

## BAB III

### PEMBAHASAN

#### A. Pengertian Pembiayaan Murabahah

Pembiayaan murabahah adalah jual beli barang pada harga asal dengan tambahan keuntungan yang telah disepakati bersama, dalam murabahah penjual harus memberi tahu harga pokok yang ia beli dan menentukan suatu tingkat keuntungan sebagai tambahannya, Murabahah dapat dilakukan secara tunai atau cicilan.<sup>20</sup>

Apabila suatu penjualan murabahah dilakukan berdasarkan pembayaran yang ditangguhkan (*deferred payment*), maka ia disebut murabahah-bi-mu'ajjal.<sup>21</sup>

Dalam profil BMT Bismillah diterangkan bahwa murabahah adalah akad pembiayaan menjual dengan harga asal ditambah dengan margin keuntungan yang disepakati dan dibayar pada jatuh tempo atau secara angsuran. Apabila mengambil produk ini maka si anggota membayarkan cicilan margin dan pembayaran harga beli pokok setiap bulannya juga bisa cicilan margin dibayar setiap bulannya dan pembayaran harga beli pokok dibayar pada saat jatuh tempo.

##### 1. Fatwa DSN tentang ketentuan murabahah

---

<sup>20</sup> M Syafi'i Antonio, *Bank Syariah Dari Teori Ke Praktek*, Jakarta: Gema Insani, 2001, hlm. 101

<sup>21</sup> Lewis Mervvyn dan Algaoud Latifa, *Perbankan syariah, prinsip, praktik, prospek*, Jakarta: PT Serambi Ilmu Semesta, 2001, hlm. 83

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

- a. Bank dan Nasabah harus melakukan akad murabahah yang bebas riba.
- b. Barang yang diperjual belikan tidak diharamkan oleh syariah Islam.
- c. Bank membiayai sebagian atau seluruh harga pembelian barang yang telah disepakati kualifikasinya.
- d. Bank membeli barang yang diperlukan nasabah atas nama bank sendiri, dan pembelian ini harus sah dan bebas riba.
- e. Bank harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian, misalnya jika pembelian dilakukan secara utang.
- f. Bank kemudian menjual barang tersebut kepada nasabah (pemesan) dengan harga jual senilai harga plus keuntungannya. Dalam kaitan ini bank harus memberitahu secara jujur harga pokok barang kepada nasabah berikut biaya yang diperlukan.
- g. Nasabah membayar harga barang yang telah disepakati tersebut pada jangka waktu tertentu yang telah disepakati.
- h. Untuk mencegah terjadinya penyalahgunaan atau kerusakan akad tersebut, pihak bank dapat mengadakan perjanjian khusus dengan nasabah.

- i. Jika bank hendak mewakilkan kepada nasabah untuk membeli barang kepada pihak ketiga, akad jual beli murabahah harus dilakukan setelah barang, secara prinsip menjadi milik bank.<sup>22</sup>

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

- a. Nasabah mengajukan permohonan dan perjanjian pembelian suatu barang atau asset kepada bank.
- b. Jika bank menerima permohonan tersebut ia harus membeli terlebih dahulu asset yang dipesannya secara sah dengan pedagang.
- c. Bank kemudian menawarkan asset tersebut kepada nasabah dan nasabah harus menerima (membeli)-nya sesuai dengan perjanjian yang telah disepakatinnya, karena secara hukum perjanjian tersebut mengikat, kemudian kedua belah pihak harus membuat kontrak jual beli.
- d. Dalam jual beli ini bank dibolehkan meminta nasabah untuk membayar uang muka saat menandatangani kesepakatan awal pemesanan.
- e. Jika nasabah kemudian menolak membeli barang tersebut, biaya riil bank harus dibayar dari uang muka tersebut.
- f. Jika nilai uang muka kurang dari kerugian yang harus ditanggung oleh bank, bank dapat meminta kembali sisa kerugiannya kepada nasabah.

---

<sup>22</sup> Wirduyaningsih, *Bank Dan Asuransi Islam Di Indonesia*, Jakarta: Kencana, 2005, hlm. 106-107



(رواه ابن ماجه)

◊

Dari Suhaib ar Rumi r.a bahwa Rasulullah SAW bersabda: “Tiga hal yang didalamnya terdapat keberkahan: jual beli secara tangguh, muqaradhah (mudharabah) dan mencampur gandum dengan tepung untuk keperluan rumah bukan untuk dijual” (H.R. Ibnu Madjah).<sup>24</sup>

c. Ijma’

Umat islam telah berkonsensus tentang keabsahan jual beli, karena manusia sebagai anggota masyarakat selalu membutuhkan apa yang dihasilkan dan dimiliki oleh orang lain. Oleh karena itu jual beli adalah salah satu jalan untuk mendapatkannya secara sah. Dengan demikian maka mudahlah bagi setiap individu untuk memenuhi kebutuhan.<sup>25</sup>

d. Syarat dan Rukun *Murabahah*

a) Rukun *Murabahah*

1. Penjual
2. Pembeli
3. Uang
4. Benda/Barang
5. Ijab dan Kabul<sup>26</sup>

b) Syarat *Murabahah*

1. Penjual memberi tahu biaya modal kepada nasabah.

<sup>24</sup> M. Syafi’I Antonio, *op. cit.*, hlm. 102

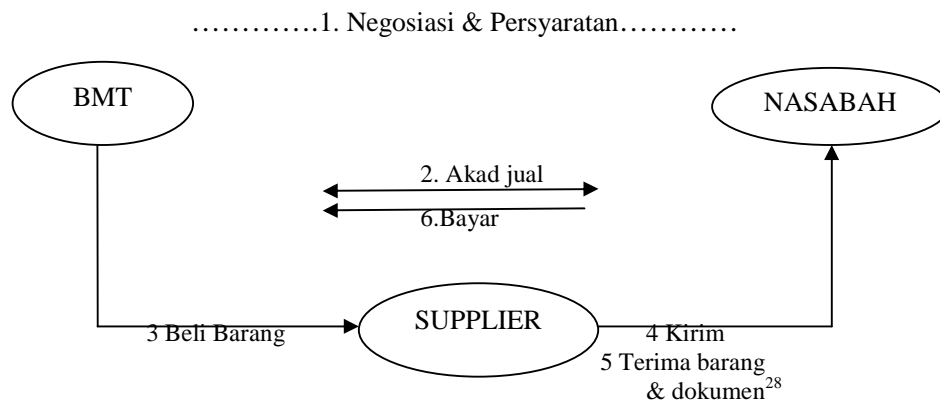
<sup>25</sup> Muhammad, *Sistem dan Prosedur Operasional Bank Syariah*, Yogyakarta: UII press, 2000, hlm. 23

<sup>26</sup> H. Sulaiman Rasjid, *Fiqih Islam*, Bandung: Sinar Baru Algensindo, 1994, hlm. 279

2. Kontrak pertama harus sesuai dengan rukun yang diterapkan.
3. Kontrak harus bebas riba.
4. Penjual harus menjelaskan kepada pembeli bila terjadi cacat atas barang sesudah pembelian.
5. Penjual harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian misalnya, jika pembelian dilakukan secara hutang.<sup>27</sup>

e. Skema Pembiayaan *Murabahah*

Secara umum, aplikasi *murabahah* dapat digambarkan dalam skema berikut ini :



Keterangan :

1. BMT syariah dan anggota melakukan negosiasi dan persyaratan akad pembiayaan *murabahah*.

<sup>27</sup> M. Syafi'I Antonio, *op. cit*, hlm. 102

<sup>28</sup> M. Syafi'I Antonio, *op. cit*, hlm. 107

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

#### **B. Pemberian Kredit pada Bank Konvensional dan Pembiayaan Murabahah pada Bank Syari'ah**

Istilah kredit sebenarnya memiliki bermacam-macam makna. Pengertian ini secara akuntansi mungkin tidak seratus persen sama dengan yang dipahami dengan orang awam. Istilah kredit adalah merupakan salah satu bentuk usaha yang dapat dilakukan oleh sebuah bank kepada nasabahnya. Berdasarkan UU Nomor 10 tahun 1998 tentang Perubahan atas UU Nomor 7 tahun 1992 tentang perbankan, yang dimaksud kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, yang berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara

bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.<sup>29</sup>

## 1. Fungsi dan Tujuan Kredit

### a. Fungsi kredit

- a) Menjadi motivator peningkatan kegiatan perdagangan perekonomian
- b) Memperluas lapangan kerja bagi masyarakat
- c) Memperlancar arus uang dan arus barang
- d) Meningkatkan produktivitas dana
- e) Meningkatkan modal kerja perusahaan

### b. Tujuan penyaluran kredit

1. Memperoleh pendapatan
2. Melaksanakan kegiatan operasional
3. Memenuhi permintaan kredit dari masyarakat
4. Memperlancar lalulintas pembayaran
5. Meningkatkan pendapatan dan kesejahteraan masyarakat.<sup>30</sup>

## 2. Prosedur Penyaluran Kredit

Prosedur yang harus dipenuhi dalam penyaluran kredit :

1. Calon debitur menulis nama, alamat, agunan, dan jumlah kredit yang diinginkan oleh pemohon kredit.
2. Calon debitur mengajukan jenis kredit.

---

<sup>29</sup> Sigit Triandaru dan Totok Budi Santoso, *Bank dan Lembaga Keuangan Lain*, Edisi 2, Salemba Empat, Jakarta, 2006, hlm 114

<sup>30</sup> H. Malayu S.P. Hasibuan, *Dasar-Dasar Perbankan*, Jakarta: PT Bumi Aksara, 2008, hlm. 88



3. Analisis kredit dengan cara 5C.
4. Karyawan analisis kredit menetapkan besarnya plafond kredit.
5. Kredit ditandatangani oleh kedua belah pihak.<sup>31</sup>

Sedangkan dalam prinsip syariah kredit disebut dengan pembiayaan. Pada dasarnya pembiayaan merupakan sistem yang menggunakan prinsip syariah. Pembiayaan atau penyaluran dana adalah transaksi penyediaan dan penyediaan barang serta fasilitas lainnya kepada nasabah yang tidak bertentangan dengan syariah islam dan setandar akuntansi perbankan syariah serta tidak termasuk jenis pembiayaan yang dilarang menurut ketentuan Bank Indonesia.<sup>32</sup>

Dalam pembiayaan ada dua macam menurut sifat penggunaannya yaitu:

1. Pembiayaan produktif yaitu pembiayaan yang ditujukan untuk memenuhi kebutuhan produksi, seperti, peningkatan modal usaha, perdagangan, maupun investasi.
2. Pembiayaan konsumtif yaitu pembiayaan yang digunakan untuk memenuhi kebutuhan konsumsi, yang akan habis digunakan untuk memenuhi kebutuhan.<sup>33</sup>

Dalam memberikan kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah memang hampir sama pada dasarnya, seperti halnya dalam menyalurkan dananya. Bank wajib mempunyai keyakinan berdasarkan analisa atas itikad dan kemampuan serta kesanggupan nasabah untuk

---

<sup>31</sup> *Ibid*, hlm. 91

<sup>32</sup> Muhammad , *op. cit*, hlm. 64

<sup>33</sup> M. Syafi'I Antonio, *op. cit*, hlm. 160

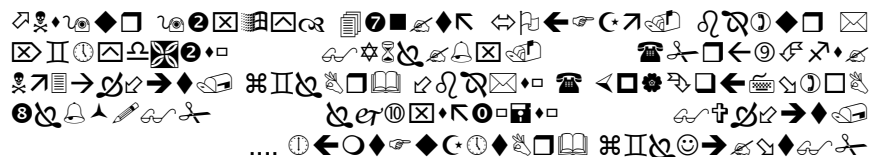
melunasi hutangnya atau mengembalikan pembiayaan sesuai dengan perjanjian. Namun terdapat perbedaan menjalankan operasionalnya, pembiayaan syariah lebih mengutamakan sistem kekeluargaan dalam menyelesaikan masalah tentang pembiayaan yang kurang lancar atau macet. Dengan sistem ini perbankan syariah lebih mengutamakan kenyamanan seorang nasabah.

Pembahasan diatas, membahas tentang kredit dan pembiayaan berdasarkan prinsip syariah, pembiayaan berdasarkan prinsip syariah terdapat dua macam pembiayaan yaitu pembiayaan produktif dan pembiayaan konsumtif. Yang akan di bahas dalam bab ini adalah pembiayaan produktif berdasarkan akad murabahah.

### C. Pengertian Agunan

#### 1. Landasan Syariah Agunan

##### a. Al-Qur'an



“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)...” (al-Baqarah: 283)<sup>34</sup>

##### b. Al-Hadits

<sup>34</sup> M. Syafi'i Antonio, *op. cit*, hlm. 128

عَنْ - عائشة - رضي الله عنها - أن النبي - صلى الله عليه وسلم - اشترى طعاماً من  
يهودي ألى أجل , ورهنه درعا من حديد

Aisyah Radhiyallahu ‘Anha berkata: “Rasulullah Shalallahu ‘Alaihi wa Sallam pernah membeli makanan dari orang Yahudi dengan tempo (kredit) dan beliau menggadaikan kepadanya baju besi.” (HR Bukhari no.1962, dalam kitab Al-Buyu’, dan Muslim).<sup>35</sup>

## 2. Pengertian Agunan

Istilah jaminan merupakan terjemahan dari Bahasa Belanda yaitu “zekerheid” atau “cautie”, yang secara umum merupakan cara-cara kreditur menjamin dipenuhinya tagihannya, disamping pertanggungan jawab umum debitur terhadap barang-barangnya. Selain istilah jaminan, dikenal juga istilah atau kata-kata agunan. Dalam kamus besar Bahasa Indonesia, tidak membedakan pengertian jaminan maupun agunan, yang sama-sama memiliki arti yaitu “tanggungan”. Agunan pembiayaan atau jaminan adalah hak dan kekuasaan atas barang agunan yang diserahkan oleh anggota kepada lembaga keuangan guna menjamin pelunasan pembiayaan yang diterimanya tidak dapat dilunasi sesuai waktu yang diperjanjikan dalam perjanjian pembiayaan.<sup>36</sup>

Sedangkan menurut Surat keputusan Direksi Bank Indonesia No.23/69/KEP/DIR tanggal 28 Februari 1961 menyebutkan bahwa agunan pembiayaan adalah agunan material, surat berharga, garansi risiko yang disediakan nasabah untuk menanggung pembayaran

<sup>35</sup> M. Syafi’I Antonio, *op. cit*, hlm. 129

<sup>36</sup> H. Veithzal Rivai dan Andria Permata Veitzal, *Islamic Financial Management*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2008, hlm. 663

kembali suatu pembiayaan. Agunan dapat berupa barang, proyek/hak tagih yang dibiayai dengan pembiayaan yang bersangkutan dengan barang lain, surat berharga/garansi risiko yang ditambahkan sebagai agunan tambahan.<sup>37</sup>

Pada dasarnya, jaminan atau agunan bukanlah salah satu rukun atau syarat yang mutlak untuk dipenuhi dalam akad pembiayaan. Hanya saja agunan yang dimaksudkan untuk menjaga agar nasabah atau anggota tidak main-main dengan perjanjian pembiayaan yang telah disepakati oleh kedua belah pihak lembaga keuangan dan nasabah/anggota.<sup>38</sup> Dari pengertian tersebut dapat disimpulkan bahwa ketika BMT memberikan pembiayaan selalu mensyaratkan ada agunan untuk mengikat anggota pembiayaan. Dalam memberikan pembiayaan BMT wajib mempunyai keyakinan atas kemampuan anggotanya untuk melunasi pembiayaan sesuai yang telah disepakati.

### 3. Dasar-Dasar Penetapan Penilaian Agunan

Agunan merupakan salah satu unsur dalam menganalisa pembiayaan. Oleh karena itu, barang-barang yang diserahkan anggota harus dinilai pada saat dilaksanakan analisis pembiayaan dan harus berhati-hati dalam menilai barang-barang tersebut karena harga yang dicantumkan oleh anggota tidak selalu menunjukkan harga sesungguhnya (harga pasar saat itu). Dengan demikian semua jenis agunan wajib ditaksasi/dinilai kembali, minimum satu kali dalam enam

---

<sup>37</sup> *Ibid*, hlm. 663

<sup>38</sup> *Ibid*, hlm. 663

bulan atau setiap tahun. Setiap perubahan data agunan, termasuk perubahan karena taksasi agunan harus disimpan ke dalam arsip komputer data agunan yang terbaru.<sup>39</sup>

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

#### **D. Mekanisme pembiayaan Murabahah di BMT Bismillah Sukorejo**

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

1. Yang dilakukan calon anggota
  - a. Calon anggota menyampaikan maksudnya kepada BMT Bismillah.
  - b. Mengisi berkas-berkas permohonan pembiayaan yang telah disediakan yaitu:

---

<sup>39</sup> *Ibid*, hlm. 666

- a) Formulir permohonan pembiayaan
  - b) Mengisi surat kuasa jual apabila seorang anggota tidak bisa memenuhi kewajiban.
  - c) Mengisi surat persetujuan suami atau istri atas permohonan pembiayaan.
- c. Calon anggota menanda tangani formulir permohonan pembiayaan yang telah diisi, kemudian menyerahkannya kepada BMT Bismillah.
- d. Pemohon pembiayaan memenuhi persyaratan yang telah ditentukan oleh BMT Bismillah diantaranya yaitu:
- a) Menyerahkan foto copy KTP (suami dan istri)
  - b) Menyerahkan foto copy KK
  - c) Menyerahkan foto copy surat-surat agunan seperti: foto copy BPKB, foto copy STNK, dan apabila agunan milik orang lain, maka harus foto copy KK pemilik agunan dan surat persetujuan peminjaman agunan.
2. Bagian pembiayaan
- a. Menyiapkan formulir permohonan pembiayaan untuk diisi oleh calon anggota pembiayaan.
  - b. Menerima formulir permohonan pembiayaan yang sudah ditandatangani oleh calon anggota.
  - c. Mencatat permohonan tersebut kedalam buku register. Permohonan pembiayaan, berdasarkan urutan tanggal diterimanya, serta

memberikan nomor registernya pada formulir permohonan pembiayaan tersebut.

- d. Melakukan penelitian/survey terhadap usaha dan agunan calon anggota yang akan dibiayai untuk mendapatkan kepastian tentang segala sesuatunya mengenai pembiayaan tersebut. Kemudian membuat rekomendasi, sebagai laporan kepada Kepala Operasional apakah permohonan pembiayaan tersebut dapat diterima atau tidak.
- e. Setelah melakukan survey yang dilakukan bagian pembiayaan adalah menganalisis persyaratan-persyaratan yang telah anggota berikan. Dari penilaian analisis ini yang akan menjadi tolak ukur untuk memutuskan apakah pembiayaan yang diajukan layak untuk dibiayai atau tidak. Dan agunan yang di berikan oleh anggota dijadikan pengikatan atas pembiayaan agar seorang anggota mempunyai kewajiban untuk mengembalikan pembiayaan tersebut.

Dengan prinsip 5C untuk menganalisis seorang anggota yaitu:

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

e) *Collateral* (agunan) : Bagaimana tentang kondisi dan nilai agunan, apakah mencover pembiayaan.

Data-data yang didapat oleh BMT Bismillah, setelah melakukan berbagai prosedur pembiayaan sesuai standar operasional BMT yang dilakukan melalui pengumpulan berkas-berkas yang diserahkan oleh anggota sebagai persyaratan pembiayaan di BMT Bismillah. Maka BMT Bismillah melakukan pendataan terhadap barang-barang yang jadi persyaratan dan apabila data-data yang dibutuhkan telah memenuhi kriteria yang diinginkan, dan setelah semua data terealisasi dengan survey dan analisis yang dilakukan. Kemudian data tersebut diserahkan pada Kepala Operasional untuk dikomitekan disetujui tidaknya pembiayaan.

Apabila pembiayaan tersebut disetujui untuk di cairkan, seorang anggota akan dipanggil untuk persetujuan dan penandatanganan akad yang telah diambil oleh seorang anggota. Setelah terjadinya akad BMT Bismillah memberikan kepercayaan kepada anggota untuk pembelian barang yang diinginkan oleh anggota karena adanya unsur kepercayaan. Setelah dicairkan seorang anggota memenuhi biaya administrasi yang ditetapkan oleh BMT.<sup>40</sup>

---

<sup>40</sup> Wawancara dengan Untung Sujarwadi, Adm Pembiayaan BMT Bismillah Sukorejo, tgl 21 Februari 2013



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

Melihat kegunaan agunan itu penting bagi lembaga keuangan, yaitu sebagai pengikat atau jaga-jaga bila terjadi pembiayaan bermasalah.

Oleh karena itu BMT Bismillah menentukan ketentuan-ketentuan yang dilakukan untuk menganalisis kelayakan agunan yang diberikan oleh anggota kepada BMT Bismillah perlu dilihat dari faktor ekonomis dan faktor yuridis dari agunan tersebut.

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

d. Asuransi atas barang agunan yang mempunyai risiko.

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

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

a. Benda bergerak

- a) Kelengkapan surat-surat
- b) Tahun pembuatan
- c) Kondisi fisik barang tersebut
- d) Taksiran harga
- e) Kemudahan penjual

b. Benda tidak bergerak

- a) Sertifikat Hak Milik
- b) Sertifikat Hak Bangunan
- c) Lokasi
- d) Taksiran
- e) Kemudahan penjualan

2. Pengikatan agunan

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

- a. Guna memberikan hak dan kekuasaan pada BMT untuk mendapatkan pelunasan dengan barang-barang agunan tersebut bilamana melakukan cidera janji.
- b. Memberi dorongan kepada anggota untuk memenuhi akad pembiayaan, mengenai pembayaran kembali pembiayaan sesuai dengan syarat-syarat yang telah disetujui, agar seorang anggota tidak kehilangan harta yang dijadikan agunan.

BMT Bismillah menetapkan peraturan berdasarkan pengikatannya diantaranya:

- a. Bila benda bergerak yaitu:
  - a) BPKB motor dan mobil ketentuan minimal tahun tidak begitu ditetapkan
  - b) Kondisi fisik motor dan mobil masih bagus
  - c) Kondisi pembiayaan dalam keadaan baik
  - d) Nilai jual motor dan mobil taksiran 60% dari harga pasaran
- b. Sertifikat tanah dan rumah apabila benda tidak bergerak

Dalam proses pembiayaan BMT Bismillah memberikan ketentuan agunan tanah dan rumah berdasarkan lokasi dan taksasi, karena tempat/lokasi mempengaruhi harga taksasi dan harga jual.

### 3. Prosedur dalam menganalisis agunan

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

1. *Character* (watak)

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

2. *Capacity* (kemampuan)

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

jika kemampuannya buruk, maka pembiayaan tidak dapat diberikan.

3. *Capital* (modal)

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

4. *Condition of Economic*

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

5. *Collateral* (agunan)

Agunan merupakan syarat yang menentukan disetujui atau ditolaknya permohonan pembiayaan nasabah. Menurut ketentuan Bank Indonesia bahwa setiap pembiayaan yang disalurkan suatu bank atau lembaga keuangan yang sejenisnya harus mempunyai agunan yang cukup. Oleh karena itu jika terjadi pembiayaan

bermasalah maka agunan inilah yang akan digunakan untuk membayar tunggakan pembiayaan tersebut.<sup>41</sup>

Contoh kasus :

Dalam menganalisis kelayakan agunan pembiayaan murabahah dilihat dari ketentuan prinsip pembiayaan diatas. Ulasan pembiayaan yang diajukan oleh calon anggota yang bernama Sriyati adalah sebagai berikut:

“Ibu Sriyati ingin menambah barang dagangannya yaitu untuk membeli hasil bumi seperti jagung, cengkeh dan umbi-umbian. Kemudian Ibu Sriyati mengajukan pembiayaan ke BMT Bismillah untuk membeli keperluannya tersebut, dan Ibu Sriyati membutuhkan modal 5 juta dengan agunan Sertifikat Tanah dengan No. 11.24.15.13.1.00930 Luas tanah 550 atas nama Mutiah.<sup>42</sup> Dengan keuntungan yang telah disepakati antara anggota dan BMT adalah Rp 115.000,- perbulan. Maka dari BMT menganalisis terhadap pembiayaan tersebut.

#### 1. Analisis Anggota

- |                      |   |
|----------------------|---|
| a. Nama pemohon      | : Sriyati                                     |
| b. Suami anggota     | : Saidi                                       |
| c. Alamat            | : Kersi RT 12 RW 05 Duren<br>Bejen Temanggung |
| d. Tujuan pembiayaan | : Pembelian barang dagangan                   |

---

<sup>41</sup> Wawancara dengan Agus Suhartadi, Manajer BMT Bismillah cabang Sukorejo, tgl 15 Februari 2013

<sup>42</sup> Company profile BMT Bismillah Sukorejo Kendal

- e. Karakter : Baik
- f. Hubungan dengan BMT : Pinjaman II
2. Jaminan
- a. Jenis Barang : Luas tanah 550 M
- b. Bukti kepemilikan : Sertifikat tanah  
No. 11.24.15.13.1.00930
- c. Atas Nama : Mutiah
- d. Akad : Murabahah
- e. Jumlah pembiayaan : Rp. 5.000.000,-
- f. Jangka waktu : 24 Bulan
3. Jenis usaha : Dagang
4. Penghasilan : -
5. Kemampuan anggota untuk mengangsur jika kesepakatan margin yang diberikan kepada BMT adalah Rp 2.760.000,- dan ini terjadi atas kesepakatan dua belah pihak yaitu anggota dan BMT.
- |   |                |
|---|----------------|
| Jumlah pembiayaan                       | Rp 5.000.000,- |
| Margin perbulan $Rp\ 2.760.000/24bln =$ | Rp 115.000,-   |
| Angsuran pokok perbulan                 | Rp 209.000,-   |
| Jadi kemampuan anggota untuk mengangsur | Rp 324.000,-   |
- /bulan.

Apabila dilihat dari pendapatan perbulan memang anggota tidak menyantumkan pendapatannya disebabkan ketidakpastian jumlah

pendapatan perbulan, dan resiko dari pihak BMT adalah apabila anggota mengalami kemacetan dalam usaha dagangnya, namun kemampuan anggota untuk mengangsur masih tidak melampaui batas kemampuan untuk mengangsur tiap bulan. Kemudian dari pihak BMT menganalisis agunan yang diberikan sebagai pengikat atas pembiayaan, dilihat dari kelengkapan surat-surat agunan, kesesuaian surat dengan benda agunan dan taksasi harga. Apabila agunan telah menghendel pembiayaan yang diajukan, maka agunan layak untuk rujukan pencairan pembiayaan.