Murabahah.....	34
7. Manfaat Pembiayaan Murabahah.....	35
A. Pengertian Jaminan.....	36
1. Landasan Syariah Barang Jaminan .....	37
2. Kegunaan barang jaminan .....	41
3. Kriteria Barang Jaminan .....	42
4. Jenis Agunan .....	43
5. Mekanisme Penilaian Jaminan .....	45
6. Penentuan Jaminan .....	46

### BAB III GAMBARAN UMUM KSPPS BINAMA SEMARANG

A. Sejarah Berdirinya dan Perkembangan KSPPS BINAMA .....	49
B. Perkembangan KSPPS BINAMA (Bina Niaga Utama) .....	50
C. Visi dan misi KSPPS BINAMA Semarang .....	53
D. Wilayah kerja KSPPS BINAMA Semarang .....	54
E. Susunan pengurus dan manajemenKSPPS BINAMA Semarang.....	55
F. Budaya Perusahaan .....	63
G. Manfaat Dan Sasaran Yang Hendak Dicapai.....	64
H. Produk-Produk KSPPS BINAMA Semarang.....	65

BAB IV MEKANISME PENILAIAN BARANG JAMINAN  
PEMBIAYAAN MURABAHAH PADA KSPPS BINAMA  
SEMARANG

- A. Analisis mekanisme penilaian barang jaminan pada KSPPS  
Binama Semarang ..... 77
- B. Mekanisme Pembiayaan Murabahah dengan Penilaian Barang  
Jaminan Pada KSPPS BINAMA SEMARANG ..... 93

BAB V PENUTUP

- A. Kesimpulan ..... 105
- B. Saran ..... 108
- C. Penutup ..... 109

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN-LAMPIRAN

DAFTAR RIWAYAT HIDUP