BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

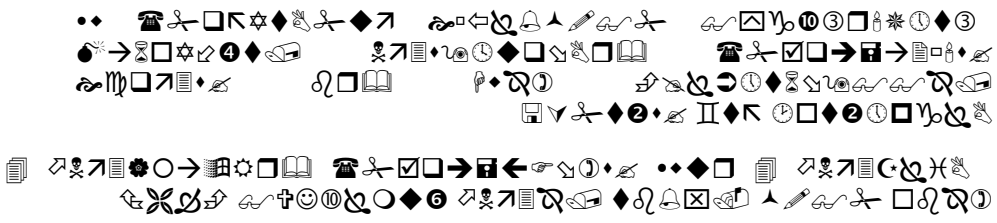
A. Prosedur Pemberian Pembiayaan Murabahah Di KJKS BINAMA Semarang

1. Pengertian Pembiayaan Murabahah

Dewasa ini pengertian pemberian kredit disamping dengan istilah pinjaman oleh bank yang berdasarkan prinsip konvensional adalah istilah pembiayaan yang digunakan oleh bank berdasarkan prinsip syariah. Menurut asal mulanya kata kredit berasal dari kata *credere* yang artinya kepercayaan, maksudnya yaitu bila seseorang memperoleh kredit maka orang tersebut memperoleh kepercayaan. Sedangkan pemberi kredit berarti memberikan kepercayaan kepada seseorang bahwa uang yang dipinjamkan pasti kembali.[1]

Sedangkan pembiayaan pada intinya berarti *I Believe*, *I Trust*, 'saya percaya' atau 'saya menaruh kepercayaan'. Pembiayaan yang artinya kepercayaan (*trust*), berarti lembaga pembiayaan selaku *shohibul mal* menaruh kepercayaan kepada seseorang untuk melaksanakan amanah yang diberikan. Dana tersebut harus digunakan dengan benar, adil, dan harus disertai dengan ikatan dan syarat-syarat yang jelas, dan saling menguntungkan bagi kedua belah pihak. Sebagaimana firman Allah Surat Al-Nisa ayat 29 :

[21] Kasmir, *Manajemen Perbankan*, Jakarta: Raja Grafindo Persada,2007, hlm.72



Artinya : “Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang Berlaku dengan suka sama-suka di antara kamu. dan janganlah kamu membunuh dirimu,Sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu”.[2]

Pengertian pembiayaan sebagaimana disebutkan dalam Keputusan " Menteri Koperasi Usaha Kecil dan Menengah No. 91 tahun 2004 (Kepmen No. 91/kep/lV/KUKM/DV2004), pembiayaan adalah kegiatan penyediaan dana untuk investasi atau kerjasama permodalan antara koperasi dengan anggota, calon anggota koperasi lain, dan atau anggotanya, yang mewajibkan penerima pembiayaaan itu untuk melunasi pokok pembiayaan yang diterima kepada pihak koperasi sesuai akad disertai dengan pembayaran sejumlah bagi hasil dari pendapatan atau laba dari kegiatan yang dibiayai atau penggunaan dana pembiayaan tersebut.[3]

Berdasarkan pengertian diatas pembiayaan adalah nama lain dari kredit di bank konvesional. Pengertian kredit dalam Undang-Undang Nomor 10 tahun 1998 tentang perbankan yaitu penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam melunasi utangnya setelah jangka waktu

---

[2] Departemen Agama RI, *Mushaf Al Qur'an Terjemah*, Depok : Al Huda Kelompok Gema Insani, 2002, hlm.84.

[3]Peraturan Menteri Negara Koperasi dan Usaha Kecil dan Menengah Nomor 35.2/Per/M.KUKM/X/2007, Jakarta, 4 mei 2011, hlm. 4.

tertentu dengan pemberian bunga. Sedangkan pengertian pembiayaan adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayaai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil.[4]

Dari pengertian diatas dapatlah disimpulkan bahwa kredit atau pembiayaan dapat berupa uang atau tagihan yang nilainya diukur dengan uang. Pembiayaan merupakan salah satu kegiatan yang dilakukan oleh KJKS. Dalam pembiayaan tersebut ada beberapa akad seperti *mudharabah, murabahah, musyarakah, al ijarah*. Pada kenyataannya yang sering dipakai dalam pembiayaan adalah *murabahah.*

Adapun *murabahah* berasal dari kata *ribhun*, yang artinya keuntungan. Dalam arti istilah, *murabahah* adalah aqad jual beli barang dengan menyatakan harga perolehan dan keuntungan (*margin*) yang disepakati oleh penjual dan pembeli.[5] Sedangkan definisi lain dari *murabahah* yaitu akad jual beli atas barang tertentu dimana penjual menyebutkan dengan jelas barang yang diperjual belikan, termasuk harga pembelian barang kepada pembeli, kemudian ia menyerahkan atasnya laba atau keuntungan.[6]Dalam hal ini KJKS bertindak sebagai penjual dan

---

[4] Kasmir, *Dasar-Dasar Perbankan*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2002, hlm.102

[5] Ahmad Wardi Muslich, *Fiqh Muamalat*, Jakarta: Amzah.2010, hlm.521

[6] Muhammad, *Model-Model Akad Pembiayaan Di Bank Syariah,* Yogyakarta:UII Press.2009, hlm.57

anggota sebagai pembeli. Harga jual adalah harga beli dari pemasok ditambah dengan keuntungan.[7] Penyerahan barang dalam murabahah dilakukan pada saat transaksi, sementara pembayarannya dilakukan secara tunai atau tangguh. Pembayaran pembiayaan murabahah juga dapat dilakukan secara mengangsur.

Pembiayaan *murabahah* adalah jual beli barang modal maupun konsumsi antara KJKS selaku penjual serta anggota selaku pembeli dengan nilai keuntungan dan jangka waktu pembayaran dimana harga perolehan diketahui oleh kedua belah pihak.[8] Setelah itu KJKS dan anggota bernegosiasi dalam penentuan keuntungan. Setelah ada kesepakatan antara pihak KJKS dan anggota maka dibuat akad pembiayaan *murabahah*. Dalam akad memberitahukan harga barang yang dibeli dan besarnya *margin* atau keuntungan untuk KJKS. Pihak KJKS dapat meminta barang jaminan untuk keamanan dalam pembiayaan *murabahah*.

Transaksi *bai'al-murabahah* dalam KJKS tidak dapat terlepas dari ketentuan fiqih Islam. Agar transaksinya sah dan hasilnya halal maka transaksi ini harus memenuhi syarat sahnya jual beli. Berikut ini adalah syarat *bai'al-murabahah* :[9]

1. Penjual memberi tahu harga pokok kepada calon pembeli.

---

[7] Adrian Sutedi, *Perbankan Syariah*, Semarang:Ghalia Indonesia, 2009, hlm.95

[8] Ulil Abshoriyah, Studi Analisis Terhadap Keberadaan Barang Jaminan Dalam Pembiayaan Murabahah Di KJKS BMT El Amanah Kec. Kendal Kab. Kendal,Skripsi koleksi IAIN Walisongo, 2011, tidak diterbitka

[9] Muhammad Syafi'i Antonio,*Bank Syariah Dari Teori Ke Praktek*, Jakarta:Gema Insani.2001, hlm. 102.

2. Kontrak pertama harus sah sesuai dengan rukun yang ditetapkan.
3. Kontrak harus bebas dari 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 pembelian dilakukan secara hutang.

Secara prinsip jika syarat pada nomer 1, 4 atau 5 tidak terpenuhi, maka pembeli memiliki pilihan :[10]

1. Melanjutkan pembelian seperti apa adanya
2. Kembali kepada penjual dan menyatakan ketidaksetujuan atas barang yang dijual.
3. Membatalkan kontak

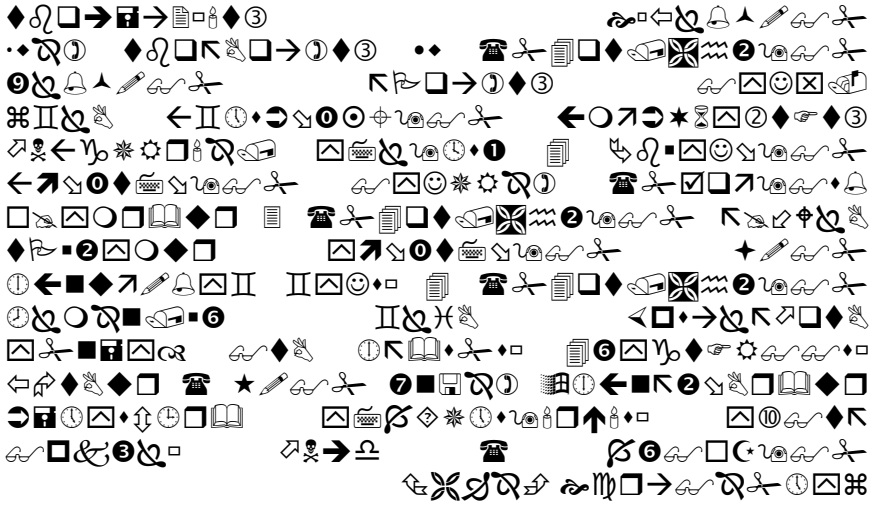
Syarat jual beli secara murabahah diatas hanya berlaku untuk barang atau produk yang telah dimiliki oleh penjual pada waktu negosiasi dan berkontrak. Jika produk tersebut tidak dimiliki penjual maka sistem yang digunakan adalah murabahah kepada pemesan pembelian (*murabahah* KPP) karena penjual semata-mata mengadakan barang untuk memenuhi kebutuhan pembeli yang memesannya.[11]

2. Landasan Hukum Murabahah

[10] *Ibid*
[11] Muhammad. *Op. Cit*. hlm.80

Ayat-ayat Al-Qur’an dan hadist yang dapat dijadikan rujukan dasar akad transaksi *al-Murabahah* antara lain sebagai berikut :

a) Al-Qur’an surah Al-Baqarah ayat 275



Artinya :” Orang-orang yang makan (mengambil)riba tidak dapat berdiri melainkan seperti berdirinya orang yang kemasukan setan lantaran (tekanan) penyakit gila. Keadaan mereka yang demikian itu, adalah disebabkan mereka berkata (berpendapat), sesungguhnya jual beli itu sama dengan riba, padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba. Orang-orang yang telah sampai ke[adanya larangan dari tuhannya, lalu terus berhenti(dari mengambil riba), maka baginya apa yang telah diambilnya dahulu (sebelum datang larangan) dan urusannya (terserah) kepada Allah. Orang yang kembali (mengambil riba), maka orang itu adalah penghuni-penghuni neraka,mereka kekal didalamnya”.[12]

b) Hadis

عن أبي سعيد ا لحد ر ى ر ضي ا لله عنه ان ر سو ل ا لله صلى الله عليه و ا له و سلم قل: ا نما ا لبيع عن ثر ا ض(ر و ا ه ا لبيهقي و بث ما حه و ا صححه ا بث حبا ث)

[12] Departemen Agama RI, *Op Cit*, hlm.48

Artinya: “Dari Abu Said al-Hudriyyi bahwa Rasullullah saw. Bersabda : Sesungguhnya jual beli itu harus dilakukan secara suka sama suka”. (HR. Al-Baihaqi, Ibnu Majah, dan Sahih menurut ibn Hibban)[13]

عن صهيب رضي ا لله عنه ا ث ا لنبي صلى ا لله عليه و ا له وسلم قل :ثلا ث
فيهن البر كة :البيع إلى اجل,والمقا ر ضة,وخلط ا لبربا لشعير للبيت لا
للبيع(رواه ابن ما جه عن صهيب)

Artinya: "Dari Suhaib r.a., bahwa Rasulullah bersabda, "tiga hal yang terdapat keberkatan: jual beli secara tangguh, muqaradhah (mudharabah), dan mencampur gandum dengan tepung untuk keperluan rumah bukan untuk dijual".[14]

c) Ketentuan tentang murabahah (Fatwa DSN 04/DSN-MUI/IV/2000)

Ketentuan Umum Murabahah dalam Bank Syari'ah:[15]

1. Bank dan nasabah harus melakukan akad murabahah yang bebas riba.
2. Barang yang diperjualbelikan tidak diharamkan oleh syari'ah 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 hutang.
6. Bank kemudian menjual barang tersebut kepada nasabah (pemesan) dengan harga jual senilai harga beli plus keuntungannya. Dalam

---

[13] Al- Khafidz Abi Abdilah Muhammad bin Tazid, *Sunah Ibnu Majah*, Bab Tijarah, Juz. II, Darul Fikr, bairut : 275 H, hlm. 18.

[14] Ibnu Hajar Al Asqalani, *Bulugh Al Maram Min Adiilali AI Ahkam* (Terjemah Lengkap Bulughul Maram), terj. Abdul Rosyad Siddiq, Jakarta: Akbar Media Eka Sarana, cet. 1,2007 ,h. 407.

[15]Dewan Syari'ah nasional Majelis ulama Indonesia himpunan Fatwa dewan syari'ah nasional, Jakarta: CV. Gaung Persada, cet.4,2006,hlm.24.

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.

Jaminan dalam *Murabahah*:[16]

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

3. Prosedur Pemberian Pembiayaan

Seseorang atau badan hukum yang telah mengajukan permohonan pembiayaan/kredit harus melalui prosedur tertentu. Beberapa tahapan yang harus dilalui oleh nasabah, antara lain:[17]

[16] *Ibid*, hlm.26
[17] Badriyah harun, *Op Cit*, hlm.18

1. Persetujuan pemberian kredit

Bentuk surat pemberitahuan persetujuan kredit yang memberitahukan bahwa bank tersebut setuju secara perinsip untuk memberikan kredit kepada calon nasabah debitur. Beberapa ketentuan dalam pemberitahuan persetujauan pemberian kredit , antara lain:

a. Besarnya kredit yang disetujui
b. Jenis dan jangka waktu pengguanaan kredit
c. Tingkat bunga dan biaya-biaya lainnya
d. Cara-cara pembayarannya
e. Barang-barang jaminan yang diminta
f. Syarat-syarat lainnya
g. Persetujuan dan tanda tangan calon debitur.

2. Perjanjian kredit

Perjanjian ini dilakukan oleh pihak bank sebagai kreditor dan nasabah sebagai debiturnya. Dibuat secara tertulis baik berbentuk akta dibawah tangan atau akta notaris.

3. Jaminan dan agunan kredit

Jaminan yang paling utama adalah menurut undang-undang adalah sebuah kepercayaan bahwa kredit yang diberikan akan dibayar. Sehingga dimungkinkan sebuah kredit tanpa agunan barang karena kepercayaan tersebut.

4. Pengikatan jaminan kredit

   Perjanjian pengikatan jaminan bersifat tambahan *(accessoir*). Keberadaannya tergantung pada perjanjian kredit. Sebelum perjanjian pengikatan jaminan dibuat maka perjanjian kredit harus dibuat terlebih dahulu.

5. Pencairan kredit

   Pencairan kredit dilaksanakan sebagaimana disepakati dalam perjanjian kredit yang telah dibuat. Kapan kredit dicairkan tergantung pada perjanjian oleh para pihak yang terkait.

6. Pembayaran kewajiban

   Pembayaran kewajiban hal ini adalah pembayaran cicilan kredit yang dilakukan oleh debitur kepada bank hingga lunas.

7. Perubahan kredit

   Dalam keadaan tertentu kredit dapat diubah. Hal-hal yang dapat diubah misalnya persyaratan, jumlah, jangka waktu, dan bunga.

8. Pelunasan kredit disertai dengan penarikan jaminan kredit setelah debitur melunasi kreditnya pada bank, maka segala jaminan yang bersifat kebendaaan dapat diambil kembali oleh debitur atau pihak lain yang menjamin barangnya. Sehingga barang jaminan tersebut kembali kepada keadaan semula seperti sebelum perjanjian kredit diadakan.

Prosedur antara tahap satu dengan tahapan yang lain saling berkaitan. Jika salah satu tidak terlampui, maka tahapan yang lain tidak dapat dilanjuti. Dengan demikian, bila tahap perjanjian tidak ada maka penjaminan dan

pengikatan jaminan serta pencairan kredit dan seterusnya tidak pernah ada. Namun bila tahapan terahir yaitu pelunasan kredit disertai dengan penarikan jaminan kredit belum dapat dilanjuti maka kredit tersebut dapat dikategorikan sebagai kredit bermasalah.

4. Aplikasi *Murabahah*

Implementasi penerapan *murabahah* dalam KJKS, antara lain :[18]

a. Pembiayaan produktif yaitu pembiayaan yang ditunjukan untuk memenuhi kebutuhan produksi, seperti :[19]
   - Pembiayaan barang modal seperti pabrik dan mesin.
   - Pengadaan barang dagangan.
   - Bahan baku atau bahan pembantu produksi (tidak termasuk proses produksi).

b. Pembiayaan konsumtif yaitu pembiayaan yang digunakan untuk memenuhi kebutuhan konsumsi, seperti pembelian rumah, kendaraan (alat transportasi), alat-alat rumah tangga dan sejenisnya (tidak termasuk renovasi atau proses pembangunan).

c. Transaksi *murabahah* dalam bank syariah dapat diterapkan untuk pengadaan barang-barang investasi, baik domestik maupun luar negeri, melalui transaksi *letter of credit* (LC). Model ini sudah menjadi kebiasaan bagi perusahaan yang bertransaksi dengan pihak asing

---

[18] Muhammad Syafi'i Antonio, *Op Cit*, hlm. 106

[19] Muhammad, *Model-Model Akad Pembiayaan Di Bank Syariah*, yogyakarta:UII Press.2009, hlm.80

5. Prosedur Pemberian Pembiayaan Murabahah di KJKS BNAMA Semarang

Aktifitas yang tidak kalah penting dalam manajemen dana KJKS adalah pembiayaan yang sering juga disebut dengan *landing-financing*. Sedangkan istilah dalam keuangan konvensional dikenal dengan sebutan kredit. Pembiayaan sering digunakan untuk menunjukkan aktifitas utarna KJKS, karena berhubungan dengan rencana memperoleh pendapatan.[20]

Dalam pembiayaan ini KJKS BINAMA mempunyai beberapa akad yang digunakan yaitu *murabahah* (jual-beli), *al ijarah* (sewa menyewa) serta *Qardh*. Akad yang paling diminati adalah murabahah karena kebanyakan transaksi di KJKS BINAMA adalah jual beli , baik konsumtif maupun pembelian modal kerja. Berikut ini adalah jumlah anggota pembiayaan pada masing-masing akad:[21]

No	Akad	Anggota
1	Murabahah	2382
2	Ijaroh	38
3	Ijaroh multi jasa	187
4	Qardh	13

Pembiayaan *murabahah* adalah pembiayaan dengan sistem jual beli dimana KJKS memberikan fasilitas kepada anggotanya untuk pembelian

[20] Muharnmad Ridwan , *Manajemen Baitulmaal wa Tutwil*, Yograkarta: UII Press, cet I, 2004, hlm. 163.

[21] Wawancara dengan Jatiningtyas Koosindira P, Pengumpul Data di KJKS BINAMA Semarang pada tanggal 19 April 2013

barang modal usaha atau kebutuhan konsumtif. Kondisi yang tidak memungkinkan dan untuk menghindari resiko membeli barang-barang yang dibutuhkan oleh anggota, maka pihak KJKS BINAMA memberikan kuasa kepada anggota untuk membeli sendiri barang-barang tersebut.

KJKS BINAMA membuat ilustrasi pembiayaan *murabahah* yang dapat dilihat bagi anggota yang ingin mengajukan pebiayaan, ilustrasi tersebut berisi tentang harga beli, harga jual serta besar angsuran tiap bulan. Harga jual tersebut tidak mengikat karena keputusan harga ditentukan oleh komite pembiayaan maka bagi setiap anggota dapat melakukan *negosiasi.*[22]

Penetapan harga jual adalah harga beli barang ditambah dengan margin keuntungan KJKS. Besarnya margin pembiayaan *murabahah* berdasarkan keputusan pengurus pembiayaan. Sedangkan pembayaran angsuran tiap bulan disesuaikan dengan kemampuan pendapatan atau keinginan dari anggota. Pembayaran angsuran pembiayaan terdiri dari angsuran pokok dan angsuran pembiayaan.

Syarat dalam pengajuan pembiayaan adalah sebagai berikut:[23]

1. Fc.KTP Suami-Istri
2. Fc. Kartu Keluarga
3. Rekening listrik, Telp, PAM
4. Slip gaji (karyawan)

---

[22] Wawancara dengan Umbara Ranuaji , Kepala Cabang KJKS BINAMA cabang Kaliwungu pada tanggal 15 maret 2013

[23] Brosur Pembiayaan KJKS BINAMA

5. Fc. Transaksi Tabungan 3 bulan terakhir
6. Fc.BPKB & STNK
7. Fc. Sertifikat & PBB

Dalam mekanisme pola pembiayaan murabahah adalah KJKS tidak dapat mengadakan barang secara langsung, maka KJKS menunjuk anggota sebagai pihak yang mewakili pembelian barang yang dimaksudkan atas nama KJKS (menggunakan akad wakalah). KJKS BINAMA membayar harga pembelian barang tersebut, namun anggota tidak disyaratkan untuk memberikan bukti pembayaran pembelian kepada KJKS.[24]

Plafond pembiayaan yang diberikan KJKS BINAMA adalah minimal sebesar Rp 1.000.000,- dan maksimal sebesar Rp 500.000.000,-. Setiap pembiayaan disyaratkan adanya jaminan , jaminan tersebut sebagai salah satu penilaian pemberian pembiayaan. Sedangkan margin pembiayaan murabahah dihitung secara *flat* yang besarnya mulai 1,25% s.d 1.7 % perbulan. Biaya administrasi dibebankan kepada debitur yang telah disetujui pengajuan pembiayaanya yaitu sebesar 1% s.d 3% dari *plafond* pembiayaan.[25]

Adapun berkas dan lampiran dokumen pengajuan pembiayaan KJKS BINAMA terdiri dari:[26]

1. FC. KTP yang masih berlaku, Suami & Istri .

[24] Wawancara dengan Umbara ranuaji, Kepala cabang KJKS BINAMA Cabang Kaliwungu pada tanggal 14 Maret 2013

[25] *Ibid*

[26] *Sistem dan Prosedur Berkas Pembiayaan KJKS BINAMA*

2. FC.Kartu Keluarga berlaku
3. Rekening Listrik, Telp, PAM terakhir
4. FC. Jaminan
    a. Sertifikat harus atas nama sendiri atau bila atas nama orang lain harus dengan surat kuasa yang ditandatangani bersamaan dengan perjanjian pembiayaan.
    b. BPKB Motor/Mobil dilengkapi dengan FC STNK , Gesekkan No Rangka & No Mesin.
5. Slip gaji terakhir.
6. Denah lokasi rumah dan usaha.
7. Lembar rekomendasi pembiayaan.
8. Lembar pemutusan pembiayaan.
9. Berita acara penelitian kendaraan.
10. Surat persetujuan suami istri.
11. Lembar survey.
12. Lembar rekomendasi

Berikut ini adalah prosedur pencairan pembiayaan yang ada di KJKS BINAMA :[27]

1. Mitra datang membawa surat pemberitahuan tentang pencairan pembiayaan. Surat tersebut diterima oleh *customer servis* (CS).

[27] Observasi terhadap realiasasi pemberian pembiayaan di KJKS BINAMA Cabang Kaliwungu pada tanggal 14 maret 2013

2. CS akan menanyakan apakah mitra sudah mempunyai rekening simpanan pokok dan Sirela, jika mitra belum mempunyai maka mitra diminta untuk membuka rekening simpanan pokok dan Sirela. Akan mendapat penjelasan tentang simpanan tersebut.
3. Jika mitra sudah memiliki rekening simpanan pokok dan sirela maka langsung diterima oleh admin.
4. Kemudian mitra diterima oleh admin dan dilanjutkan prosedur pencairan pembiayaan seperti terima jaminan, penjelasan tentang pembiayaan (angsuran, teknis pembayaran dan pelunasan, transfer, dll)
5. Setelah semua berkas pencairan pembiayaan telah lengkap maka mitra siap diakadkan oleh pejabat yang berwenang.
6. Setelah akad, semua berkas akan kembali ke admin
7. Jika akad telah ditandatangani, nota pencairan akan diserahkan
8. kepembukuan untuk dipindah bukukan . sementara berkas pembiayaan diarsip berdasarkan nomer pembiayaan.
9. Pada bagian pembukuan akan melakukan pemindahbukuan transaksi pencairan pembiayaan. Sebagai bukti untuk mitra dicetakkan mutasi transaksi dari pemindahbukuan tersebut.
10. *Print out* mutasi transaksi tersebut diserahkan kembali ke admin, untuk kemudian diserahkan kemitra beserta buku simpanan dan memberikan penjelasan kemitra bahwa mitra bias mengambil pembiayaan dari rekening sirelanya.

Dengan adanya jaminan, anggota dapat memenuhi tanggung jawab terhadap pembayaran angsuran pembiayaan. KJKS menyediakan layanan jemput bola dalam pembayaran angsuran pembiayaan, marketing akan datang kerumah anggota untuk mengambil angsuran yang diberikan anggota sesuai dengan kesepakatan.[28]

Adapun penyelesaian pembiayaan *murabahah* di KJKS BINAMA dengan pembayaran pembiayaan musiman dan reguler. Cara pembayaran musiman yaitu cara pembayaran yang selesai pada musim tertentu sedangkan pembayaran regular adalah pembayaran tiap bulan yaitu pokok dengan *margin*. Jangka waktu angsuran pembiayaan minimal 12 bulan dan maksimal pembiayaan adalah 60 bulan. Dengan pelunasan angsuran sebelum jatuh tempo maka anggota akan mendapat potongan pembayaran, anggota hanya membayar sisa pembiayaan. Setelah pembayaran diselesaikan maka saat itu pula jaminan yang diserahkan kembali ke anggota.

B. Fungsi Jaminan Dan Realisasinya Dalam Pemberian Pembiayaan Murabahah Di KJKS BINAMA Semarang

1. Pengertian Jaminan

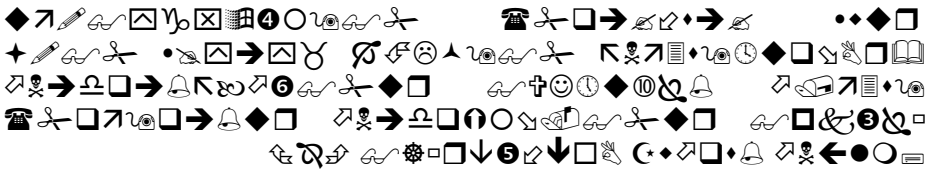
Untuk melindungi resiko kerugian dalam pembiayaan, maka lembaga keuangan syariah membuat pengamanan. Dalam kondisi sebaik apapun atau dengan analisis sebaik mungkin, resiko pembiayaan macet tidak dapat dihindari. Pengamanan yang dibuat biasanya berupa jaminan yang

[28] Wawancara dengan Bapak Umbara Ranuaji, Kepala Cabang KJKS BINAMA pada tanggal 15 Maret 2012

disediakan oleh *mudharib.* Tujuan dari jaminan adalah untuk melindungi pembiayaan dari resiko kerugian, baik yang disengaja maupun yang tidak disengaja. Lebih dari itu jaminan yang diserahkan oleh nasabah merupakan beban sehingga nasabah akan sungguh-sungguh untuk mengembalikan pembiayaan yang diambilnya.

Dhamaan artinya tanggungan atau jaminan. Dengan demikian, *dhamaan* adalah menjamin (menanggung) untuk membayar hutang, atau menghadirkan orang pada tempat yang telah ditentukan.[29]Sedangkan pengertian Agunan atau jaminan adalah barang-barang dan atau surat-surat efek yang diserahkan anggota kepada KJKS dan menjadi syarat utama dalam menentukan besarnya plafond pembiayaan.[30]

Allah SWT berfirman :



Artinya : "Dan janganlah kamu serahkan kepada orang-orang yang belum sempurna akalnya, harta (mereka yang ada dalam kekuasaanmu) yang dijadikan Allah sebagai pokok kehidupan. berilah mereka belanja dan pakaian (dari hasil harta itu) dan ucapkanlah kepada mereka kata-kata yang baik".(QS Al-Nisa' ayat 5)[31]

Jaminan pembiayaan adalah hak dan kekuasaan atas barang jaminan yang diserahkan oleh debitur kepada lembaga keuangan guna menjamin pelunasan utangnya apabila pembiayaan yang diterimanya tidak dapat

---

[29] M. Ali Hasan, *Berbagai Macam Transaksi Dalam Islam*,Jakarta: PT. RajaGrafindo Persada cet. 1, 2003, hlm. 259.

[30] Muhammad Ali Hasan, *Op.Cit*, hlm.259

[31] Departemen Agama RI, *Op.Cit*, hlm.78

dilunasi sesuai waktu yang diperjanjikan dalam perjanjian pembiayaan atau addendum-nya.[32]

Jaminan dapat dibedakan sebagai berikut :

1. Jaminan perorangan (*personal guarantee/borgtocht*) adalah suatu perjanjian dengan mana pihak ketiga, guna kepentingan pihak si berpiutang, mengkatkan diri untuk memenuhi perikatan si berutang manakala orang tersebut tidak memenuhinya.[33]
2. Jaminan perusahaan (*corporate guarantee*) adalah suatu perjanjian penanggungan utang yang diberikan oleh perusahaan lain untuk memenuhi kewajiban debitur dalam hal debitur tidak dapat memenuhi kewajibannya kepada lembaga keuangan / *wanprestasi*.[34]
3. Jaminan kebendaan (jaminan tambahan) adalah penyerahan hak oleh nasabah atau pihak ketiga atas barang-barang miliknya kepada lembaga keuangan guna dijadikan agunan atas pembiayaan yang diperoleh debitur.[35]

Sebenarnya agunan bukan merupakan faktor utama dalam menentukan keputusan pemberian dana. Namun mengingat analisis yang telah dilakukan KJKS terhadap berbagai aspek yang lain seperti yang telah disebutkan di atas, pihak KJKS perlu berjaga-jaga terhadap kemungkinan yang buruk. Bentuk antisipasi terhadap pembiayaan anggota yang macet

---

[32] Veithzal Rivai, *Islamic Financial Management*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2008, hlm 663

[33] Badriyah Harun, *Penyelesaian Sengketa Kredit Bermasalah*, Jakarta: Pustaka buku, 2010, hlm 69

[34] Veithzal Rivai, *Op.Cit* hal 664

[35] *Ibid*

adalah kewajiban penyerahan berbagai bentuk agunan sebelum dana diberikan kepada anggota. Kriteria barang yang dapat dijadikan sebagai jaminan pembiayaan adalah :[36]

1. Harus mempunyai nilai ekonomis artinya dapat dinilai dengan uang dan dapat dijadikan uang.
2. Harus dapat dipindah tangankan kepemilikannya dari pemilik semula kepada pihak lain.
3. Harus mempunyai nilai yuridis artinya dapat diikat sehingga pembiayaan memiliki hak yang didahulukan (*preferent*) terhadap hasil pelelangan barang tersebut.

Sedangkan maksud dan tujuan pengikatan / penguasaan jaminan adalah:[37]

1. Memberikan hak dan kekuasaan kepada anggota untuk mendapatkan pelunasan dengan barang-barang agunan tersebut apabila anggota ingkar janji.
2. Menjamin agar anggota berperan dan atau turut serta dalam transaksi yang dibiayai sehingga kemungkinan anggota untuk meninggalkan usahanya/proyek yang dapat merugikan diri sendiri atau perusahaannya dapat di cegah.

---

[36] *Ibid*
[37] *Ibid*

3. Memberikan dorongan kepada debitur untuk memenuhi perjanjian pembiayaan, khususnya mengenai pembayaran kembali sesuai dengan syarat-syarat yang disetujui.

2. Jenis Barang Jaminan Yang Dapat Diterima Sebagai Jaminan Pembiayaan.

Jenis barang-barang yang dapat diterima sebagai jaminan pembiayaan adalah sebagai berikut:[38]

1. Persediaan barang

   Jaminan berupa persediaan barang adalah semua persediaan dari barang-barang yang merupakan objek perusahaan yang ada pada perusahaan,misalnya berupa barang dagangan,bahan baku/pembantu dan barang jadi.

2. Piutang dagang

   Piutang dagang adalah tagihan-tagihan perusahaan yang timbul karena adanya penjualan secara pembiayaan dan secara normal dapat diterima dalam jangka pendek.

3. Deposit berjangka

   Deposito berjangka adalah sejenis produk *investasi* / tabungan yang ditawarkan oleh bank atau lembaga keuangan lainnya kepada masyarakat. Kelebihan tabungan deposito adalah tingkat bagi hasil bank yang diberikan lebih besar daripada produk tabungan biasa namun uang

[38] Veithzal Rivai, *Op.Cit,* hlm. 665

yang telah disimpan hanya boleh ditarik nasabah setelah jangka waktu tertentu.

4. Saham perusahaan debitur

   Saham dapat didefinisikan tanda penyertaan atau kepemilikan seseorang atau badan dalam suatu perusahaan atau perseroan terbatas. Wujud saham adalah selembar kertas yang menerangkan bahwa pemilik kertas tersebut adalah pemilik perusahaan yang menerbitkan surat berharga tersebut. Porsi kepemilikan ditentukan oleh seberapa besar penyertaan yang ditanamkan di perusahaan tersebut.

5. Perhiasaan (emas).
6. Tanah (hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan) dan bangunan yang didirikan di atas tanah hak milik atau hak guna bangunan.
7. Kendaraan bermotor
8. Kapal laut
9. Pesawat terbang
10. Mesin-mesin pabrik dan inventaris kantor
11. Jaminan pribadi (*borgtocht, personal guanrantee*)

    Jaminan pribadi adalah jaminan seseorang yaitu pihak ketiga yang menjamin pembayaran kembali kepada bank sekiranya yang berutang tidak mampu dalam memenuhi kewajiban-kewajiban financial terhadap pembiayaan

12. Jaminan perusahaan (*corporate guarantee*)

Pihak ketiga yang menjadi penanggung (*guarantor*) adalah perusahaan yang berbentuk badan hokum. Hal ini mengakibatkan seluruh harta kekayaan perusahaan sebagai penanggung menjadi jaminan pembiayaan .

Tidak semua jenis barang-barang yang diserahkan anggota/pemohon dapat diterima/ diikat sebagai jaminan pembiayaan, seperti harta milik pejabat/ karyawan lembaga keuangan .

Jaminan dapat dikelompokkan kedalam dua golongan yaitu :[39]

1. Jaminan utama adalah barang-barang bergerak maupun tidak bergerak yang dibiayai dengan pembiayaan atau merupakan obyek pembiayaan . sebagai contoh pembiayaan pembelian truk maka yang dijadikan jaminan adalah truknya
2. Jaminan tambahan adalah barang,surat berharga atau garansi yang tidak berkaitan langsung dengan objek yang dibiayai, yang ditambahkan sebagai agunan apabila dalam penilaian pembiayaan/analisis pembiayaan , bank belum memperoleh keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan debitur untuk melunasi utangnya sesuai dengan yang diperjanjikan.

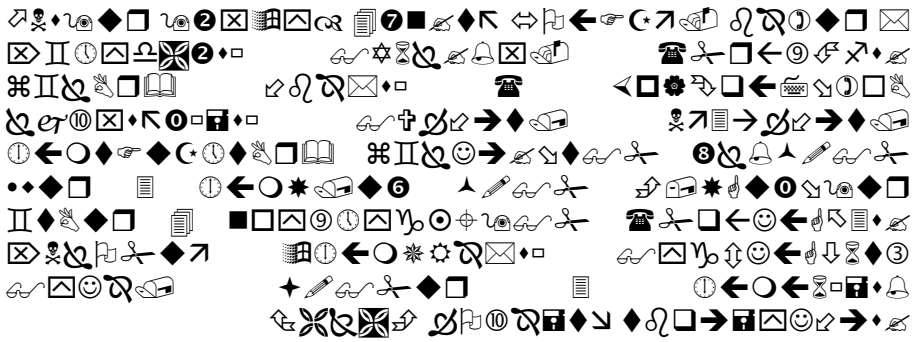
3. Dasar-Dasar Penetapan Nilai Jaminan

Jaminan merupakan salah satu unsur analisis pembiayaan. Oleh karena itu, barang-barang yang diserahkan nasabah harus dinilai pada saat

[39] *Ibid*

dilaksanakan analisis pembiayaan dan harus hati-hati dalam menilai barang-barang tersebut. Penilaian yang terlalu tinggi bisa berakibat lembaga keuangan berada pada posisi yang lemah. Jika penjualan barang tidak dapat dihindarkan, keadaan tersebut dapat membawa lembaga keuangan kepada kerugian karena hasil penjualan agunan biasanya akan lebih rendah daripada harga semula (pada saat diberikan) maupun harga pasar pada saat agunan akan dijual sehingga tidak dapat menutupi kewajiban nasabah.

Allah SWT berfirman :



Artinya : “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 ayat 283)[40]

Penilaian jaminan tanggung jawab dari pejabat pembiayaan (AO=*Account Officer* dan CRO= *Credit Recovery Officer*). Akan tetapi dalam rangka melaksanakan *dual control*, jika di anggap perlu maka dapat

[40] Departemen Agama RI, *Op.Cit*, hlm.50

ditugaskan unit kerja lain (*Loan Officer*) untuk ikut serta menilai kewajaran nilai taksasi barang jaminan.

Dasar-dasar penilaian umum yang digunakan adalah sebagai berikut:[41]

a. Harga buku artinya harga beli dikurangi jumlah penghapusan yang pernah dilakukan terhadap nilai barang.
b. Harga pasar artinya nilai daripada barang-barang tersebut bila dijual pada saat pelaksanaan penilaian/taksasi.

Informasi mengenai harga pasar dapat diperoleh dengan cara , antara lain sebagai berikut:[42]

a. Mengecek langsung kepada penjual/pemasok/penyalur.
b. Melalui media masa.
c. Membandingkan harga beli yang sama pada nasabah lain yang sudah/ sedang dibiayaai.
d. Meminta keterangan harga tanah dari lurah, BPN, Pemda setempat.
e. Nilai jual objek pajak (NJOP) yang tercantum dalam PBB.

4. Prosedur Penilaian Dan Pengikatan Jaminan

Sebelum barang-barang yang tertera pada daftar barang-barang agunan ditetapkan nilainya, diterima dan diikat sebagai jaminan pembiayaan, perlu diperhatikan hal-hal sebagai berikut:[43]

---

[41] Veithzal Rivai, *Op.Cit,* hlm. 677
[42] *Ibid*
[43] Veithzal Rivai, *Op.Cit,* hlm. 675

1. Meneliti dan mempelajari kelengkapan, kebenaran, dan keabsahan dokumen-dokumen yang diserahkan oleh nasabah sehingga diperoleh kesimpulan bahwa barang-barang itu dapat diikat secara hokum dan yuridis.
2. Melekukan peninjauan setempat (*on the spot*) untuk mengetahui dan menilai keadaan fisik barang-barang yang akan dijadikan jaminan, apakah sesuai dengan yang tercantum dalam berkas / dokumen yang ada dan keterangan/ penjelasan lain yang diberikan nasabah. Jika penilaian harga barang-barang agunan diserahkan kepada pihak ketiga, maka peninjauan setempat harus dilakukan bersama-sama pihak lembaga keuangan.

5. Fungsi Jaminan Dan Realisanya Dalam Pemberian Pembiayaan Murabahah di KJKS BINAMA

Meskipun dalam kajian fiqh, akad *murabahah* tidak disyaratkan adanya jaminan, namun dalam perkembangan transaksinya karena akad *murabahah* dapat dilaksanakan dengan pembayaran cicilan maka KJKS BINAMA meminta kepada anggota untuk memberikan jaminan ketika melakukan pinjaman pembiayaan.

Sebelum pembiayaan terealisasi ,selain jaminan ada beberapa hal yang menjadi pertimbangan dalam analisis pembiayaan yang dilakukan oleh *account officer*. Analisis pembiayaan dilakukan dengan tujuan agar pembiayaan yang diberikan mencapai sasaran dan aman, yang artinya pembiayaan tersebut harus diterima pengembaliaanya secara tertib, teratur,

dan tepat waktu sesuai dengan perjanjian antara KJKS dan anggota. Prinsip dasar yang digunakan dalam menganalisis pembiayaan di KJKS BINAMA adalah 5C (*Character, Capacity, Capital, Collateral, Condition of Economic*).[44]

1. *Character*

   Character adalah keadaan watak/sifat dari anggota, baik dalam kehidupan pribadi maupun dalam lingkungan usaha. Manfaat dari penelitian ini adalah untuk mengetahui sampai sejauh mana itikad atau kemampuan anggota untuk memenuhi kewajibannya sesuai perjanjian yang telah ditetapkan.

2. *Capacity*

   Capacity adalah kemampuan yang dimiliki calon mudharib dalam menjalankan usahanya dalam memperoleh keuntungan yang diharapkan. Sedangkat kegunaan dari penelitian ini adalah untuk mengukur sampai sejauh mana mudharib dapat mengembalikan atau melunasi hutang-hutangnya secara tepat waktu.

3. *Capital*

   Capital adalah jumlah dana atau modal yang dimiliki oleh anggota atau calon anggota. Semakin besar modal sendiri yang dimiliki maka semakin tinggi kesungguhan calon *mudharib* menjalankan usahanya dan KJKS lebih yakin dalam memberikan pembiayaanya.

4. *Condition of Economic*

[44]Wawancara dengan Bapak Umbara Ranuaji, Kepala Cabang KJKS BINAMA Kaliwungu pada tanggal 15 Maret 2013

Condition of Economic , adalah situasi baik ekonomi maupun sosial yang mempengaruhi keadaan perekonomian yang kemungkinan pada suatu saat memengaruhi kelancaran usaha anggota.

5. *Collateral*

Collateral adalah barang yang diserahkan anggota sebagai agunan terhadap pembiayaan yang diterima. *Collateral* digunakan untuk mengetahui sejauh mana resiko kewajiban financial mudharib kepada KJKS.

Pada dasarnya, jaminan bukanlah salah satu rukun atau syarat yang mutlak untuk dipenuhi dalam akad pembiayaan. Hanya saja jaminan dimaksudkan untuk menjaga agar anggota tidak main-main dengan perjanjian pembiayaan yang telah disepakati oleh kedua belah pihak lembaga keuangan dan anggota.[45] Dari pengertian tersebut dapat disimpulkan bahwa ketika KJKS memberikan pembiayaan selalu mensyaratkan ada agunan untuk mengikat anggota pembiayaan. Berikut ini adalah daftar jaminan yang ada di KJKS BINAMA :

No	**Jaminan**	**Anggota**
1	Sertifikat	1050
2	BPKB	1471
3	Deposito	33
4	Lainnya	66
	Jumlah	**2620**

[45]Wawancara dengan Bapak Umbara Ranuaji , Kepala Cabang KJKS BINAMA Kaliwungu pada tanggal 15 Maret 2013

Jaminan yang diserahkan oleh anggota adalah kontraprestasi bagi KJKS yang telah mengeluarkan sejumlah uang sebagai pembiayaan kepada anggota yang bersangkutan. Dengan demikian apabila saat jatuh tempo, anggota tidak dapat mengembalikan pembiayaan maka pihak KJKS mencairkan jaminan tersebut sebagai pelunasan pembiayaan. Untuk itu jaminan harus memiliki persyaratan ekonomis maupun yuridis. Adapun syarat jaminan untuk pembiayaan KJKS BINAMA adalah sebagai berikut:[46]

1. Besarnya jaminan minimal sebesar 100% (seratus persen) dari pengajuan pembiayaan.
2. Jaminan berupa sertifikat tanah/rumah yang belum atas nama sendiri harus dilampiri akta jual beli atau jika milik orang lain harus dilampiri surat kuasa penjaminan. Surat kuasa ditandatangani dihadapan pejabat KJKS BINAMA.
3. Sertifikat yang dijaminkan harus berada diwilayah kerja BINAMA.
4. Jaminan berupa BPKB Motor / Mobil harus atas nama sendiri jika belum dibalik nama harus ada kwitansi jual beliatau jika milik orang lain harus dilampiri surat kuasa penjaminan. Surat kuasa ditandatangani dihadapan pejabat BINAMA.
5. Motor/Mobil yang dijaminkan ber-Nomor Polisi di wilayah kerja KJKS BINAMA.
6. Secara fisik motor/mobil yang dijaminkan tersebut harus berada diwilayah kerja KJKS BINAMA.

[46] Dokumentasi terhadap sistem dan prosedur berkas pembiayaan KJKS BINAMA Semarang

7. Motor/Mobil yang dijaminkan harus berada dalam kondisi layak jalan dan jual.

Berikut ini adalah prosedur penerimaan jaminan :[47]

1. Buat tanda terima dan pengambilan jaminan rangkap 2, lembar asli untuk mitra, lembar copy untuk dokumen administrasi marketing.
2. Catat dibuku jaminan, masukkan data ke program pembiayaan.
3. Untuk jaminan berupa BPKB Motor/Mobil dibuatkan kwitansi 2 lembar dan dimintakan tanda tangan mitra.
4. Buat surat kuasa jaminan jika jaminan milik orang lain dan minta tanda tangan dari pemilik jaminan.
5. Jaminan disimpan.

Dalam rangka mengurangi risiko dan keamanan pembiayaan, maka KJKS BINAMA dipandang perlu untuk lebih selektif dalam menilai kelayakan jaminan baik berupa BPKB Motor/Mobil atau sertifikat tanah/rumah. Ketentuan-ketentuan yang perlu diperhatikan dalam menganalisa jaminan pembiayaan adalah sebagai berikut :[48]

1. BPKB Motor/Mobil
   a. BPKB Motor/Mobil lebih diprioritaskan atas nama sendiri

[47] *Ibid*

[48] Surat Edaran No:057/BT BINAMA/SE/V/07, tentang Ketentuan Jaminan Pembiayaan KJKS BINAMA

b. BPKB Motor/Mobil harus disurvey keberadaannya, layak jalan atau tidak, No. Rangka, No. Mesin, No. Polisi harus sesuai dengan BPKB dan STNK.

c. BPKB Motor/Mobil yang belum dibalik nama harus ada kwitansi jual beli dan foto copy KTP Pemilik terakhir yang namanya tercantum dalam BPKB dan STNK

d. BPKB Motor/Mobil bernomor polisi sesuai dengan wilayah kantor BINAMA

2. Sertifikat Tanah/Rumah

a. Sertifikat Tanah/Rumah lebih diprioritaskan atas nama sendiri

b. Sertifikat Tanah/Rumah milik sendiri tetapi belum dibalik nama

Syarat yang harus dipenuhi adalah :

- Akta jual beli (AJB) dari sekretaris
- Surat kuasa jaminan dan foto copy KTP yang namanya tercantum dalam sertifikat
- Penandatangan surat kuasa jaminan dilakukan dikantor BINAMA
- Penandatanganan surat kuasa diluar kantor diputuskan melalui komite pembiayaan.

c. Sertifikat Tanah/Rumah milik orang lain

Syarat yang harus dipenuhi adalah :

- Surat kuasa jaminan dan foto copy KTP yang namanya tercantum dalam sertifikat.

- Penandatanganan surat kuasa jaminan dilakukan di kantor BINAMA.
- Penandatanganan surat kuasa diluar kantor diputuskan melalui komite pembiayaan.

d. Sertifikat Tanah/Rumah milik orang yang sudah meninggal.

Syarat yang harus dipenuhi adalah :

- Surat kematian dan surat keterangan ahli waris dari kantor kelurahan.
- Surat kuasa jaminan dan foto copy KTP dari semua ahli waris.
- Semua ahli waris datang pada waktu pengikatan pembiayaan.

e. Tanah/Rumah yang dijaminkan berada di wilayah kantor BINAMA.

3. Status Sertifikat Tanah/Rumah.

a. Berstatus Hak Milik (HM).

b. Berstatus Hak Guna Bangunan (HGB).

Syarat yang harus dipenuhi adalah :

- Khusus untuk mitra pembiayaan baru, jatuh tempo status Hak Guna Bangunan (HGB) minimal dua (2) tahun sebelum jatuh tempo pembiayaan.
- Untuk mitra pembiayaan lama, apabila jatuh tempo status Hak Guna Bangunan (HGB) pada masa pembiayaan maka harus ada peningkatan proses status ke Hak Milik (HM) dibuktikan dengan surat keterangan dari notaris.

4. Jaminan pembiayaan selain BPKB atau sertifikat harus melalui keputusan komite pembiayaan.

Dalam taksasi barang jaminan yang berupa BPKB Kendaraan besar nominal pembiayaan maksimum sebesar 75% dari harga pasar, sedangkan untuk jaminan yang berupa sertifikat tanah besarnya yaitu 80% dari harga pasar. Jaminan yang paling banyak diterima di KJKS BINAMA adalah BPKB kendaraan. Terdapat beberapa alasan penting atau fungsi adanya jaminan dalam pembiayaan khususnya akad *murabahah* di KJKS BINAMA antara lain sebagai berikut :

1. Menambah tingkat kepercayaan pemilik dana kepada pengguna dana.
2. Menjaga amanah yang diberikan pemilik dana kepada pengguna dana.
3. Meningkatkan tingkat kehati-hatian pengguna dana dalam menjalankan usahanya.
4. Meningkatkan rasa tanggung jawab pengguna dana untuk mengembalikan dana yang diterima.