

## **SKRIPSI**

**ANALISIS PENILAIAN AGUNAN DALAM KEPUTUSAN PEMBERIAN  
PEMBIAYAAN MURABAHAH PADA BMT AT-TAQWA  
MUHAMMADIYAH SUMATERA BARAT (STUDI KASUS BMT AT-  
TAQWA CABANG BELIMBING)**



**OLEH :**

**FITRA  
NPM.160314021**

**PROGRAM STUDI PERBANKAN SYARIAH  
FAKULTAS ILMU SOSIAL  
UNIVERSITAS ISLAM KUANTAN SINGINGI  
TELUK KUANTAN  
2020**

LEMBAR PERSETUJUAN  
UJIAN SKRIPSI

ANALISIS PENILAIAN AGUNAN DALAM KEPUTUSAN PEMBERIAN  
PEMBIAYAAN MURABAHAH PADA BMT AT-TAQWA  
MUHAMMADIYAH SUMATERA BARAT (STUDI KASUS BMT AT-  
TAQWA CABANG BELIMBING)

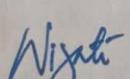
Disusun dan diajukan oleh :

Fitra  
NPM: 160314021

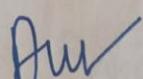
Telah diperiksa dan Disetujui Oleh Komisi Pembimbing  
Untuk Diujikan di Hadapan Dewan Sidang Ujian Skripsi

Teluk Kuantan, 14 Oktober 2020

PEMBIMBING I

  
Wigati Iswandhiari, ST.,MM  
NIDN. 211208001

PEMBIMBING II

  
Dian Meliza, S.HI, MA  
NIDN. 1019038401

Mengetahui  
Ketua Program Studi Perbankan Syariah  
Fakultas Ilmu Sosial  
Universitas Islam Kuantan Singingi



Meri Yuliani, SE, Sy,ME,Sy  
NIDN. 1004079103

LEMBAR PENGESAHAN  
SKRIPSI

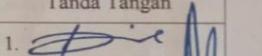
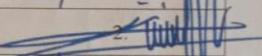
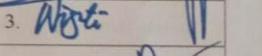
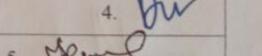
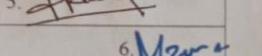
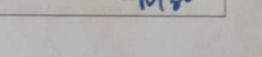
ANALISIS PENILAIAN AGUNAN DALAM KEPUTUSAN PEMBERIAN  
PEMBIAYAAN MURABAHAH PADA BMT AT-TAQWA  
MUHAMMADIYAH SUMATERA BARAT (STUDI KASUS BMT AT-  
TAQWA CABANG BELIMBING)

Disusun dan diajukan Oleh:

Fitra  
NPM: 160314021

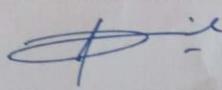
Telah dipertahankan dalam sidang Ujian Skripsi  
pada tanggal 22 Oktober 2020  
dan dinyatakan memenuhi syarat

Menyetujui  
Dewan Sidang Ujian Skripsi

| No | Nama Penguji                | Jabatan                  | Tanda Tangan   |
|----|-----------------------------|--------------------------|--|
| 1  | Zul Ammar, SE., ME          | Ketua                    | 1.  |
| 2  | Alek Saputra, S.Sy., ME     | Sekretaris               | 2.  |
| 3  | Wigati Iswandhiari, ST., MM | Anggota/<br>Pembimbing 1 | 3.  |
| 4  | Dian Meliza, S.HI., MA      | Anggota/<br>Pembimbing 2 | 4.  |
| 5  | H. Fitrianto, S.Ag., M.Sh   | Anggota 3                | 5.  |
| 6  | Meri Yuliani, SE.Sy., ME.Sy | Anggota 4                | 6.  |

Mengetahui,

Dekan  
Fakultas Ilmu Sosial

  
Zul Ammar, SE., ME  
NIDN. 1020088401

Ketua  
Prodi Perbankan Syariah



**PERNYATAAN ORISINALITAS SKRIPSI**

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Fitra  
NPM : 160314021  
Program Studi : Perbankan Syariah  
Fakultas : Ilmu Sosial

Dengan ini menyatakan dengan sebenar-benarnya bahwa skripsi yang berjudul

**ANALISIS PENILAIAN AGUNAN DALAM KEPUTUSAN PEMBERIAN  
PEMBIAYAAN MURABAHAH PADA BMT AT-TAQWA  
MUHAMMADIYAH SUMATERA BARAT (STUDI KASUS BMT AT-  
TAQWA CABANG BELIMBING)**

Adalah karya ilmiah saya sendiri dan sepanjang pengetahuan saya di dalam naskah skripsi ini tidak terdapat karya ilmiah yang pernah diajukan oleh orang lain untuk memperoleh gelar akademik di suatu perguruan tinggi, dan tidak terdapat karya atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan oleh orang lain, kecuali yang secara tertulis dikutip dalam naskah ini dan disebutkan dalam sumber kutipan dan daftar pustaka.

Apabila dikemudian hari ternyata di dalam naskah skripsi ini dapat dibuktikan terdapat unsur-unsur plagiat, saya bersedia menerima sanksi atas perbuatan tersebut dan diproses sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku (UU No. 20 Tahun 2003, Pasal 25 ayat 2 dan Pasal 70).

Teluk Kuantan, 14 Oktober 2020

Yang Membuat Pernyataan,

  
Fitra

NPM. 160314022

## **KATA PENGANTAR**

*Assalamualaikum Wr. Wb.*

Puji syukur penulis ucapkan kehadiran Allah SWT atas berkat dan karunia-Nya sehingga peneliti dapat menyelesaikan penulisan skripsi ini dengan judul “Analisis Penilaian Agunan Dalam Keputusan Pemberian Pembiayaan Murabahah Pada BMT At-Taqwa Muhammadiyah Sumatera Barat (Studi Kasus BMT At-Taqwa Cabang Belimbang)”. Skripsi ini merupakan tugas akhir untuk mencapai gelar Sarjana Ekonomi (SE) Strata Satu (S1) pada Program Studi Perbankan Syariah Fakultas Ilmu Sosial Universitas Islam Kuantan Singgingi.

Penghargaan dan terimakasih yang setulus-tulusnya kepada Kedua Orang Tua Ayahanda Tercinta Bapak Saparudin dan Ibunda Terkasih Ibu Yanti yang telah mencerahkan segenap cinta dan kasih sayang serta perhatian moril maupun materil. Semoga Allah SWT selalu melimpahkan rahmat, kesehatan, karunia dan keberkahan di dunia dan di akhirat atas budi baik yang telah diberikan kepada penulis.

Dalam penyelesaian skripsi ini, penulis telah banyak mendapatkan bantuan, bimbingan dan arahan dari berbagai pihak. Oleh karena itu penulis ingin menyampaikan ucapan terima kasih yang sebesar-besarnya dan sungguh tak terhingga kepada :

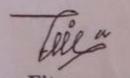
1. Ibu Ir. Hj. Elfi Indrawanis, MM selaku Rektor Universitas Islam Kuantan Singgingi.
2. Bapak Zul Ammar, SE., ME selaku Dekan Fakultas Ilmu Sosial Universitas Islam Kuantan Singgingi.
3. Ibu Meri Yuliani, SE.Sy., ME.Sy selaku Ketua Program Studi Perbankan Syariah Fakultas Ilmu Sosial Universitas Islam Kuantan Singgingi.
4. Ibu Wigati Iswandhiari, ST., MM selaku Dosen Pembimbing I yang dengan sabar memberikan arahan dan juga masukan sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini.

5. Ibu Dian Meliza, S.HI., MA selaku Dosen Pembimbing II yang dengan sabar memberikan arahan dan juga masukan sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini.
6. Bapak/Ibu Dosen yang telah memberikan ilmu pengetahuan, pengalaman dan keterampilannya selama penulis kuliah di Universitas Islam Kuantan Singingi.
7. Ibu Fazat Rafiah, SE Selaku Pimpinan BMT At-Taqwa Muhammadiyah Cabang Belimbing atas pemberian izin penulis untuk melakukan penelitian pada perusahaan yang Ibu kelola.
8. Bapak Addahri, S.HI Sebagai Account Officer BMT At-Taqwa Muhammadiyah Cabang Belimbing yang telah memberi andil juga dalam pelaksanaan penelitian ini.
9. Teristimewa untuk kedua orang tua tercinta ayahanda Saparudin, ibunda Yanti atas limpahan doa dan kasih sayang, pengorbanan, ketabahan, dan kegigihan telah mendidik dan memberikan semangat kepada penulis dalam membina ilmu sampai ke perguruan tinggi.
10. Adik (Septia, Ulfa dan Arafa) Serta Sahabat (Nurliana, Yola Resti Novari Dan Asni Sundari) yang telah memberikan semangat dan dukungan baik moril maupun materil selama ini.
11. Rekan-rekan seperjuangan (seluruh mahasiswa perbankan Syariah angkatan 2016) yang telah memberikan dukungan kepada penulis.

Akhir kata penulis menyadari bahwa dalam penulisan skripsi ini masih jauh dari kesempurnaan. Karena itu, penulis memohon saran dan kritik yang sifatnya membangun demi kesempurnaannya bagi kita semua. Amiin.

Teluk Kuantan, 14 Oktober 2020

Penulis



Fitra  
160314021

## ABSTRAK

### **ANALISIS PENILAIAN AGUNAN DALAM KEPUTUSAN PEMBERIAN PEMBIAYAAN MURABAHAH PADA BMT AT-TAQWA MUHAMMADIYAH SUMATERA BARAT (STUDI KASUS BMT AT-TAQWA CABANG BELIMBING)**

Fitra

Wigati Iswandhiari, ST.,MM

Dian Meliza, S.Hi, MA

BMT At-Taqwa Muhammadiyah Sumatera Barat adalah BMT yang menghimpun dana dan menyalurkan dananya kepada masyarakat, yaitu melalui beberapa produk salah satunya adalah pembiayaan murabahah. Dalam pembiayaan tentunya BMT At-Taqwa memerlukan jaminan yang akan diserahkan dari nasabah. Serta BMT At-Taqwa mempunyai standar kelayakan tersendiri dalam menilai suatu agunan yang dimana banyak dari masyarakat dan juga nasabah baru belum mengetahui dan mengerti tata cara penghitungan dari agunan yang akan mereka berikan. Rumusan masalah dalam skripsi adalah bagaimana penilaian agunan dalam keputusan pemberian pembiayaan murabahah di BMT At-Taqwa Muhammadiyah Sumatera Barat dan apa faktor-faktor yang mempengaruhi penilaian agunan di BMT At-Taqwa Sumatera Barat. Jenis penelitian ini adalah penelitian kualitatif.

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui analisis penilaian agunan dalam keputusan pemberian pembiayaan murabahah dan apa saja faktor-faktor yang mempengaruhi penilaian agunan di BMT At-Taqwa. Data dalam penelitian ini adalah data primer dan data sekunder.

Dari hasil penelitian ini menunjukkan bahwa dalam penilaian agunan pembiayaan murabahah di BMT At-Taqwa Muhammadiyah berdasarkan pada beberapa ketentuan yang terkait dengan kelayakan agunan pembiayaan murabahah yaitu dilakukan analisa agunan, prinsip pembiayaan yang digunakan BMT At-Taqwa Muhammadiyah untuk menganalisa agunan yaitu dengan menggunakan prinsip 5C (Character, Capacity, Capital, Condition of economi, Collateral). Dan faktor-faktor yang mempengaruhi penilaian agunan dipengaruhi oleh faktor ekonomis dan yuridis.

**Kata kunci:** Analisis, Penilaian Agunan, Pembiayaan Murabahah.

## **ABSTRACT**

### ***ANALYSIS OF ASSOCIATION IN MURABAHAH FINANCING DECISION ON BMT AT-TAQWA MUHAMMADIYAH WEST SUMATERA (CASE STUDY BMT AT-TAQWA BRANCH BELIMBING)***

Fitra  
Wigati Iswandhiari, ST.,MM  
Dian Meliza, S.Hi, MA

*BMT At-Taqwa Muhammadiyah West Sumatera is a BMT that collects funds and distributes funds to the community, namely through several products, one of which is murabahah financing. In financing, of course BMT At-Taqwa requires a guarantee that will be submitted from the customer. As well as BMT At-Taqwa has its own eligibility standards in assessing a collateral which many people and also new customers do not know and understand the calculation procedure for the collateral they will provide. The formulation of the problem in this thesis is how the collateral appraisal in the decision to provide murabahah financing at BMT At-Taqwa Muhammadiyah West Sumatera and what are the factors that affect the collateral appraisal at BMT At-Taqwa West Sumatera. This type of research is qualitative research.*

*This study aims to determine the collateral valuation analysis in the decision to grant murabahah financing and what are the factors that affect the collateral valuation at BMT At-Taqwa. The data in this study are primary data and secondary data.*

*The results of this study indicate that in the assessment of murabahah financing collateral at BMT At-Taqwa Muhammadiyah based on several provisions related to the feasibility of murabahah financing collateral, namely collateral analysis, the principle of financing used by BMT At-Taqwa Muhammadiyah to analyze collateral is by using the 5C principle (Character, Capacity, Capital, Economic Condition, Collateral). And the factors that influence the valuation of collateral are influenced by economic and juridical factors.*

**Keywords:** Analysis, Collateral Assessment, Murabahah Financing

## DAFTAR ISI

|   | Halaman |
|---|---------|
| HALAMAN SAMPUL  |         |
| HALAMAN JUDUL   |         |
| LEMBAR PERSETUJUAN  |         |
| LEMBAR PENGESAHAN   |         |
| LEMBAR PERNYATAAN ORISINALITAS  |         |
| KATA PENGANTAR .....  | i       |
| ABSTRAK .....   | iii     |
| ABSTRACT .....  | iv      |
| DAFTAR ISI.....   | v       |
| DAFTAR TABEL.....   | ix      |
| DAFTAR GAMBAR .....   | x       |
| <br>  |         |
| <b>BAB I PENDAHULUAN</b>  |         |
| 1.1 Latar Belakang Masalah.....   | 1       |
| 1.2 Permasalahan.....   | 10      |
| 1.2.1 Identifikasi Masalah.....   | 10      |
| 1.2.2 Batasan Masalah .....   | 11      |
| 1.2.3 Rumusan Masalah .....   | 11      |
| 1.3 Tujuan Penelitian .....   | 11      |
| 1.4 Manfaat Penelitian .....  | 12      |
| <br>  |         |
| <b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA</b>  |         |
| 2.1 Tinjauan Teori dan Konsep .....   | 13      |
| 2.1.1 Pengertian BMT .....  | 13      |
| 2.1.2 Sumber-sumber Keuangan BMT.....   | 14      |
| 2.1.3 Baitu Maal Wat Tamwil di Indonesia .....  | 17      |
| 2.1.4 Tujuan Baitul Maal Wat Tamwil.....  | 18      |
| 2.1.5 Operasional Baitul Maal Wat Tamwil.....   | 20      |
| 2.1.6 Status Badan Hukum dan Pengawasan BMT Sebelum<br>Undang-undang No. 1 Tahun 2013 tentang Lembaga<br>Keuangan Mikro ..... | 21      |
| 2.1.7 Pengertian Agunan .....   | 22      |
| 2.1.8 Landasan Syariah Agunan .....   | 25      |
| 2.1.9 Kegunaan Agunan .....   | 26      |
| 2.1.10 Dasar-dasar Penetapan Agunan .....   | 27      |
| 2.1.11 Syarat Barang Agunan.....  | 28      |
| 2.1.12 Perhitungan Penilaian Barang Agunan.....   | 29      |
| 2.1.13 Pengertian Murabahah.....  | 34      |
| 2.1.14 Rukun dan Syarat Murabahah .....   | 36      |
| 2.1.15 Landasan Hukum Murabahah.....  | 37      |
| 2.1.16 Ketentuan Umum Murabahah .....   | 39      |
| 2.2 Penelitian yang Relevan.....  | 41      |
| 2.3 Defenisi Operasional .....  | 43      |
| 2.4 Kerangka Pemikiran .....  | 46      |

|                |                                    |    |
|----------------|------------------------------------|----|
| <b>BAB III</b> | <b>METODE PENELITIAN</b>           |    |
| 3.1            | Rancangan Penelitian .....         | 47 |
| 3.2            | Tempat dan Waktu Penelitian .....  | 47 |
| 3.3            | Jenis dan Sumber Data .....        | 47 |
| 3.4            | Teknik Pengumpulan Data .....      | 48 |
| 3.5            | Teknik Analisis Data.....          | 49 |
| <b>BAB IV</b>  | <b>PENYAJIAN DAN ANALISIS DATA</b> |    |
| 4.1            | Deskripsi Objek Penelitian.....    | 50 |
| 4.1.1          | Sejarah BMT At-Taqwa .....         | 50 |
| 4.1.2          | Visi dan Misi BMT At-Taqwa .....   | 54 |
| 4.1.3          | Struktur Organisasi.....           | 55 |
| 4.1.4          | Produk-produk BMT At-Taqwa.....    | 62 |
| 4.2            | Penyajian Data Penelitian.....     | 67 |
| 4.3            | Analisa Data Penelitian .....      | 85 |
| <b>BAB V</b>   | <b>PENUTUP</b>                     |    |
| 5.1            | Kesimpulan.....                    | 94 |
| 5.2            | Saran.....                         | 96 |

**DAFTAR PUSTAKA**  
**LAMPIRAN**

## **DAFTAR TABEL**

| Tabel  | Halaman |
|--|---------|
| Tabel 1.1 Jumlah Nasabah Pembiayaan Murabahah..... | 8       |
| Tabel 2.2 Defenisi Operasional.....                | 43      |
| Tabel 4.3 Alasan Penolakan Agunan .....            | 75      |
| Tabel 4.4 Pembiayaan Diterima .....                | 77      |

## **DAFTAR GAMBAR**

| Gambar   | Halaman |
|--|---------|
| Gambar 1.1 Grafik Penolakan Nasabah.....   | 9       |
| Gambar 2.2 Skema Akad Murabahah.....   | 40      |
| Gambar 2.3 Kerangka Pemikiran.....   | 46      |
| Gambar 4.4 Struktur Organisasi BMT At-Taqwa Muhammadiyah<br>Sumatera Barat Cabang Belimbing..... | 59      |
| Gambar 4.5 Alur Penilaian Agunan.....  | 84      |

## **DAFTAR LAMPIRAN**

Lampiran 1 : Daftar Wawancara

Lampiran 2 : Surat Pernyataan Telah Melakukan Riset

Lampiran 3: Kartu Bimbingan Skripsi

Lampiran 7 : Brosur BMT At-Taqwa

Lampiran 8 : Foto-foto

Lampiran 9 : Biodata

## **BAB I**

### **PENDAHULUAN**

#### **1.1 Latar Belakang Masalah**

Perbankan syariah pada dasarnya merupakan pengembangan dari konsep ekonomi islam, terutama dalam bidang keuangan. Perbankan syariah dalam peristilahan internasional dikenal sebagai islamic banking. Bank syariah pada awalnya dikembangkan sebagai sebuah respon dari kelompok ekonomi dan praktisi perbankan muslim yang berupaya mengakomodasikan dari berbagai pihak yang menginginkan agar tersedia transaksi keuangan yang dilaksanakan sejalan dengan nilai moral dan prinsip-prinsip syariah islam.

Utamanya adalah yang berkaitan dengan pelarangan praktik riba, kegiatan maisir (perjudian), gharar (ketidak jelasan) dan pelanggaran prinsip keadilan dalam transaksi serta keharusan penyaluran dana investasi pada kegiatan usaha yang etis dan halal secara syariah. (Karim 2006 : 203).

Dalam Undang-undang No. 21 tahun 2008 dterangkan bahwa yang dimaksud dengan perbankan syariah adalah segala sesuatu yang menyangkut tentang Bank Syariah dan Unit Usaha Syariah, mencakup kelembagaan, kegiatan usaha, serta cara dan proses dalam melaksanakan kegiatan ushanya.

Seiring dengan perkembangan lembaga-lembaga keuangan syariah, terutama perbankan syariah ditanah air, koperasi yang dikelola secara syariah juga mulai bermunculan diberbagai daerah. Diantara lembaga-lembaga syariah yang mengalami perkembangan cukup pesat adalah perbankan syariah, yang

tumbuh sekitar 40 % pertahun dengan total asset yang sudah mencapai sekitar Rp. 140 triliun atau sekitar 4 % dari total asset perbankan nasional.

Perkembangan perbankan syariah yang pesat tersebut tentunya juga akan berdampak pada perkembangan lembaga-lembaga keuangan lainnya seperti koperasi syariah, Apalagi, perbankan syariah kini di dukung dengan gairah keagamaan di Indonesia yang mengalami tren kenaikan sehingga berdampak pada melonjaknya demand terhadap produk dan pelayanan yang bernuansa syariah. (Wamo, 2014 : 2).

Jual beli atau dalam istilah syariah biasa disebut dengan akad murabahah, akad murabahah adalah satu produk jual beli yang dikeluarkan oleh lembaga keuangan syariah. Inti jual beli secara istilah ialah perjanjian antara dua pihak atau lebih dalam transaksi pemindah kepemilikan atau suatu barang yang mempunyai nilai dan dapat diukur dengan satuan moneter.

Dalam penjelasan Pasal 8 Ayat 1 UU Perbankan No. 10 tahun 1998 tentang Perbankan, menyatakan bahwa “dalam pemberian kredit atas pembiayaan berdasarkan prinsip syariah, bank umum wajib mempunyai keyakinan berdasarkan analisa yang mendalam atas itikad dan kemampuan serta kesanggupan nasabah debitur untuk melunasi hutangnya atau mengembalikan pembiayaan dimaksud sesuai dengan yang diperajinkan”. Untuk memperoleh keyakinan tersebut sebelum melakukan pembiayaan bank syariah harus melakukan penilaian dengan seksama terhadap 5 C terhadap nasabah, salah satu penilaian tersebut ialah collateral atau agunan. Disamping

itu bank juga harus memperhatikan hasil AMDAL (analisa mengenai dampak lingkungan) skala besar bagi perusahaan besar serta beresiko besar.

Untuk mengurangi resiko pada kesanggupan serta kemampuan tersebut, jaminan pemberian kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah dalam arti keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan nasabah debitur untuk melunasi kewajiban sesuai dengan yang diperjanjikan merupakan yang harus diperhatikan oleh bank dan lembaga keuangan syariah. Masih pada UU Perbankan No. 11 dalam Pasal 1 mengenai ketentuan umum penjelasan No. 23 yaitu : “agunan adalah jaminan tambahan yang diserahkan nasabah debitur kepada bank dalam rangka pemberian fasilitas kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah”. Hal ini menjelaskan bahwa harus pula disertakan dalam bentuk agunan.

Dalam pembiayaan, agunan merupakan hal yang paling diutamakan untuk mendapatkan keyakinan bagi bank atas dana yang diserahkan dalam bentuk kredit dengan tujuan apabila terjadi kemacetan maka jaminan atau agunan tersebut dapat dijadikan penyelamatan untuk kelancaran usaha bank. Dalam Undang-undang No. 23 tahun 1999 tentang Bank Indonesia Pasal 11 Ayat yang dimaksud dengan agunan berkualitas dan mudah dicairkan meliputi surat berharga atau tagihan yang diterbitkan oleh pemerintan atau badan lain yang mempunyai peringkat tinggi berdasarkan hasil penilaian lembaga pemeringkat yang kompeten dan sewaktu-waktu dengan mudah dapat dijual kepasar untuk dijadikan uang tunai. Secara umum barang yang dijadikan

agunan adalah real property atau yang berupa tanah dengan segala sesuatu yang melekat padanya. (Nur, 2012 : 105).

Koperasi jasa keuangan syariah (KJKS) pada dasarnya adalah unit koperasi yang kegiatan usahanya bergerak dibidang pembiayaan, investasi, dan simpanan sesuai dengan pola bagi hasil (syariah). KJKS BMT At-Taqwa Muhammadiyah Sumatera Barat adalah sebuah lembaga keuangan berbadan hukum Koperasi Keuangan Syariah. BMT At-Taqwa Muhammadiyah Sumatera Barat Cabang Belimbing ini berlokasi di Jl. By. Pass km 11 Sungai Sapih Kuranji Padang.

Istilah Baitul Maal wa Tamwil sebenarnya berasal dari dua suku kata yaitu Baitul Maal dan Baitul Tamwil istilah Baitul Maal berasal dari Bait dan Al Maal, Bait artinya bangunan atau rumah sedangkan Al-Maal berarti harta benda atau kekayaan. Jadi Baitul Maal artinya rumah harta benda atau kekayaan. Baitul Tamwil berasal dari kata Bait dan Tamwil, Bait artinya bangunan atau rumah sedangkan Tamwil artinya pembiayaan. Jadi Baitul Tamwil artinya rumah pembiayaan. Secara sederhana, BMT dapat dipahami sebagai lembaga keuangan mikro yang beroperasi berdasarkan prinsip syariah yang memiliki fungsi untuk memberdayakan ekonomi umat, dan memiliki fungsi sosial dengan turut pula sebagai institusi yang mengelola dana zakat, infak dan sedekah sehingga institusi BMT memiliki peran yang penting dalam memberdayakan ekonomi umat. (Nur, 2012 : 318).

BMT At-Taqwa Muhammadiyah Sumatera Barat didirikan pada tanggal 9 September 1996. BMT At-Taqwa Muhammadiyah mulai beroperasi

dengan modal sebesar Rp. 2.701.000,- (dua juta tujuh ratus satu ribu rupiah) dengan fasilitas kantor dilingkungan Masjid Taqwa Muhammadiyah jalan Bundo Kanduang No. 1 Padang dengan perlengkapan seadanya yang dipersiapkan oleh badan pendiri yaitu Majelis Ekonomi Muhammadiyah Sumatera Barat. Awal mulai berdirinya BMT ini diprakarsai Bapak Drs. H. Moh Zen Gomo beserta empat orang temannya. Pada saat itu ketentuan modal awal untuk mendirikan BMT masih Rp. 2.000.000-Rp. 5.000.000. Untuk mendirikan BMT dibutuhkan minimal 20 orang anggota pendiri, oleh karena itu Pak Zen beserta teman-temannya mengumpulkan 15 orang yang bersedia menjadi pendiri BMT.

Kemudian para pemrakarsa mementuk Panitia Penyiapan Pendirian BMT, lalu panitia yang telah dipilih mencari modal awal untuk mendirikan BMT. Modal awal ini berasal dari perorangan, lembaga, yayasan, BAZIS, Pemda atau sumber lainnya. Dari 20 orang pendiri tadi maka dipilih sebanyak 5 orang yang akan mewakili pendirian ke PINBUK.

Kemudian panitia merekrut calon pengelola dan mengikutkan peltihan secara magang dengan menhubungi PINBUK, lalu melaksakan persiapan sarana kantor dan perangkat administrasi atau form-form yang diperlukan, setelah semuanya selesai BMT mulai menjalankan operasional bisnis MT. Aset BMT Taqwa Muhammadiyah Rp. 30.945.317.083,- (Tiga Puluh Miliyar Sembilan Ratus Empat Puluh Lima Juta Tiga Ratus Tujuh Belas Ribu Delapan Puluh Tiga Rupiah).

Jenis pemberian pada BMT At-Taqwa Muhammadiyah Sumatera Barat kepada nasabah yaitu :

a. Pemberian dengan Bagi Hasil Mudharabah

Pemberian yang mana BMT At-Taqwa sebagai shahibul maal dan nasabah sebagai mudharib. Keuntungan dibagi berdasarkan nisbah yang telah disepakati dan kerugian ditanggung oleh BMT At-Taqwa, jika kerugian tersebut tidak disebabkan oleh kelalaian nasabah.

b. Jual Beli dengan Bagi Hasil Musyarakah

Pemberian yang mana BMT At-Taqwa memberikan penambahan modal kerja nasabah dimana keuntungan akan dibagi berdasarkan modal masing-masing.

c. Jual Beli dengan Sistem Murabahah

Pemberian yang diberikan dari harga pokok ditambah keuntungan (margin) yang telah disepakati antara BMT dengan nasabah. Pengembalian dilakukan dengan angsuran margin setiap bulannya dan pokok dibayar waktu pinjaman jatuh tempo.

d. Jual Beli dengan Sistem Bai Bitsaman Ajil (BBA)

Pemberian yang diberikan dari harga pokok ditambah keuntungan (margin) yang telah disepakati antara BMT dengan nasabah. Pengembalian dilakukan dengan angsuran pokok ditambah margin setiap bulannya.

e. Qardhul Hasan

Pembiayaan non profit yang merupakan pembiayaan yang bersifat sosial dan non komersial nasabah cukup mengembalikan pokok pinjamannya saja.

Pembiayaan yang disalurkan kepada masyarakat dari tahun ketahun terus mengalami peningkatan sekitar 30 % dengan produk pembiayaan paling banyak yaitu Bai Bitsaman Ajil. Di awal tahun 2010 BMT At-Taqwa Muhammadiyah ada menyalurkan dana dengan akad Mudharabah dan musyarakah dikarenakan tidak adanya laporan laba usaha nasabah yang umumnya dari kalangan usaha kecil dan mikro.

Dari pengamatan dan data yang diperoleh penulis, produk pembiayaan di BMT At-Taqwa Muhammadiyah Sumatera Barat Cabang Belimbing banyak diminati khalayak terutama para pemilik kios grosir, pedagang dan para petani untuk pengajuan pembiayaan yang dimana akad yang disediakan adalah pembiayaan Murabahah.

Contoh analisis pembiayaan murabahah dengan agunan yang diberikan BPKB Mobil merk Daihatsu yaitu : transaksi penjualan satu buah unit Sepeda Motor Yamaha NMAX Non ABS di Teluk Kuantan, Kab. Kuantan Singingi seharga Rp 30 Juta (harga developer) secara angsuran (kredit), dari BMT (penjual) kepada nasabah (pembeli). Maka, skema akad murabahah yang terjadi adalah, jual beli sepeda motor di mana pihak BMT akan membeli sepeda motor yang diinginkan nasabah sebesar harga dari developer. BMT kemudian menjual sepeda motor yang telah

dibelinya tersebut kepada si nasabah, dengan harga yang telah ditambahkan margin keuntungan, yang jumlahnya telah disepakati antara BMT dan si nasabah. Misalnya, margin keuntungan yang disepakati adalah sebesar Rp 5 Juta. Maka, harga jual rumah tersebut menjadi Rp 35 Juta. Pada umumnya nasabah harus membayar uang muka sebesar 30 % dari harga sepeda motor tersebut secara tunai kepada BMT. Sementara sisanya yang 70% harus dibayar si nasabah secara mencicil. Harga sepeda motor setelah ditambahkan margin, berikut uang muka yang akan dibayarkan, maupun jumlah angsuran yang tetap setiap bulannya, sudah harus ditetapkan sejak awal ketika nasabah menandatangani perjanjian pembiayaan jual beli sepeda motor dengan pihak BMT. Dan nasabah harus komitmen dengan kesepakatan jual beli dengan pihak BMT tersebut hingga kewajibannya selesai.

Berdasarkan pengamatan dilapangan jumlah nasabah pembiayaan BMT At-Taqwa Muhammadiyah Sumatera Barat Cabang Belimbang tahun 2018-2019 yaitu :

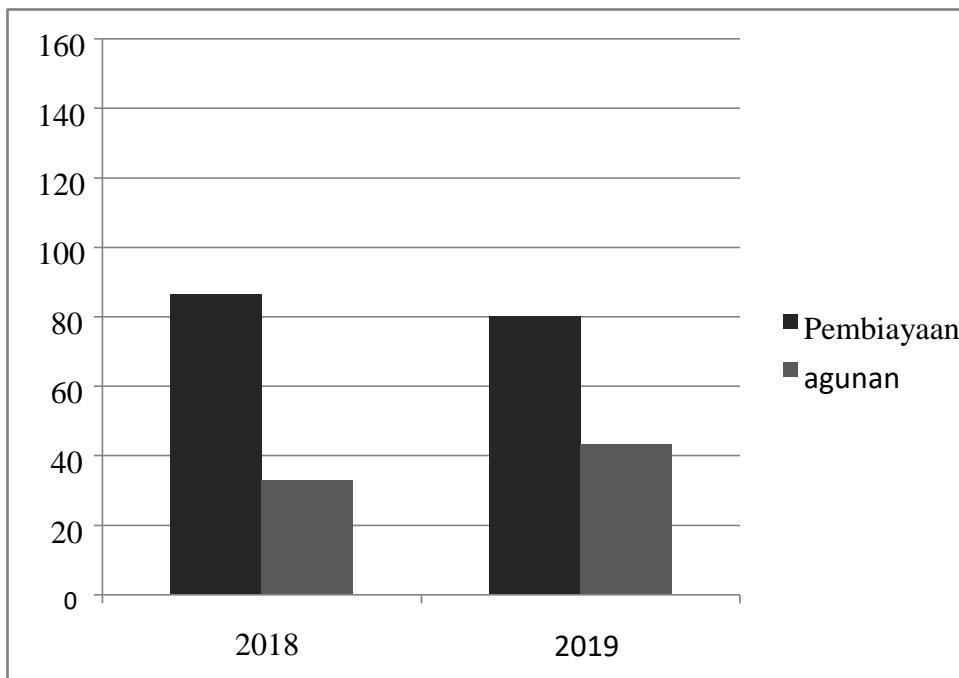
**Tabel 1.1**

**Jumlah Nasabah Pembiayaan**

| No | Tahun | Jumlah Nasabah Pembiayaan |
|----|-------|---------------------------|
| 1  | 2018  | 84                        |
| 2  | 2019  | 80                        |

Sumber : BMT At-Taqwa Muhammadiyah Cabang Belimbang, 2019

**Gambar 1.1**  
**Data Penolakan Nasabah**



Sumber : BMT At-Taqwa Muhammadiyah Cabang Belimbing, 2019

Dari total pemberian peminjaman pada tahun 2018, 35 % dari total pemberian peminjaman nasabah yang berjumlah 84 pemberian tersebut ditolak agunannya. Sedangkan pada tahun 2019, 42 % dari pemberian peminjaman nasabah yang berjumlah 80 pemberian tersebut ditolak agunannya. Penolakan pemberian pemberian peminjaman tersebut bisa disebabkan karena agunan tidak memiliki bukti kepemilikan yang sah dan kuat berdasarkan hukum positif yang berlaku serta tidak dapat dipindah tangankan kepemilikannya dan barang agunan tersebut bermasalah, barang yang bermasalah tidak dapat dijadikan sebagai barang agunan di BMT At-Taqwa Muhammadiyah Sumatera Barat, dikarenakan BMT tidak mau dirugikan ketika nasabah tidak mampu membayar tagihan, kemudian barang agunan bermasalah itu

akan menjadikan barang agunan sulit dijadikan uang dan sulit juga untuk menutup kekurangan dari hutang nasabah. (Wawancara dengan Ibu Febriza Ningsih, selaku Marketing BMT At-Taqwa Muhammadiyah 07 Desember 2019).

Disini penulis tertarik mengangkat tema agunan karena masih banyaknya pembiayaan yang diajukan oleh nasabah yang ditolak agunanya karena tidak sesuai dengan standart yang ditetapkan di BMT At-Taqwa Muhammadiyah Sumatera Barat.

Berdasarkan uraian diatas, penulis tertarik mengambil judul “ANALISIS PENILAIAN AGUNAN DALAM KEPUTUSAN PEMBERIAN PEMBIAYAAN MURABAHAH PADA BMT AT-TAQWA MUHAMMADIYAH SUMATERA BARAT”.

## **1.2 Permasalahan**

### **1.2.1 Identifikasi Masalah**

Berdasarkan uraian pada latar belakang masalah diatas, maka penulis menemukan beberapa masalah untuk dikembangkan dalam penelitian ini. Beberapa masalah tersebut adalah :

- a. Analisis Penilaian Agunan Dalam Keputusan Pemberian Pembiayaan Murabahah Pada BMT At-Taqwa Muhammadiyah Sumatera Barat.
- b. Cara menganalisa kelayakan agunan pada pembiayaan murabahah.

### **1.2.2 Batasan Masalah**

Agar penelitian ini terarah dan tidak menyimpang dari topik permasalahan, maka penulis membatasi dengan Analisis Penilaian Agunan Dalam Keputusan Pemberian Pembiayaan Murabahah Pada BMT At-Taqwa Muhammadiyah Sumatera Barat (Studi Kasus BMT At-Taqwa Cabang Belimbing).

### **1.2.3 Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang masalah yang telah diuraikan maka diperoleh rumusan masalah yang akan diteliti yaitu :

- a. Bagaimana penilaian agunan dalam keputusan pemberian pembiayaan murabahah di BMT At-Taqwa Muhammadiyah Sumatera Barat ?
- b. Apa faktor-faktor yang mempengaruhi penilaian agunan di BMT At-Taqwa Muhammadiyah Sumatera Barat ?

### **1.3 Tujuan Penelitian**

Berdasarkan perumusan masalah yang telah dirumuskan oleh penulis diatas, maka ada beberapa tujuan yang akan dicapai dari hasil penelitian ini, diantaranya :

- a. Untuk mengetahui analisis penilaian agunan dalam keputusan pemberian pembiayaan murabahah pada BMT At-Taqwa Muhammadiyah Sumatera Barat.
- b. Untuk mengetahui faktor-faktor yang mempengaruhi penilaian agunan di BMT At-Taqwa Muhammadiyah Sumatera Barat.

## **1.4 Manfaat Penelitian**

Dalam suatu penelitian pasti ada manfaat yang diharapkan dapat tercapai. Adapun manfaat yang diharapkan adalah sebagai berikut :

### **1.4.1 Manfaat Teoritis**

- a. Dapat memberikan sumbangan pengetahuan dan pemikiran yang bermanfaat bagi perkembangan ilmu ekonomi secara umum dan ilmu perbankan syariah khusunya.
- b. Memberikan wawasan dan pengetahuan bagi penulis bagi analisis penilaian agunan dalam keputusan pemberian pembiayaan murabahah pada BMT At-Taqwa Muhammadiyah Sumatera Barat.
- c. Dapat digunakan sebagai informasi ilmiah dan aktual bagi peneliti selanjutnya.

### **1.4.2 Secara Praktis**

Dapat memberikan informasi yang aktual berkaitan dengan analisis penilaian agunan dalam keputusan pemberian pembiayaan murabahah pada BMT At-Taqwa Muhammadiyah Sumatera Barat.

## **BAB II**

### **TINJAUAN PUSTAKA**

#### **2.1 Tinjauan Teori dan Konsep**

##### **2.1.1 Pengertian BMT**

Baitul Maal wat Tamwil lebih dikenalnya dengan sebutan BMT, yang terdiri dari dua istilah yakni baitul maal dan baitul tamwil. Secara harfiah atau lughowi baitul maal berarti rumah dana dan baitul tamwil berarti rumah usaha (Ridwan, 2004: 126). Bait yang artinya rumah dan tamwil (pengembangan harta kekayaan) yang asal katanya maal atau harta. Jadi baitul tamwil dimaknai sebagai tempat untuk mengembangkan usaha atau tempat mengembangkan harta kekayaan.

Baitul maal lebih mengarah pada usaha-usaha non profit yang mengumpulkan dana dari zakat, infaq dan sadaqah kemudian disalurkan kepada yang berhak. Sedangkan baitul tamwil sebagai usaha pengumpulan dana komersial profit untuk menciptakan nilai tambah baru dan mendorong pertumbuhan ekonomi (Danupranata, 2006: 56).

Menurut Ridwan, baitul maal berfungsi untuk mengumpulkan sekaligus mentasyarufkan dan sosial. Sedangkan baitul tamwil merupakan lembaga bisnis yang bermotif laba. Selanjutnya dari pengertian tersebut dapatlah ditarik suatu pengertian yang menyeluruh bahwa BMT adalah merupakan organisasi bisnis yang juga berperan sosial (Sholahuddin, 2006: 75).

Defenisi BMT menurut operasional PINBUK (Pusat Inkubasi Bisnis Usaha Kecil) dalam peraturan dasar yakni “Baitul Maal Wat Tamwil adalah suatu lembaga ekonomi rakyat kecil, yang berupaya mengembangkan usaha-usaha produktif dan investasi dalam meningkatkan kegiatan ekonomi pengusaha kecil bawah dan menengah berdasarkan prinsip-prinsip islam”.

Dari defenisi tersebut diatas mengandung pengertian bahwa BMT merupakan lembaga pendukung kegiatan ekonomi masyarakat kecil bawah dan kecil dengan berlandaskan sistem syariah, yang mempunyai tujuan meningkatkan kualitas usaha ekonomi untuk kesejahteraan masyarakat dan mempunyai sifat usaha yakni usaha bisnis mandiri, ditumbuh kembangkan dengan swadaya dan dikelola secara profesional. Sedangkan dari segi aspek Baitul Maal dikembangkan untuk kesejahteraan sosial para anggota, terutama dengan menggalakkan zakat, infaq, sadaqah dan wakaf (ZISWA) seiring dengan penguatan kelembagaan bisnis BMT.

### **2.1.2 Sumber-sumber Keuangan BMT**

Baitul maal pada masa ini berfungsi untuk memobilisasi berbagai pendapatan umat yang berasal dari berbagai sumber. Irfan Mahmud Ra’na (1992) mengemukakan beberapa sumber keuangan publik yang dihimpun dalam Baitul Maal, yaitu : zakat dan shadaqah, jizya, kharaj, ghanimah, fay’ dan al usyur (bea cukai) yang digunakan untuk berbagai pembelanjaan sesuai dengan kebutuhan masyarakat.

### 1. Zakat dan shadaqah

Zakat merupakan bagian yang tertentu dari harta yang telah ditetapkan dari kaum muslimin, yang mana harta tersebut berpotensi untuk bertambah, baik disebabkan oleh berkembang biak ataupun karena hasil pengelolaan manusia. Zakat merupakan sumber utama dan terpenting dari penerimaan negara, pada awal pemerintahan islam.

### 2. Jizyah (jaminan keamanan)

Jizyah adalah harta kekayaan yang harus dibayar oleh non-muslim khususnya ahli kitab, untuk jaminan perlindungan jiwa, properti, ibadah, dan tidak wajib militer. Dengan kata lain jizyah adalah biaya perlindungan dan jaminan keamanan untuk dirinya serta mendapatkan pelayanan yang diberikan daulah islamiah. Mereka mendapat konsesi bahwa negara islam akan menjamin keamanan mereka secara pribadi dan hak-hak milik mereka.

Jizyah diambil dari orang-orang kafir laki-laki, telah baligh dan berakal sehat. Jizyah tidak wajib atas wanita, anak-anak dan orang gila. Jizyah berhenti dipungut oleh orang kafir tersebut jika ia telah masuk islam (Islahi, 1997 : 56).

### 3. Kharaj

Adalah pajak tanah yang dipungut kepada non-muslim ketika khabar ditaklukan. Kharaj adalah semacam pajak bumi dari tanah yang diperoleh setelah peperangan kemudian menjadi miliki Baitul Maal.

Pengelolaan nya diserahkan kepada orang-orang muslim untuk diambil manfaatnya dan untuk kemaslahatan umum.

Jumlah kharaj yang dikeluarkan adalah setengah dari hasil produksi, kharaj jenis ini bersifat tetap. Selain itu terdapat kharaj proporsional sebagai bagian dari total hasil produksi pertanian, seperti seperempat, seperlima dan sebagainya (Islahi, 1997 : 57)

#### 4. Ghanimah

Pada awal kekuasaan islam, tanah juga dipertimbangkan sebagai ghanimah yang penggunaanya juga dibagi antara para pengikut perang. Kebijakan itu berubah setelah masa pemerintah khalifah Umar bin Khatab. Tanah dibiarkan untuk dikuasai oleh pemilik sebelumnya yang mau membayar pajak kepada negara. Ghanimah merupakan sumber signifikan selama periode terjadinya beberapa perang suci.

#### 5. Fay'

Selain beberapa sumber yang telah dikemukakan diatas, sumber keuangan publik lainnya berasal dari fay'. Pemasukan yang bersumber dari fay' agak berbeda dengan ghanimah.

Fay diperoleh dari barang yang dirampas dari orang-orang yang tidak beriman yang takluk (menyerah) dalam perang. Fay' menjadi salah satu pos pemasukan atau sumber penerimaan dari negara islam dan sumber pembiayaan negara.

## 6. Usyur

Usyur adalah retribusi atau bea cukai atas barang impor dikenakan kepada semua pedagang dibayar hanya sekali dalam setahun dan hanya berlaku bagi barang yang nilainya lebih dari dua ratus dirham (Nasuiton, 2006 : 229).

Kebijakan tentang usyur ini sangat ketat pada masa khalifah Umar Ia membolehkan para gubernur memungut bea cukai dari para pedagang asing yang melewati negara islam dan tanah yang diduduki musuh. Bagi orang-orang zimmi (orang non-muslim yang dilindungi) yang ingin menggunakan jalur itu dikenakan lima persen sedangkan bagi pedagang muslim dikenakan dua setengah persen) (Islahi, 1997 : 58).

### **2.1.3 Baitul Maal Wat Tamwil di Indonesia**

Keberadaan BMT sebagai salah satu lembaga keuangan syariah mengalami dinamika yang bagus seiring dengan dinamika dan perkembangan lembaga ekonomi dan keuangan silam lainnya di tanah air.

Munculnya lembaga keuangan mikro seperti BMT merupakan salah satu *multiplier effect* dari pertumbuhan dan perkembangan lembaga ekonomi dan keuangan bank syariah. Lembaga ekonomi mikro ini lebih dekat dengan kalangan masyarakat bawah (*grassroot*).

Pusat Inkubasi Bisnis dan Usaha Kecil (PINBUK) mendefinisikan BMT Balai Usaha Mandiri Terpadu yang isi nya berintikan konsep Baitu

Maal Wat Tamwil (PINBUK, 2001 : 1) yang beranggotakan orang seorang atau badan hukum berdasarkan prinsip syariah.

Baitul Maal Wat Tamwil (Djazuli, 2002 :59) adalah lembaga keuangan terpadu yang isinya berintikan bayt al-maal wa al-tamwil dengan kegiatan mengembangkan usaha-usaha produktif dan investasi dalam meningkatkan kualitas kegiatan ekonomi pengusaha kecil dengan cara lain mendorong kegiatan menabung dan menunjang kegiatan ekonominya. Selain itu Baitul Maal Wat Tamwil juga bisa menerima titipan zakat, infaq, shadaqah serta menyalurkannya sesuai dengan peraturan syariah dan amanahnya

Berdasarkan pemahaman diatas, BMT adalah suatu lembaga yang didalamnya mencakup dua jenis kegiatan sekaligus yaitu, kegiatan mengumpulkan dana dari berbagai sumber seperti : zakat, infaq dan shadaqah serta lainnya yang dibagikan atau disalurkan kepada yang berhak dalam rangka mengatasi kemiskinan dan dari kegiatan produktif dalam rangka nilai tambah baru dan mendorong pertumbuhan ekonomi yang bersumber daya manusia. (Muhammad, 2000 : 106).

#### **2.1.4 Tujuan Baitul Maal Wat Tamwil**

Lembaga ekonomi mikro ini pada awal pendiriannya memfokuskan diri untuk meningkatkan kualitas usaha ekonomi untuk kesejahteraan anggota pada khusunya dan masyarakat pada umumnya melalui pemberian pinjaman modal. Pemberian modal pinjaman sedapat mungkin

memandirikan ekonomi para peminjam. Dalam rangka mencapai tujuan tersebut, BMT memainkan peran dan fungsinya dalam beberapa hal :

1. Mengidentifikasi, memobilisasi, mengorganisasi, mendorong dan mengembangkan potensi ekonomi anggota, kelompok anggota muamalat dan daerah kerjanya.
2. Meningkatkan kualitas SDM anggota menjadi lebih profesional dan islami sehingga semakin utuh dan tangguh dalam menghadapi persaingan global.
3. Menggalang dan memobilisasi potensi masyarakat dalam rangka meningkatkan kesejahteraan anggota. Setelah itu BMT dapat melakukan penggalangan dan mobilisasi atas potensi tersebut sehingga mampu melahirkan nilai tambah kepada anggota dan masyarakat sekitar.
4. Menjadi perantara keuangan antara *agniyah* sebagai *shahibul maal* dengan *dhu 'afah* sebagai *mudharib*, terutama untuk dana-dana sosial seperti zakat, infaq, shadaqah, wakaf, hibah dan lain-lain. BMT dalam fungsi ini bertindak sebagai *amil* yang bertugas untuk menerima dana zakat, infaq, shadaqah, dan dana sosial lainnya dan untuk selanjutnya akan disalurkan kembali kepada golongan-golongan yang membutuhkannya (*dhu 'afah*).
5. Menjadi perantara keuangan, antara pemilik dana, baik sebagai pemodal maupun penyimpan dengan pengguna dana untuk pengembangan usaha produktif (Ridwan, 2004 : 131).

### **2.1.5 Operasionalisasi Baitul Maal Wat Tamwil (BMT)**

Dalam operasional kegiatannya, BMT pada prinsipnya melaksanakan fungsi dan kegiatan dalam bidang jasa keuangannya sektor riil dan sosial (ZISWA).

Kegiatan dalam aspek jasa keuangan ini pada prinsipnya sama dengan yang dikembangkan oleh lembaga ekonomi dan keuangan lain berupa penghimpunan dan penyaluran dana dari dan kepada masyarakat. Dalam fungsi ini BMT disamakan dengan sistem perbankan atau lembaga keuangan yang mendasarkan kegiatannya dengan syariat islam. Demikian pula instrumen yang dipakai untuk kegiatan penghimpunan dan penyaluran dana dari dan kepada masyarakat.

Dalam sektor riil, pada dasarnya, kegiatan sektor riil juga merupakan bentuk penyaluran dana BMT. Penyaluran dana pada sektor riil bersifat permanen atau jangka panjang dan terdapat unsur kepemilikan di dalamnya. Investasi yang dilakukan BMT dapat dengan mendirikan usaha baru atau dengan masuk dengan ke usaha sudah ada dengan cara membeli saham.

Sedangkan kegiatan ketiga dari BMT adalah kegiatan sosial (Zakat, Infaq, Shadaqah dan Wakaf) BMT. Kegiatan ini merupakan jantung kekuatan BMT. Dengan kegiatan ini, BMT sebenarnya memainkan peran yang tidak hanya dalam bidang ekonomi, tetapi juga berperan dalam pembinaan agama bagi para nasabah sektor jasa keuangan BMT. Selain itu dengan kegiatan ini BMT juga diharapkan memperkuat sektor sosial

terutama bagi anggotanya dalam menyalurkan ZIS nya kepada BMT (Widodo, 1999 : 82).

## **2.1.6 Status Badan Hukum dan Pengawasan BMT Sebelum Undang-undang**

### **No. 1 Tahun 2013 tentang Lembaga Keuangan Mikro**

BMT yang berstatus badan hukum koperasi, tunduk pada peraturan perundang-undangan :

1. Undang-Undang No. 25 Tahun 1992 tentang Koperasi yang telah diubah menjadi Undang-Undang No. 17 Tahun 2012 tentang Perkoperasian.
2. Peraturan Pemerintah RI No. 9 Tahun 1995 tentang Pelaksanaan Kegiatan Usaha Simpan Pinjam oleh koperasi.
3. Keputusan Menteri Negara Koperasi dan Usaha Kecil dan Menengah No. 91/Kep/M. KUKM/IX/2004 tentang Petunjuk Pelaksanaan Kegiatan Usaha Koperasi Jasa Keuangan Syariah.
  - a. Secara teknis mengenai penerapan akad *mudharabah* dalam bentuk pemberian diatur dalam Fatwa DSN MUI No. 07/DSN-MUI/IV/2000 tentang Pemberian mudharabah (Qhirad).
  - b. Secara teknis mengenai penerapan akad *musyarakah* dalam produk pemberian diatur dalam Fatwa DSN MUI No. 08/DSN-MUI/IV/2000 tentang Pemberian musyarakah.
  - c. Secara teknis mengenai implementasi akad *murbahah* diatur dalam Fatwa DSN MUI No. 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang murabahah.

- d. Secara teknis mengenai implementasi akad *salam*, tunduk pada Fatwa DSN MUI No. 05/DSN-MUI/IV/2000 tentang Jual Beli Salam.
  - e. Secara teknis mengenai implementasi akad *istishna*, tunduk pada Fatwa DSN MUI No. 06/DSN-MUI/IV/2000 tentang Jual Beli istishna.
  - f. Secara teknis mengenai penerapan akad *ijarah*, tunduk pada Fatwa DSN MUI No. 09/DSN-MUI/IV/2000 tentang Pembiayaan ijarah.
  - g. Secara teknis mengenai implementasi *ijarah muntahia bit tamlik* (IMBT) ini tunduk pada ketentuan Fatwa DSN MUI No. 27/DSN-MUI/III/2000 tentang al-ijarah al-muntahia bit al-tamlik.
  - h. Secara teknis mengenai pembiayaan *qardh* ini tunduk pada Fatwa DSN MUI No. 19/DSN-MUI/IX/2000 tentang al-qardh.
4. Peraturan Menteri Negara Koperasi dan Usaha Kecil dan Menengah 35.2/Per/M.KUKM/X/2007 tentang Pedoman Standar Operasional Manajemen Koperasi Jasa Keuangan Syariah.
  5. Peraturan Menteri Negara Koperasi dan Usaha Kecil dan Menengah 39/Per/M.KUKM/XII/2007 tentang Pedoman Pengawasan Koperasi Jasa Keuangan Syariah dan Unit Jasa Keuangan Syariah Koperasi.

### **2.1.7 Pengertian Agunan**

Agunan dalam terminologi hukum perbankan didefinisikan dalam Pasal 1 angka 23 UU No. 10 Tahun 1998 tentang perbankan sebagai suatu jaminan tambahan yang diserahkan Nasabah Debitur kepada Bank

(Kreditur) dalam rangka pemberian fasilitas kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah. Sedangkan Pasal 1 Angka 26 UU No. 21 Tahun 2008 tentang Perbankan syariah menyebutkan Agunan merupakan 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.

Kedua aturan tersebut dengan tegas menyebutkan agunan sebagai jaminan tambahan, maka menurut Wangsawidjaja secara contario jika ada jaminan tambahan, tentulah ada jaminan pokok. Jika melihat terminologi hukum yang ada dalam UU No. 21 Tahun 2008, jaminan pokok pada dasarnya tidak disebutkan secara jelas. Namun jika merujuk pada istilah jaminan dan agunan dalam praktik perbankan yang dikemukakan oleh A. Wangsawidjaja, bahwa istilah ini muncul dari SK No. 23/69/KEP/DIR tanggal 28 Februari 1991 tentang Jaminan Pemberian Kredit dan SE No. 23/6/UKU tanggal 28 Februari 1991 tentang Jaminan Pemberian Kredit. (Wangsawidjaja, 2012 : 286).

Pasal 1 huruf b dan c SK No. 23/69/KEP/DIR menyebutkan bahwa Agunan adalah jaminan material, surat berharga, garansi resko yang disediakan oleh debitur untuk menanggung pembayaran kembali suatu kredit, apabila debitur tidak dapat melunasi kredit sesuai dengan yang diperjanjikan. 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. (Rivai, 2008 : 663).

Agunan adalah jaminan tambahan yang diserahkan nasabah debitur kepada bank dalam rangka pemberian fasilitas kredit atau pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah Nasional No. 04/DSN-MUI/IV/2000 bagian ketiga tentang murabahah yaitu mengenai jaminan dalam murabahah :

- a. Jaminan dalam murabahah dibolehkan, agar nasabah serius dengan pesanannya.
- b. Bank dapat meminta nasabah untuk menyediakan jaminan yang dapat dipegang. (Ali, 2010 : 247).

## 2.1.8 Landasan Syariah Agunan

### Al-Qur'an

Allah SWT berfirman dalam Qur'an Surat Al-Baqarah [2] : 283 :

﴿ وَإِنْ كُنْتُمْ عَلَىٰ سَفَرٍ وَلَمْ تَجِدُوا كَاتِبًا فَرِهْنَ مَقْبُوضَهُ فَإِنْ أَمِنَ بَعْضُكُمْ بَعْضًا فَلْيَوْرِ الَّذِي أَوْتَمِنَ أَمْنَتَهُ وَلَيَسْتِقِ الَّهَ رَبَّهُ وَلَا تَكْتُمُوا الشَّهَدَهُ وَمَنْ يَكْتُمْهَا فَإِنَّهُ دَائِثٌ قَلْبُهُ وَالَّهُ بِمَا تَعْمَلُونَ عَلِيهِمْ ﴾

٢٨٣

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 (utangnya) dan hendaklah ia berdakwa kepada Allah Tuhanmu dan janganlah kamu (para saksi) menyembunyikan orang yang berdosa hatinya dan Allah Maha Mengetahui apa yang kamu kerjakan”.

Ayat diatas menyebutkan “ barang yang dipegang (oleh yang berpiutang)”, dalam dunia finansial barang tanggungan bisa dikenal dengan agunan. Tujuan agunan adalah untuk melindungi kredit dari risiko kerugian, baik yang disengaja ataupun yang tidak disengaja oleh pihak

nasabah. Barang agunan yang diserahkan oleh pihak nasabah harus dinilai dan diteliti secara hati-hati agar terhindar dari risiko yang mungkin terjadi.

### **Al-Hadits**

Hadits Rasulullah Shallallahu’alaihi wa sallam

أَنَّ النَّبِيَّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ اشْتَرَ طَعَامًا مِنْ يَهُودٍ  
لِلَّى أَلْ وَرَهْنَهُ دِرْعًا مِنْ حَدِيْدٍ

Artinya :

“Sesungguhnya Nabi saw. pernah mengagunkan baju besinya di Madinah kepada orang Yahudi, sementara Beliau mengambil gandum dari orang tersebut untuk memenuhi kebutuhan keluarga Beliau”. (HR al-Bukhari).

Hadits ini menjelaskan bahwa utang dengan jaminan pernah dilakukan oleh Nabi Muhammad SAW. Karena agunan hanya dijadikan pengaruh kepercayaan dalam memperoleh pembiayaan.

#### **2.1.9 Kegunaan Agunan**

- a. Memberikan hak dan kekuasaan kepada bank untuk mendapatkan pelunasan barang-barang tersebut bila nasabah cidera janji, tidak membayar kembali hutangnya pada waktu yang telah ditetapkan dalam perjanjian.
- b. Menjamin agar nasabah berperan serta dalam transaksi pembiayaan usahanya sehingga kemungkinan untuk meninggalkan usahanya atau proyeksi dengan merugikan diri sendiri atau perusahaannya dapat dicegah.

c. Memberi dorongan kepada debitur untuk memenuhi perjanjian kredit, khususnya mengenai pembiayaan kembali sesuai syarat-syarat yang telah disetujui agar ia tidak kehilangan hak miliknya atas barang yang dijaminkannya kepada bank. (Astiko, 1996 : 55)

#### **2.1.10 Dasar-dasar Penetapan Agunan**

Agunan merupakan salah satu unsur dalam analisa pembiayaan. Oleh karena itu, barang-barang yang diserahkan anggota harus dinilai pada saat dilaksanakan analisa pembiayaan dan harus berhati-hati dalam penilaian 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 bulan atau satu tahun. Setiap perubahan data agunan, termasuk perubahan karena taksasi agunan harus disimpan kedalam arsip komputer sehingga data agunan yang terbaru.

Berdasarkan penelitian 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. Dalam mentaksasi agunan harus memperhatikan resiko-resiko yang akan terjadi pada pembiayaan, apabila suatu saat pembiayaan akan macet. Maka dari sebab itu agunan harus bisa mengakher pembiayaan yang diajukan oleh anggota untuk jangka waktu pembiayaan yang telah diajukan dan agunan juga harus di *update* berdasarkan harga pasar.

### **2.1.11 Syarat Barang Agunan**

Jenis-jenis Agunan dari segi objek :

a. Agunan Utama

Agunan utama adalah barang yang dibiayai oleh dana bank.

(Apabila dana dari bank digunakan untuk pembelian truk, maka truk itu dapat dijadikan agunan utamanya) dan bukan merupakan bagian barang yang digunakan untuk kegiatan operasional usaha nasabah.

b. Agunan Tambahan

Agunan tambahan adalah barang yang tidak dibiayai oleh bank dan bukan merupakan bagian barang yang digunakan untuk kegiatan operasional usaha nasabah. Apabila usaha nasabah mengalami masalah atau bangkrut, sering kali dana kas atau persediaan atau piutang tidak dapat lagi di likuiditas untuk memenuhi berbagai kewajiban nasabah kepada pihak lain. Oleh sebab itu, nasabah harus menyerahkan agunan tambahan diluar barang digunakan untuk kegiatan operasional usaha nasabah. (Susilo, 2000 : 73).

Sedangkan jenis agunan menurut bentuknya :

a. Jaminan berwujud

Jaminan berwujud yaitu barang-barang yang dapat dijadikan jaminan seperti : tanah, bangunan, kendaraan, mesin-mesin atau peralatan, barang dagangan, tanaman/kebun/sawah, dan lain-lainya.

b. Jaminan tidak berwujud

Jaminan yang tidak berwujud yaitu benda-benda yang merupakan surat-surat berharga yang dapat dijadikan jaminan seperti : sertifikat saham, sertifikat obligasi, sertifikat tanah, sertifikat deposito, rekening tabungan yang dibekukan, rekening giro yang dibekukan, promes, wesel dan surat tagihan lainnya.

c. Jaminan berupa orang

Jaminan berupa orang yaitu jaminan yang diberikan oleh seseorang dan apabila kredit tersebut macet maka orang yang memberikan jaminan itulah yang menanggung resikonya. (Kasmir, 1999 : 103).

### **2.1.12 Perhitungan Penilaian Barang 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 hargasesungguhnya (harga pasar saat itu). Dengan demikian semua jenis agunan wajib ditaksasi/dinilai kembali, minimum satu kali dalam enambulan atau setiap tahun. Setiap perubahan data agunan, termasuk perubahan karena taksasi agunan harus disimpan ke dalam arsip komputer data agunan yang terbaru. (Rivai, 2008 : 666).

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 update berdasarkan harga pasar.

Maka dari itu semua agunan yang diterima harus sesuai dengan syarat-syarat ekonomis yang ada sesuai penilaian dari masing-masing lembaga yang bersangkutan. Dengan demikian maka fungsi agunan bisa dikatakan sesuai, karena untuk pencegahan kerugian dengan meminimalisir resiko dan sebagai pengcover ketika terjadi pembiayaan bermasalah.

Syarat ekonomis yang harus dipenuhi dari agunan pembiayaan secara umum :

- a. Mempunyai nilai ekonomis (dapat diperjual belikan).
- b. Nilai tersebut harus lebih besar dari jumlah pembiayaan yang diberikan.
- c. Barang tersebut mudah dipasarkan (dijual kembali).
- d. Nilai barang harus konstan dan akan lebih baik jika nilainya mengalami pertambahan dikemudian hari.

- e. Kondisi dan lokasi cukup strategis (dekat dengan pasar atau konsumen).
- f. Secara fisik tidak cepat lusuh, rusak dan lain-lain yang mengurangi nilai ekonomis.
- g. Barang agunan mempunyai manfaat ekonomi dalam jangka waktu relatif lebih lama dari jangka waktu pembiayaan. (Muljono, 1999 : 295).

Apabila ditelaah lebih lanjut pada dasar teoritisnya, perikatan perjanjian kredit didasari pada perjanjian pinjam meminjam, sebagaimana pernyataan Subekti yang menyebutkan bahwa segala macam pemberian kredit itu pada hakikatnya merupakan suatu perjanjian pinjam peminjam sebagaimana diatur dalam Pasal 1754 s/d Pasal 1769 KUHPer.

Nilai agunan yang dapat diperhitungkan sebagai pengurangan pada pembentuk Penyisihan Penghapusan Aktifa Produktif terdiri dar:

- a. Giro atau tabungan wadiah, tabungan dan atau deposito Mudharabah setoran jaminan dalam mata uang rupiah dan valua asing yang diblokir yang disertai dengan surat kuasa pencairan.
- b. Sertifikat Wadiah Bank Indonesia dan atau Surat Utang Pemerintah.
- c. Surat Berharga Syariah yang berkualitas tinggi dan mudah dicairkan dan aktif diperdagangan dipasar modal.

- d. Tanah, gedung, rumah tinggal, pesawat udara dan kapal laut dengan ukuran diatas 20 meter kubik.

Nilai agunan yang dapat diperhitungkan sebagai pengurangan pada pembentuk Penyisihan Penghapusan Aktifa Produktif sebagaimana maksud Pasal 2 dan 3 ditrapkan :

- a. Untuk agunan tunai berupa giro dan tabungan wadiah, tabungan dan atau deposito Murabahah, dan atau setoran jaminan dalam mata uang rupiah dan valuta asing yang diblokir diserta dengan surat kuasa pencairan setinggi-tingginya sebesar 100% (seratus perseratus).
- b. Untuk agunan berupa sertifikat Bank Indonesia atau Surat Utang Pemerintah setinggi-tingginya sebesar 100% (seratus perseratus).
- c. Untuk agunan berupa Surat Berharga Syariah setinggi-tingginya sebesar 50% (lima puluh perseratus).
- d. Untuk agunan berupa tanah, gedung, rumah tingga, pesawat udara dan kapal laut setinggi-tingginya sebesar 70% (tujuh puluh perseratus) dari nilai taksiran untuk penilaian yang dilakukan sebelum melampaui 6 bulan.

Untuk angunan surat berharga syariah setinggi-tingginya sebesar 50 % (lima puluh perseratus) dari nilai taksiran, penilaian dilakukan setelah 6 (enam) bulan; sedangkan untuk untuk agunan berupa Surat Berharga Syariah sebesar 30% (tiga puluh perseratus) dari nilai taksiran untuk penilaian yang dilakukan setelah

melampaui 18 (delapan belas) tetapi belum melampaui 30 (tiga puluh) bulan; dan untuk agunan Surat Berharga Syariah 0% (nol perseratus) untuk penilaian yang dilakukan setelah melampaui 30 bulan.

Penilaian agunan wajib dilakukan oleh penilai Independen bagi pembiayaan, piutang dan atau Qardh yang diberikan kepada nasabah atau group nasabah lebih dari Rp. 1.500.000.000.00 (satu milyar lima ratus rupiah). Penilaian agunan dapat dilakukan oleh penilai intern Bank Syariah, bagi pembiayaan, piutang dan atau Qardh dengan jumlah lebih kecil dengan jumlah sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dalam hal penilaian agunan tidak dilakukan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) maka hasil penilaian agunan tidak diperhitungkan sebagai faktor pengurang Penyisihan Penghapusan Aktifa Produktif.

Bank indonesia dapat melakukan pehitungan kembali atas nilai agunan yang telah dilakukan dalam penyisihan Penghapusan Aktifa Produktif apabila: Agunan tidak dilengkapi dengan dokumen hukum yang sah dan atau pengikatan agunan belum sesuai dengan peraturan perundangan yang berlaku.

- a. Penilaian tidak dilakukan sesuai dengan ketentuan sebagaimana dimaksudkan dalam Pasal 4, Pasal 5, dan Pasal 6, atau.

- b. Agunan tidak dilindungi asuransi dengan bunker" clause yaitu klausul yang memberikan hak kepada Bank Syariah untuk menerima untuk pertanggungan dalam hal terjadi pemberian klaim.

### **2.1.13 Pengertian Murabahah**

Murabahah berasal dari kata ribhu (keuntungan). Sehingga murabahah berarti saling menguntungkan. Secara sederhana murabahah berarti jual beli barang ditambah keuntungan yang disepakati.

Jual beli secara murabahah secara terminologis adalah pemberian saling menguntungkan yang dilakukan oleh shahib al-mal dengan pihak yang membutuhkan melalui transaksi jual beli dengan penjelasan bahwa harga pengadaan barang dan harga jual terdapat nilai lebih yang merupakan keuntungan atau laba bagi shahib al-mal dan pengembaliannya dilakukan secara tunai atau angsur. (Mardani, 2012 : 136).

Murabahah adalah transaksi penjualan barang dengan menyatakan harga perolehan dan keuntungan (margin) yang disepakati penjual dan pembeli. Pembayaran atas akad jual beli dapat dilakukan secara tunai maupun kredit. Hal yang membedakan murabahah dengan jual beli lainnya adalah penjual harus memberitahukan kepada pembeli harga barang pokok yang dijualnya serta jumlah keuntungan yang diperoleh. Sedangkan dalam istilah teknis perbankan syariah, murabahah ini diartikan sebagai suatu perjanjian yang disepakati antara bank syariah dengan nasabah, yang akan

dibayar kembali oleh nasabah sebesar harga jual bank (harga beli bank ditambah margin keuntungan) pada waktu yang ditetapkan. Murabahah dapat dilakukan untuk pembelian dengan sistem pemesanan. Jadi pembiayaan murabahah adalah jual beli barang pada harga asal dengan tambahan keuntungan sebagai tambahanya. Murabahah dapat juga dilakukan berdasarkan pemesanan yaitu bank/BMT melakukan pembelian barang setelah ada pemesanan dari nasabah/anggota. Pembayaran nasabah atau anggota dapat dilakukan secara tunai atau cicilan. 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 dipesanya secara sah dengan pedagang.
- c. Bank kemudian menawarkan asset tersebut kepada nasabah dan nasabah harus menerima(membeli) nya sesuai dengan perjanjian yang telah disepakatinya, 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 barang tersebut, biaya rill 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 kerugianya kepada nasabah.
- g. Jika uang muka memakai kontrak ur bun sebagai alternatif dari uang muka maka:
  1. Jika nasabah memutuskan untuk membeli barang tersebut, ia tinggal membayar sisa harga atau.
  2. 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. (Wirdyaningsih, 2005 : 106).
  3. Aturan yang dikenakan atas jaminan dalam murabahah ini dalam fatwa adalah sebagai berikut:

antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil.

#### **2.1.14 Rukun dan Syarat Murabahah**

Sebelum akad murabahah bisa terjadi, ada beberapa syarat dan rukun yang harus dipenuhi, antara lain:

- 1) Adanya pembeli dan penjual yang telah balig dan berakal sehat.
- 2) Keinginan bertransaksi dilakukan dengan kemauan sendiri tanpa adanya paksaan.
- 3) Adanya objek akad.
- 4) Adanya barang atau objek yang akan dijual.

- 5) Kejelasan harga dan kondisi barang, dengan harga yang disepakati bersama. Penjual juga harus memberitahukan harga pokok beserta besaran keuntungan yang diinginkan kepada pembeli
- 6) Ijab dan kabul.

### 2.1.15 Landasan Hukum Murabahah

Pembiayaan Murabahah telah diatur dalam fatwah DSN No. 04/DSN-MUI/IV/2000. Fatwah tersebut dijadikan pedoman bagi bank syariah atau BMT dalam menjalankan usahanya dibidang lembaga keuangan syariah. Oleh karena itu, Dewan Syariah Nasional (DSN) menetapkan fatwah murabahah untuk dijadikan pedoman oleh bank syariah. Dalam fatwah tersebut tentang landasan syariah mengenai murabahah, yaitu sebagai berikut:

#### Al-Qur'an

Firman Allah SWT :

الَّذِينَ يَأْكُلُونَ الرِّبَا لَا يُقْرُبُونَ إِلَّا كَمَا يَقُولُ الَّذِي يَتَحَبَّطُهُ الشَّيْطَانُ مِنَ  
 الْمُسِّنِ ۝ ذَلِكَ بِأَنَّهُمْ قَالُوا إِنَّمَا الْبَيْعُ مِثْلُ الرِّبَا ۝ وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَمَ الرِّبَا ۝  
 فَمَنْ جَاءَهُ مَوْعِظَةٌ مِنْ رَبِّهِ فَأَنْتَهَى فَلَمْ يَمْسِكْ مَا سَلَفَ وَأَمْرُهُ إِلَى اللَّهِ ۝ وَمَنْ عَادَ  
 فَأُولَئِكَ أَصْنَابُ النَّارِ ۝ هُمْ فِيهَا خَالِدُونَ

Artinya:

“Orang-orang yang makan (mengambil) riba tidak dapat berdiri melainkan seperti berdirinya orang yang kemasukan syaitan 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 kepadanya 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 di dalamnya". (Q.S. Al-Baqarah: 275).

Pada ayat diatas dijelaskan, Allah menegaskan bahwa telah dihalalkan jual-beli dan diharamkan riba. Karena dalam jual beli disebutkan margin atau keuntungan yang didapat dalam pertukaran barang dengan uang/transaksi. Seperti halnya pada pembiayaan *murabahah* setiap transaksi akad *murabahah* harga pokok dan harga jual disebutkan, sehingga keuntungan dapat diketahui oleh kedua belah pihak.

### **Al-Hadits**

Hadist Nabi SAW:

Artinya:

Dari Abu Sa'ad Al-Khudri bahwa Rasulullah saw bersadda, “sesungguhnya jual beli itu harus dilakukan suka sama suka.” (HR Al-Baihaqi dan Ibnu Majah, dan dinilai shahih oleh Ibnu Hibban).

Dalam hadis ini menjeskan bahwa jual beli harus dilakukan suka sama suka. Pada dasarnya baik penjual maupun pembeli harus sama-sama ridho dan ikhlas dalam transaksi sehingga hukum jual beli menjadi halal.

Hadits Nabi riwayat Ibnu Majah Shuhaiib :

Artinya:

“ nabi bersabda, ada tiga hal yang mengandung berkah : jual beli secara tunai, muqaradhabah (mudharabah), dan mencampur gandum dengan jiwawut untuk keperluan rumah tangga, bukan untuk dijual. “ (HR. Ibnu Majah dari Shuhaiib).

Makna yang terkandung dalam hadist ini yaitu ada tiga hal yang mengandung berkah, salah satunya yaitu jual beli secara tunai. Sesungguhnya jual beli apabila dilakukan sesuai dengan syariat Islam saling suka sama suka, saling ridho dan ikhlas baik secara tunai maupun dengan cara mencicil maka akan menjadi berkah.

Agunan dalam murabahah telah diatur dalam fatwa DSN MUI No.04/DSN MUI/IV/2000. Dalam fatwa tersebut disebutkan ketentuan umum mengenai jaminan atau agunan dalam murabahah.

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

#### **2.1.16 Ketentuan Umum Murabahah**

Jual beli murabahah harus dilakukan atas barang yang telah dimiliki atau hak kepemilikan telah berada ditangan penjual.

- a. Adanya kejelasan informasi mengenai besarnya modal (harga pembeli) dan biaya-biaya lain yang lazim dikeluarkan dalam jual beli.

- b. Ada informasi yang jelas tentang hubungan baik nominal maupun persentase sehingga diketahui oleh pembeli sebagai salah satu syarat seperti itu tidak ditetapkan.
- c. Dalam sistem murabahah, penjual boleh menetapkan syarat kepada pembeli untuk menjamin kerusakan yang tidak tampak pada barang, tetapi lebih baik syarat seperti itu tidak ditetapkan.
- d. Transaksi pertama (antara penjual dan pembeli pertama) haruslah sah, jika tidak sah maka tidak boleh jual beli secara murabahah antara pembeli pertama yang menjadi penjual kedua dengan pembeli murabahah.

**Gambar 2.2**  
**Pembiayaan Murabahah**



Sumber : BMT At-Taqwa Muhammadiyah Cabang Belimbings, 2020

Penjelasan Skema Murabahah. (Wiroso, 2005 : 37).

- 1) Bank dan nasabah melakukan negosiasi dan persyaratan tentang pembiayaan murabahah yang akan dilakukan. Bank dan nasabah melakukan akad pembiayaan jual beli atas suatu barang, dalam akad ini bank bertindak sebagai penjual dan nasabah berlaku sebagai pembeli.
- 2) Bank melakukan pembelian barang yang diinginkan nasabah dari suplier atau penjual dan dibayar secara tunai.
- 3) Barang yang telah dibeli bank dikirim oleh suplier kepada nasabah.
- 4) Nasabah menerima barang yang dibeli.
- 5) Atas barang yang dibelinya, nasabah membayar kewajiban kepada bank secara angsuran selama jangka waktu tertentu.

## **2.2 Penelitian yang Relevan**

1. Penelitian yang dilakukan oleh Siti Farhanan Sari dengan judul Penilaian Agunan Pembiayaan Mikro Pada Bank Syariah Mandiri Kantor Area Padang.

Penelitian yang dilakukan mengenai penilaian agunan pembiayaan mikro pada Bank Syariah Mandiri Kantor Area Padang yang dibandingkan dengan menggunakan metode analisis kesesuaian Standar Operasional Prosedure (SOP). Kesimpulan dari penelitian tersebut adalah penilaian agunan pembiayaan mikro pada Bank Syariah Mandiri Kantor Area Padang sudah sesuai dengan Standar Operasional Prosedure (SOP) yang dibuat oleh bank.

Persamaan penelitian ini dengan penelitian penulis adalah sama-sama meneliti tentang penilaian agunan. Sedangkan perbedaan nya adalah penelitian ini bertujuan untuk mengetahui bagaiman penilaian agunan pembiayaan Mikro Pada Bank Syariah Mandiri Kantor Area Padang, Sedangkan penulis bertujuan untuk mengetahui bagaimana Analisis Penilaian Agunan dalam Keputusan Pemberian Pembiayaan Murabahah pada BMT At-Taqwa Muhammadiyah Sumatera Barat.

2. Penelitian yang dilakukan oleh Ichsan Arifinta dengan judul Pengaruh Penilaian Jaminan, Prospek Usaha dan Pendekatan Karakter Nasabah Terhadap Keputusan Realisasi Pembiayaan Mikro Oleh BMT (Studi Kasus di BMT Kota Surakarta dan Kabupaten Sragen).

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui pengaruh penilaian jaminan, prospek usaha, dan pendekatan karakter terhadap realisasi pembiayaan mikro oleh BMT di Kota Surakarta dan Kabupaten. Kesimpulan dari penelitian tersebut adalah penilaian jaminan dan Prospek usaha berpengaruh positif terhadap keputusan realisasi pembiayaan sedangkan pendekatan karakter berpengaruh negatif terhadap keputusan realisasi pembiayaan.

persamaan penelitian ini dengan penelitian penulis adalah sama-sama meneliti tentang penilaian agunan. Sedangkan perbedaan nya adalah penelitian ini bertujuan untuk mengetahui Pengaruh Penilaian Jaminan Prospek Usaha, dan Pendekatan Karakter terhadap Realisasi Pembiayaan Mikro oleh BMT di Kota Surakarta dan Kabupaten. sedangkan penulis

bertujuan untuk mengetahui bagaimana Analisis Penilaian Agunan dalam Keputusan Pemberian Pembiayaan Murabahah pada BMT At-Taqwa Muhammadiyah Sumatera Barat.

3. Penelitian yang dilakukan oleh Imam Wahyudi dengan judul Pelaksanaan Analisis Terhadap Tanah dan Bangunan Sebagai Jaminan Hutang Dalam Kaitannya Dengan Proses Pemberian Kredit.

Penelitian ini menjelaskan tentang tinjauan tentang jaminan, penilaian properti terhadap tanah dan bangunan, keadaan bangunan menurut hukum.

Persamaan penelitian ini dengan penelitian penulis adalah sama-sama meneliti tentang penilaian agunan. Sedangkan perbedaannya adalah penelitian ini bertujuan untuk Menganalisis terhadap Tanah dan Bangunan Sebagai Jaminan Hutang dalam Kaitanya dengan Proses Pemberian Kredit, sedangkan penulis bertujuan untuk mengetahui bagaimana Analisis Penilaian Agunan dalam Keputusan Pemberian Pembiayaan Murabahah pada BMT At-Taqwa Muhammadiyah Sumatera Barat.

### **2.3 Defenisi Operasional**

|        |  |
|--------|--|
| Agunan | 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 |
|--------|--|

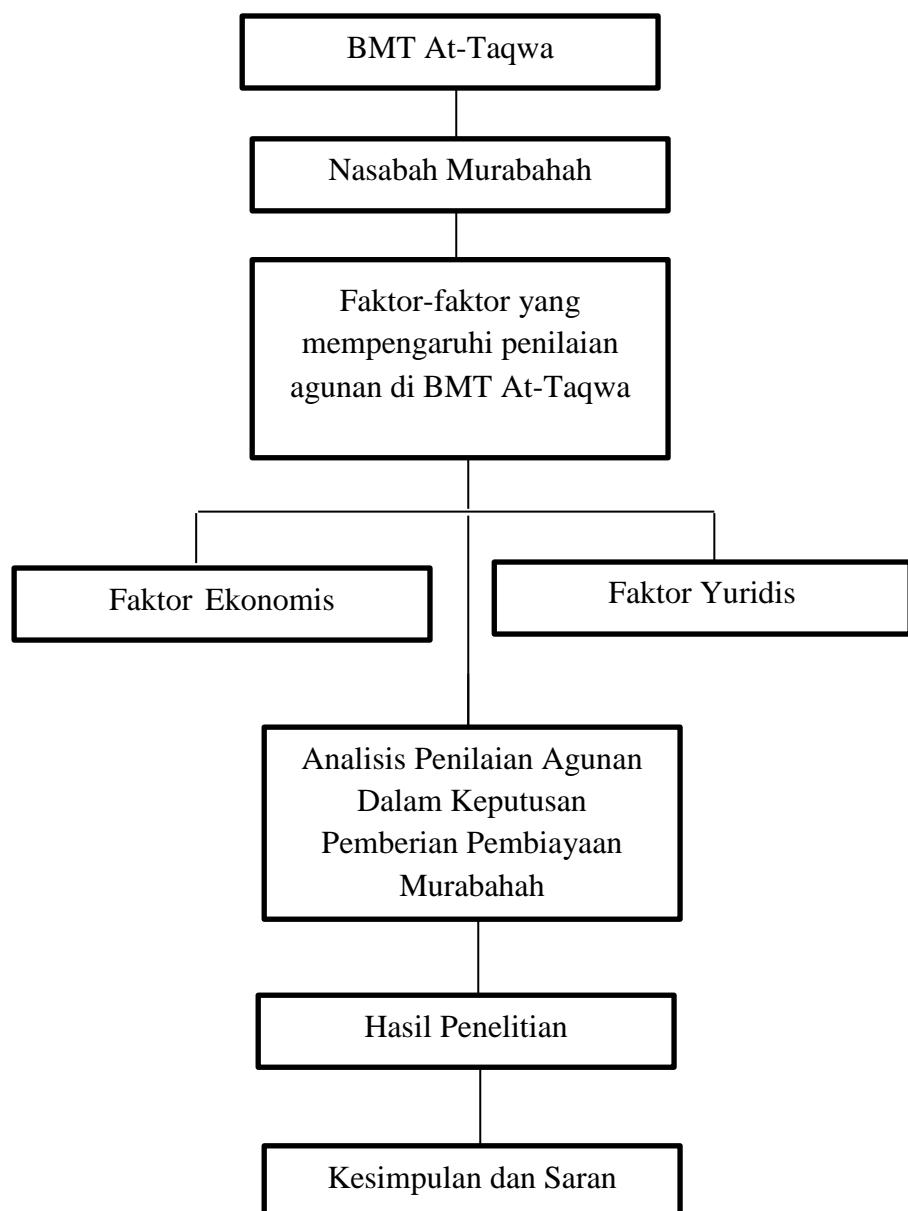
|  |   |
|--|---|
|  | <p>perjanjian pembiayaan. Agunan adalah jaminan tambahan yang diserahkan nasabah debitur kepada bank dalam rangka pemberian fasilitas kredit atau pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah.</p> <p>Fatwa Dewan Syariah Nasional No; 04/DSN-MUI/IV/2000 bagian ke tiga tentang Murabahah yaitu mengenai jaminan dalam murabahah:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Jaminan dalam murabahah dibolehkan, agar nasabah serius dengan pesanannya.</li> <li>Bank dapat meminta nasabah untuk menyediakan jaminan yang dapat dipegang.</li> </ol> <p>Syarat ekonomis yang harus dipenuhi dari agunan pembiayaan secara umum:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Mempunyai nilai ekonomis (dapat diperjualbelikan)</li> <li>Nilai tersebut harus lebih besar dari jumlah pembiayaan yang diberikan</li> <li>Barang agunan tersebut mudah dipasarkan (dijual kembali)</li> <li>Nilai barang harus konstan dan akan lebih baik jika nilainya mengalami pertambahan dikemudian hari</li> <li>Kondisi dan lokasi agunan cukup strategis</li> </ol> |
|--|---|

|  |   |
|--|---|
|  | <p>(dekat dengan pasar atau konsumen</p> <p>f. Secara fisik tidak cepat lusuh, rusak dan lain-lain yang mengurangi nilai ekonomis</p> <p>g. Barang agunan mempunyai manfaat ekonomi dalam jangka waktu relatif lebih lama dari jangka waktu pembiayaan.</p> |
|--|---|

## 2.4 Kerangka Pemikiran

**Gambar 2.3**

### Kerangka Pemikiran



Sumber : Olahan Peneliti, 2020

## **BAB III**

### **METODELOGI PENELITIAN**

#### **3.1 Rancangan Penelitian**

Penelitian ini adalah penelitian kualitatif, karena prosedur penelitian ini menghasilkan data deskriptif, yaitu penelitian yang dimaksudkan untuk memahami fenomena tentang apa yang dialami oleh subyek penelitian. Jenis penelitian kualitatif bertujuan untuk mengumpulkan data dan informasi dengan bantuan bermacam-macam materi, seperti buku-buku, majalah, dokumen, jurnal, media online atau internet dan sumber lainnya yang relevan dengan permasalahan yang diteliti. (Suharsimi arikunto 2007:234).

#### **3.2 Tempat dan Waktu Penelitian**

Lokasi penelitian akan dilakukan di BMT At-Taqwa Muhammadiyah Sumatera Barat Jl. By. Pass Km 11 Kuranji Padang. Waktu penelitian tiga bulan setelah proposal diseminarkan.

#### **3.3 Jenis dan Sumber Data**

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

Sumber data primer merupakan sumber data yang langsung dari sumber pertamanya. (Burhan Bungin, 2006 : 132). Dalam penelitian ini yang menjadi sumber data primer yaitu pegawai BMT At-Taqwa Muhammadiyah Sumatera Barat.

### b. Data Sekunder

Yaitu data yang diperoleh dari hasil yang sudah jadi, atau berupa dokumen yang berkaitan dengan masalah yang diteliti berupa dokumentasi, arsip, atau data seperti buku, artikel, karya ilmiah ataupun dari internet yang berkaitan dengan materi proposal skripsi ini. (Sugiyono, 2010 : 80).

## 3.4 Teknik Pengumpulan Data

Adapun teknik pengumpulan data yang penulis gunakan dalam penelitian ini adalah:

### a. Metode Observasi

Teknik pengumpulan data yang terkumpul dilakukan melalui suatu pengamatan langsung terhadap keadaan atau perilaku objek sasaran, dengan disertai pencatatan-pencatatan. Teknik ini digunakan untuk memperoleh data dan informasi, seperti : gambaran umum mengenai BMT At-Taqwa Muhammadiyah Sumatera Barat dan produk-produknya.

### b. Metode Wawancara

Wawancara adalah sebuah proses memperoleh keterangan untuk tujuan penelitian dengan cara tanya jawab sambil bertatap muka antara pewawancara dengan responden. (Burhan Bungin, 2006: 136). Adapun wawancara ini ditujukan kepada pihak Kepala Cabang BMT At-Taqwa Muhammadiyah Sumatera Barat.

### c. Metode Dokumentasi

Metode yang digunakan untuk menelusuri data historis. Dokumentasi dalam penelitian yakni berupa data yang berbentuk file, brosur, dan data lain yang relevan dengan penelitian. (Burhan Bungin, 2006: 154).

## **3.5 Teknik Analisis Data**

Jenis penelitian yang penulis lakukan ini termasuk jenis penelitian kualitatif. Data yang kualitatif yaitu digambarkan dengan kata-kata atau kalimat. Dari data-data yang terkumpul, penulis berusaha menganalisa data tersebut. Dalam menganalisa data, penulis menggunakan teknik analisis deskriptif, yaitu data-data yang diperoleh kemudian dituangkan dalam bentuk kata-kata dan berisi uraian tentang analisa apa yang digunakan dari hasil penelitian tersebut. (Suharsimi Arikanto, 2006: 218).

## **BAB IV**

### **PENYAJIAN DATA DAN ANALISIS DATA**

#### **4.1 Deskripsi Objek Penelitian**

##### **4.1.1 Sejarah BMT At-Taqwa Muhammadiyah Cabang Belimbing**

Awal berdirinya Bank Syariah di Indonesia adalah pada tanggal 1 November 1991, dimana saat itu ditanda tangani akte pendiria PT Bank Muamalat Indonesia (BMI). Kemudian tahun 1992 menyusul berdirinya Bank Perkreditan Rakyat Syariah (BPRS). Namun keduanya belum mampu menjangkau masyarakat Islam ekonomi rendah, oleh karena itu didirikanlah suatu Lembaga Keuangan Mikro (LKM) yang berbadan hukum koperasi yaitu Baitul Maal wa Tamwil (BMT). (Laporan Perkembangan BMT At-Taqwa Muhammadiyah, per 2017).

Istilah Baitul Maal wa Tamwil sebenarnya berasal dari dua suku kata yaitu Baitul Maal dan Baitul Tamwil istilah Baitul Maal berasal dari Bait dan Al Maal, Bait artinya bangunan atau rumah sedangkan Al-Maal berarti harta benda atau kekayaan. Jadi Baitul Maal artinya rumah harta benda atau kekayaan. Baitul Tamwil berasal dari kata Bait dan Tamwil, Bait artinya bangunan atau rumah sedangkan Tamwil artinya pembiayaan. Jadi Baitul Tamwil artinya rumah pembiayaan. Secara fiqih Baitul Maal wa Tamwil berarti suatu lembaga atau badan yang bertugas untuk

mengatasi kekayaan negara terutama keuangan yang berhubungan dengan pemasukan, pengeluaran serta pengelolaan (Antonio, 1992).

BMT Taqwa Muhammadiyah Padang didirikan pada tanggal 9 September 1996. BMT Taqwa Muhammadiyah mulai beroperasi dengan modal awal sebesar Rp. 2.701.000,- (dua juta tujuh ratus satu ribu rupiah) dengan fasilitas kantor di lingkungan Masjid Taqwa Muhammadiyah jalan Bundo Kandung No.1 Padang dengan perlengkapan seadanya yang dipersiapkan oleh badan pendiri yaitu Majelis Ekonomi Muhammadiyah Sumatera Barat. Awal mula berdirinya BMT ini di prakarsai oleh Bapak Drs. H. Moh Zen Gomo beserta 4 orang temannya. Pada saat itu ketentuan modal awal untuk mendirikan BMT masih Rp.2.000.000-Rp.5.000.000. Untuk mendirikan BMT dibutuhkan minimal 20 orang anggota pendiri, oleh karena itu Pak Zen beserta teman-temannya mengumpulkan 15 orang yang bersedia menjadi pendiri BMT.

Kemudian para pemrakarsa membentuk Panitia Penyiapan Pendirian BMT, lalu panitia yang telah dipilih mencari modal awal untuk mendirikan BMT. Modal awal ini berasal dari berasal dari perorangan, lembaga, yayasan, BAZIS, Pemda atau sumber lainnya. Dari 15 orang pendiri tadi maka dipilih sebanyak 5 orang yang akan mewakili pendirian ke PINBUK (Pusat Inkubasi Bisnis Usaha Kecil). Kemudian panitia merekrut calon pengelola dan mengikutkan pelatihan serta magang dengan menghubungi PINBUK (Pusat Inkubasi Bisnis Usaha Kecil), lalu melaksanakan persiapan sarana kantor dan perangkat administrasi atau

form-form yang diperlukan, setelah semua nya selesai BMT mulai menjalankan operasional bisnis BMT. Aset BMT Taqwa Muhammadiyah Rp. 30.945.317.083,- (Tiga Puluh Miliyar Sembilan Ratus Empat Puluh Lima Juta Tiga Ratus Tujuh Belas Ribu Delapan Puluh Tiga Rupiah (Neraca BMT At-Taqwa Muhammadiyah, per 31 Desember 2014).

Adapun prinsip pendirian BMT Taqwa Muhammadiyah tidak berbeda dengan prinsip koperasi pada umumnya, yaitu :

1. Keanggotaan bersifat sukarela dan terbuka.
2. Pengelolaan bersifat demokratis.
3. Pembagian sisa hasil usaha (SHU) dilakukan secara adil sebanding dengan besarnya jasa usaha masing-masing anggota (partisipasi anggota dalam koperasi).
4. Pemberian balas jasa yang terbatas modal.
5. Kemandirian.
6. Pendidikan perkoperasikan.
7. Kerjasama antar koperasi.

Fungsi dan peran BMT At-Taqwa Muhammadiyah dalam mengembangkan perekonomian masyarakat adalah :

1. Mengembangkan potensi dan kemampuan ekonomi masyarakat khusunya anggota.
2. Berperan secara aktif dalam upaya meningkatkan kualitas hidup masyarakat.

3. Memperkokoh perekonomian rakyat sebagai dasar kekuatan dan ketahanan ekonomi nasional.
4. Mengembangkan perekonomian nasional dengan usaha bersama dengan azas kekeluargaan dan demokrasi ekonomi.

Upaya untuk meningkatkan ekonomi masyarakat yang lemah atau menengah ke bawah, BMT Taqwa Muhammadiyah sebagai jasa keuangan syariah (Perbankan Syariah) memperoleh bantuan dan dapat menjalin kerja sama dengan berbagai pihak. Berbeda dengan aktifitas yang dilakukan oleh BMT Taqwa Muhammadiyah pada umumnya, penulis melihat yaitu dalam operasionalnya hanya bergerak pada sektor jasa keuangan berupa menghimpun dan menyalurkannya melalui kegiatan pembiayaan untuk anggota dan non anggota.

Sejak berdirinya BMT dan sekarang beroperasional tanpa bunga mampu bertahan ditengah-tengah para pesaingan yang semakin ketat sehingga BMT bisa memberikan beberapa manfaat yang telah diberikan oleh BMT Taqwa Muhammadiyah adalah sebagai berikut :

1. Menghindar dan menjauhkan masyarakat dari praktik ekonomi konensional menjadi ekonomi yang berbasis syariah.
2. Mengembangkan sikap hidup hemat.
3. Memberikan pelayanan modal bagi anggotanya maupun terhadap nasabahnya.
4. Menjaga keadilan ekonomi masyarakat dengan distribusi yang merata.
5. Mengembangkan sikap yang hemat dan suka menabung.

6. Meningkatkan kepercayaan pihak lain.
7. Melakukan pembinaan dan pendanaan usaha mikro (kecil).
8. Melepaskan ketergantungan masyarakat terhadap rentenir.

#### **4.1.2 Visi dan Misi BMT At-Taqwa Muhammadiyah Cabang Belimbing**

Adapun visi BMT At-Taqwa adalah sebagai berikut : Menjadi lembaga keuangan islam yang ikut menunjang dan memajukan perekonomian umat sehingga menjadi lembaga yang dapat dipercaya masyarakat dan tumbuh sebagai lembaga yang menjawab tantangan perekonomian nasional khususnya ekonomi mikro dalam mengatasi kemiskinan dan dapat menciptakan lapangan pekerjaan.

Sedangkan Misi BMT At-Taqwa adalah:

Mampu mengangkat kesejahteraan masyarakat dalam memenuhi kebutuhannya dan mendapatkan tambahan modal kerja usaha, dengan landasan misi gerakan islam dan dakwah yang mempunyai maksud dan tujuan untuk menegakan dan menjunjung tinggi agama islam serta terwujud masyarakat islam yang sebenarnya yang berkeadilan dan memproleh kesejahteraan. (Profil BMT At-Taqwa Muhammadiyah Padang, per 2008).

Berdasarkan visi dan misi tersebut, maka BMT Taqwa Muhammadiyah Padang membantu masyarakat dalam membangun dan mengembangkan potensi di bidang ekonomi. Sehingga pelaku usaha kecil mikro mampu meningkatkan kualitas usahanya dan memperoleh

kesejahteraan keluarga dari hasil usaha yang dicapai, diantara tujuan yang dijalankan tersebut sebagai berikut:

- 1) Meningkatkan dan mengembangkan ekonomi umat, khususnya masyarakat usaha kecil dan menengah.
- 2) Membebaskan ummat islam dari cengkeraman rentenir dan dari pinjaman bunga ber bunga.
- 3) Meningkatkan produktivitas usaha dengan pemberian pembiayaan kepada pengusaha kecil dan menengah yang membutuhkan dana.
- 4) Meningkatkan kualitas dan kuantitas kegiatan usaha disamping meningkatkan penghasilan ummat.

#### **4.1.3 Struktur Organisasi BMT At-Taqwa Muhammadiyah Cabang Belimbing**

Struktur organisasi merupakan salah satu hal yang mutlak yang diperlukan bagi sebuah organisasi. Pendeklasian wewenang, tugas dan tanggung jawab adalah komponen penting dalam usaha mencapai tujuan organisasi. Penempatan personal yang pastinya merupakan strategi untuk menuju institusi yang profesional sehingga kerjasama yang serasi berdaya cipta tinggi dapat dicapai.

Setiap perusahaan atau instansi memiliki struktur organisasi agar tujuan dapat tercapai. Dengan adanya struktur organisasi akan membantu karyawan dalam melaksanakan pekerjaan mereka dan memberikan petunjuk tentang bagaimana menghubungkan pekerjaan yang satu dengan

pekerjaan yang lain serta kepada siapa pekerjaan tersebut dipetanggung jawabkan dalam suatu organisasi.

Bagi Perusahaan organisasi merupakan suatu alat untuk memonitor pekerjaan yang dibebankan kepada individu atau karyawan agar waktu atau pekerjaan lebih efisien dan efektif dengan adanya pembagian tugas.

Berikut ini adalah deskripsi dari jabatan yang ada di BMT At-Taqwa Muhammadiyah Cabang Belimbing Kota Padang :

1. Pimpinan Cabang

a. Wewenang

Mengawasi jalannya BMT sehingga sesuai dengan tujuan dan kebijaksanaan umum yang telah diterapkan.

b. Tugas

- 1) Membuat rencana kerja periode yang meliputi rencana pembiayaan, rencana biaya operasional, serta keuangan.
- 2) Membuat kebijakan khusus sesuai dengan kebijaksanaan khusus sesuai dengan kebijaksanaan umum yang ditetapkan oleh dewan pengurus.
- 3) Memimpin dan mengarahkan kegiatan yang dilakukan oleh stafnya.
- 4) Membuat laporan serta periodik kepada dewan penasehat/pengawas berupa laporan perkembangan pembiayaan, laporan dana serta laporan keuangan.

## 2. Account Officer

### a. Wewenang

Melakukan kegiatan pelayanan kepada nasabah pemberian serta melakukan pembinaan agar pemberian yang dilakukan tidak mengalami kemacetan.

### b. Tugas

- 1) Menyusun pemberian
- 2) Menerima analisis pemberian.
- 3) Melakukan Analisis pemberian.
- 4) Mengajukan persetujuan pemberian.
- 5) Melakukan fungsi administrasi.
- 6) Melakukan pembinaan nasabah.
- 7) Membuat laporan perkembangan pemberian.

## 3. Marketing

### a. Wewenang

Melakukan kegiatan penghimpunan dana untuk menentukan layak atau tidaknya pembinaan pemberian yang disalurkan.

### b. Tugas

- 1) Menyusun rencana penyerahan tabungan
- 2) Melakukan analisis data tabungan.
- 3) Melakukan pembinaan anggota/nasabah.
- 4) Membuat laporan perkembangan tabungan.

- 5) Melakukan evaluasi terhadap permohonan pembiayaan nasabah melalui cek lapangan, analisis usaha, keadaan keuangan nasabah untuk menentukan layak tidaknya pembiayaan yang disalurkan.
- 6) Mengawasi dan mengatasi pembiayaan yang bermasalah memberikan surat peringatan (SP) 1 dan 2.

#### 4. Teller

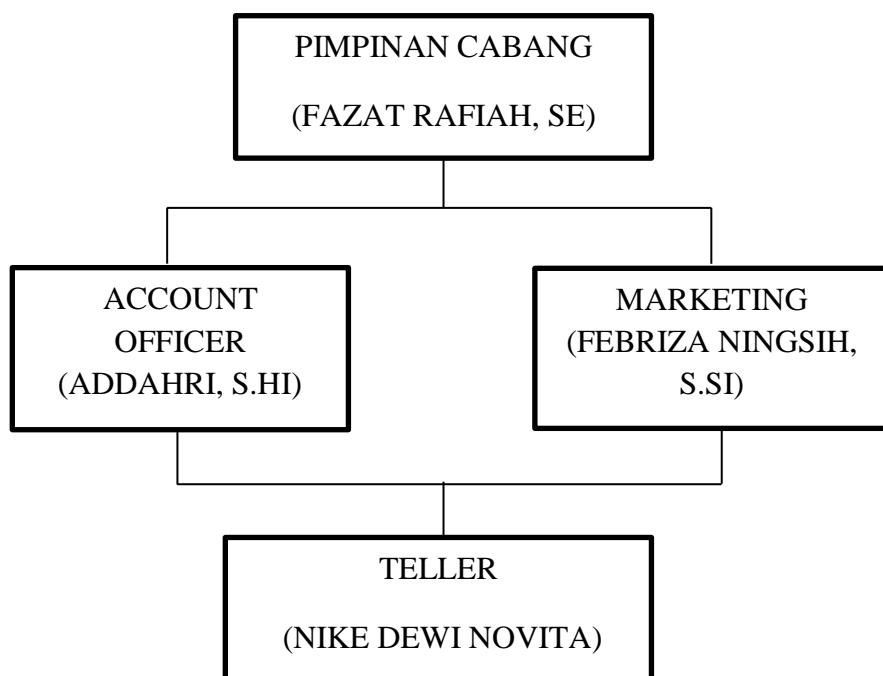
Tugas dari seorang teller adalah :

- a. Menerima, menghitung dan membuat bukti penerimaan.
- b. Melakukan pembayaran sesuai perintah.
- c. Melayani dan membayar pengambilan tabungan.
- d. Membuat buku kas besar harian.
- e. Setiap akhir jam kerja menghitung yang ada dan meminta pemeriksaan ketua.

Struktur organisasi BMT At-Taqwa Muhammadiyah Cabang Belimbang Kota Padang :

**Gambar 4.3**

**Struktur BMT At-Taqwa Muhammadiyah Cabang Belimbang**



Sumber : Olahan Peneliti, 2020

Berikut nama-nama yang menjadi pengrus di BMT At-Taqwa Muhammadiyah Cabang Belimbang :

- 1. Pimpinan Cabang : Fazat Rafiah, SE**
- 2. Account Officer : Addahri, S.HI**
- 3. Marketing : Febriza Ningsih, S.Si**
- 4. Teller : Nike Dewi Novita, A.Md**

Dari struktur organisasi BMT At-Taqwa Muhammadiyah pada gambar, tugas, tanggung jawab dan wewenang masing-masing bagian berikut:

a. Rapat Anggota Tahunan

Rapat anggota tahunan adalah pemegang kekuasaan tertinggi dalam organisasi yang dilakukan setahun sekali, yang dihadiri oleh semua anggota atau perwakilannya. Di dalam musyawarah berhak memutuskan.

- 1) Pengesahan dan perubahan anggaran dasar dan anggaran rumah tangga organisasi.
- 2) Pemilihan, pengangkatan dan sekaligus pemberhentian pengurus serta pengawasan, baik pengawas syariah maupun manajemen.
- 3) Penetapan anggaran pendapatan dan belanja BMT Taqwa Muhammadiyah Cabang Belimbing selama satu tahun.
- 4) Penetapan visi dan misi organisasi.
- 5) Pengesahan laporan pertanggung jawaban pengurus tahun sebelumnya.
- 6) Pengesahan rancangan program kerja tahunan.

b. Dewan Pengawas

Dewan pengawas memiliki wewenang dalam membuat kebijaksanaan umum dan melakukan pengawasan kegiatan sehingga sesuai dengan tujuan lembaga, tugasnya adalah :

- 1) Menyusun kebijaksanaan umum BMT Taqwa Muhammadiyah.
- 2) Melakukan pengawasan kegiatan, bentuk persetujuan untuk jumlah tertentu. Mengawasi tugas manajer atau pengelola, serta memberikan rekomendasi produk-produk yang ditawarkan pada anggota.

c. Dewan Pengurus

Dewan pengawas BMT pada hakikatnya adalah wakil dari anggota dalam melaksanakan hasil keputusan musyawarah tahunan. Oleh karena itu, pengurus harus bisa menjaga amanah yang telah dibebankan kepadanya. Amanah ini nantinya akan dipertanggung jawabkan kepada anggota pada tahun berikutnya. Maka kerja pengurus sangat tergantung pada kegiatan organisasi. Artinya BMT dapat menetapkan masa kerja 2,3,4,5 tahun.

d. Manajer

Manajer mempunyai wewenang dalam membuat kebijaksanaan umum dan melakukan pengawasan pelaksanaan kegiatan sehingga sesuai dengan tujuan lembaga, tugasnya adalah :

- 1) Manajer berfungsi merumuskan strategi dan taktik operasional dalam rangka melaksanakan keputusan pengurus dan keputusan musyawarah tahunan.
- 2) Manajer dapat mengusulkan pemberhentian atau pengangkatan karyawan.

- 3) Manajer juga melakukan fungsi control atau pengawasan terhadap kinerja karyawan.
- 4) Tugas manajer juga melaporkan hasil kinerjanya kepada pengurus dalam periode waktu tertentu, minimal enam bulan sekali.

e. Administrasi Kredit dan Keuangan

Administrasi kredit mempunyai wewenang dalam menangani administrasi keuangan, tugasnya adalah : menyediakan berbagai kelengkapan untuk realisasi, informasi serta tentang kondisi pembiayaan tersebut. Administrasi kredit juga mencatat angsuran yang diberikan nasabah atau anggota dengan catatan BMT.

**4.1.4 Produk-produk BMT At-Taqwa Muhammadiyah Cabang Belimbing**

**4.1.4.1 Penghimpunan Dana**

Penabung memiliki motivasi untuk memperoleh keuntungan dari tabungannya dengan cara bagi hasil dengan nisbah bagi hasil ditetapkan berdasarkan kesepakatan BMT dengan nasabah dan penabung tidak dikenakan biaya administrasi dan potongan perbulan. Berikut adalah produk penghimpunan dana BMT At-Taqwa Muhammadiyah Cabang Belimbing :

a. Simpanan Mudharabah

Simpanan yang mana penabung dapat melakukan setoran dan penarikan setiap saat dengan penyetoran awal Rp. 10.000,- dan setoran minimal Rp.10,000,-.

1) Simpanan Pendidikan

Simpanan yang mana penyetoran awal Rp. 10.000,-setoran berikutnya minimal Rp. 10.000,-dan penarikan dapat dilakukan setiap awal atau akhir Semester.

2) Simpanan Qurban

Simpanan yang mana penarikanya hanya dapat dilakukan menjelang pemesanan Qurban.

3) Simpanan Walimah

Simpanan yang mana sipenabung berniat akan mengambil disaat akan mengadakan walimah.

4) Simpanan Haji

Simpanan yang mana penabung berniat untuk akan mengambil dananya disaat akan mendaftar untuk berangkat haji.

5) Simpanan Perumahan

Simpanan yang mana penabung berniat mengambil dananya disa atakan membeli rumah atau uang muka dalam pembelian rumah.

6) Simpanan Pembiayaan

Simpanan apabila nasabah yang mendapatkan pinjaman dari BMT Taqwa Muhammadiyah wajib menyetorkan 1.25% dari plafon pinjaman yang diperoleh. Simpanan ini dapat diambil saat pinjaman nasabah telah lunas.

#### **4.1.4.2 Penyaluran Dana**

Penyaluran dana BMT Taqwa Muhammadiyah kepada nasabah terdiri atas empat jenis yaitu:

a. Pembiayaan dengan Bagi Hasil Mudharabah

Pembiayaan yang mana BMT At-Taqwa sebagai shahibul maal dan nasabah sebagai mudharib. Keuntungan dibagi berdasarkan nisbah yang telah disepakati dan kerugian ditanggung sepenuhnya oleh BMT At-Taqwa, jika kerugian tersebut tidak disebabkan oleh kelalaian nasabah.

b. Jual Beli dengan Bagi Hasil Musyarakah

Pembiayaan yang mana BMT At-Taqwa memberikan penambahan modal kerja nasabah dimana keuntungan akan dibagi berdasarkan modal masing-masing.

c. Jual Beli dengan Sistem Murbahah

Pembiayaan yang diberikan dari harga pokok ditambah keuntungan (margin) yang telah disepakati antara BMT dengan nasabah. Pengembalian dilakukan dengan angsuran margin setiap bulannya dan pokok dibayar waktu pinjaman jatuh tempo.

d. Jual Beli dengan Sistem Bai Bitsaman Ajil (BBA)

Pembiayaan yang diberikan dari harga pokok ditambah keuntungan (margin) yang telah disepakati antara BMT dengan nasabah. Pengembalian dilakukan dengan angsuran pokok ditambah margin setiap bulannya.

e. Qardhul Hasan

Pembiayaan non profit yang merupakan pembiayaan yang berisifat sosial dan non komersial nasabah cukup mengembalikan pokok pinjamannya saja.

**4.1.4.3 Kegiatan Jasa, meliputi :**

BMT At-Taqwa Muhammadiyah Cabang Belimbing Kota Padang melakukan pemberian jasa kepada masyarakat dalam bentuk pelayanan POSPAY (Pos Indonesia), seperti :

- a. Pembayaran tagihan PLN, baik pasca bayar maupun pra bayar.
- b. Pembayaran tagihan PDAM.
- c. Pembayaran tagihan telkom dan speedy.
- d. Pengiriman barang.
- e. Cicilan sepeda motor.

**4.1.5 Landasan Hukum BMT At-Taqwa Muhammadiyah Cabang Belimbing**

BMT At-Taqwa Muhammadiyah merupakan salah satu lembaga keuangan mikro syariah yang berbadan hukum koperasi dengan pola syariah. Adapun dasar pendirian BMT At-Taqwa Muhammadiyah adalah:

1. Undang-undang

- a. Undang-undang RI No. 25 tahun 1992 tentang Perkoperasian.
- b. Undang-undang RI No. 21 tahun 2008 tentang Perbankan Syariah.
- c. Keputusan Menteri Koperasi RI No. 019/BH/MI/VII/1998 tanggal

24 Juli 1998.

- d. Akta Pendirian Koperasi BMT At-Taqwa Muhammadiyah adalah Surat Keputusan Menteri Koperasi No. 33/BH/KDK/310/IV/1999.
- 2. Landasan Syariah
  - a. Al-Qur'an surat Al-Jum'ah ayat 10.
  - b. Al-Qur'an surat Al-Baqarah ayat 282.

#### **4.1.6 Ruang Lingkup Usaha BMT At-Taqwa Muhammadiyah Cabang Belimbing**

Pada dasarnya BMT At-Taqwa Muhammadiyah menggabungkan dua usaha pokok yang berbeda sifatnya, namun secara operasional BMT At-Taqwa Muhammadiyah tetap merupakan entitas (badan) yang terpisah. Dalam pengembangannya selain bergerak dibidang keuangan, BMT At-Taqwa Muhammadiyah juga melakukan kegiatan di sektor ril. Kegiatan jasa keuangan yang dikembangkan oleh BMT At-Taqwa Muhammadiyah berupa penghimpunan dana dan menyalirkannya melalui kegiatan pembiayaan dari anggota dan untuk anggota atau Non-anggota. Kegitan ini dapat dilaksanakan secara operasional dari kegiatan simpan pinjam dalam kopersi atau kegiatan perbankan secara umum.

Namun demikian, karena BMT At-Taqwa Muhammadiyah merupakan lembaga keuangan Islam dengan sistem perbankan atau lembaga keuangan untuk mendasarkan kegiatan dengan syariah islam. Hal ini juga terlihat dari produk-produk jasanya yang sama dengan yang ada dalam perbankan islam. Sesuai dengan Undang-undang No. 25 tahun 1992 dan Undang-undang No. 7 tahun 1998 untuk kegiatan simpan pinjam

aktivitasnya tidak boleh bercampur dengan aktivitas yang dilakukan oleh koperasi, artinya koperasi harus berdiri sendiri dengan entitas sendiri dan khusu bergerak dalam simpan pinjam harus disediakan modal tersendiri yang dipisahkan.

## **4.2 Penyajian Data**

### **4.2.1 Prosedur Pemberian Pembiayaan Murabahah Pada BMT At-Taqwa**

#### **Muhammadiyah Cabang Belimbing**

Murabahah adalah akad jual beli dengan harga pembelian bersama penjualan ditambah keuntungan yang diketahui. ( Rosalinda, 2005 : 86).

Dengan demikian jual beli murabahah akad jual beli dengan modal pokok ditambah keuntungan, dimana penjual menyebutkan harga (modal) kepada sipembeli. Jual beli murabahah merupakan jual beli amanah, dimana penjual mempunyai amanah untuk menjelaskan harga pokok/modal kepada pembeli yang sebenarnya. Artinya penjual harus bersikap jujur dan berkata kepada pembeli tentang harga pokok yang akan dijual secara murabahah dalam jual beli murabahah, penjual harus menjaga dirinya dari perbuatan khianat dan berlaku curang kepada para pembeli.

Dalam mengajukan permohonan pembiayaan pada BMT At-Taqwa Muhammadiyah, dimana seseorang pemohon harus mengikuti tahap-tahap yang harus dilalui sebelum suatu pembiayaan diputus untuk dikucurkan. Tujuanya adalah untuk mempermudah BMT dalam menilai suatu kelayakan suatu permohonan pembiayaan. Adapun prosedur

pembiayaan murabahah pada BMT At-Taqwa Muhammadiyah cabang Belimbing adalah sebagai berikut :

1. Pengajuan Permohonan Pembiayaan

Tahap awal proses pembiayaan pada BMT At-Taqwa Muhammadiyah adalah nasabah mengajukan permohonan atau proposal melalui account officer. Ini dilakukan setelah persyaratan formal dipenuhi, seperti yang menyangkut legalitas calon peminjam (KTP, KK, buku nikah, Foto copy agunan. (Wawancara dengan bapak Addahri, Account Officer BMT At-Taqwa 25 September 2020).

2. Periksa kelengkapan administrasi

Tahap selanjutnya adalah pemohon harus mengisi formulir permohonan yang telah disediakan oleh pihak BMT serta melampirkan syarat-syarat sebagai berikut :

- a. Foto copy KTP
- b. Foto copy KK
- c. Foto copy surat nikah
- d. Foto copy jaminan pembiayaan atau agunan berupa sertifikat tanah rumah, BPKB kendaraan, rekening listrik, air, dan telepon.

3. Survey langsung kelapangan atau lokasi

Survey dilakukan apabila nasabah telah melengkapi semua persyaratan yang telah disediakan oleh pihak BMT dan juga melengkapi semua administrasinya. Survey kepada nasabah untuk melakukan pengecekan atas kebenaran data-data yang telah diberikan

pada saat wawancara awal, survey ini dapat dilakukan lebih dari satu kali untuk menyakini data yang telah diberikan nasabah.

Survey dapat dilakukan terhadap nasabah yang bersangkutan atau pihak lain. Survey ini dilakukan oleh pihak BMT agar tahu apakah nasabah ini benar-benar mempunyai usaha, yang harus di survey seperti :

a. Jenis Usaha

Apakah jenis usaha nasabah yang dibiayai adalah jenis usaha tidak bertentangan dengan syariah islam.

b. Lokasi Usaha

Untuk melihat apakah nasabah ini benar-benar mempunyai usaha dan untuk melihat pospek usaha nasabah dimasa yang akan datang, harus dinilai apakah menguntungkan atau sebaliknya, jika fasilitas pembiayaan yang dibiayai tanpa pospek, maka akan berakibat bagi BMT dan nasabah itu sendiri.

c. Tempat Tinggal

Untuk memastikan apakah tempat tinggal nasabah sesuai dengan data yang telah diberikan sebelumnya.

d. Agunan

Jaminan tambahan, baik berupa benda bergerak maupun benda yang tidak bergerak yang diserahkan oleh pemilik agunan kepada BMT, guna menjamin pelunasan kewajiban nasabah penerima fasilitas dan sebagai pengikat perjanjian.

4. Account Officer membuat analisis pembiayaan

Setelah mendapatkan data-data yang dibutuhkan maka account officer membandingkan mengevaluasi data hasil pengecekan, wawancara dengan nasabah. Kegiatan ini dilakukan bertujuan untuk dapat mengambil keputusan, apakah permohonan tersebut layak atau tidak. Permohonan pembiayaan akan memperhatikan beberapa prinsip utama melalui prinsip 5c atau yang berkaitan dengan kondisi secara keseluruhan calon nasabah.

5. Bagian Account Officer mengajukan hasil analisa kepada manajer setelah data dianalisis, bagian account officer mengajukan hasil analisis kepada manajer untuk ditinjau kembali apakah jumlah pembiayaan yang diajukan nasabah layak diberikan atau tidak

Apabila permohonan nasabah layak untuk dibiayai maka petugas pembiayaan meminta nasabah untuk melanjutkan proses pembiayaan persyaratan yang harus dipenuhi antara lain:

- a. Membuat rekening tabungan
- b. Calon nasabah harus ada rekening tabungan pada BMT dengan cara membuka rekening tabungan terlebih dahulu
- c. Memberikan jaminan kepada BMT
- d. Persetujuan suami atau istri

Hal ini bertujuan apabila pada masa yang akan datang terjadi pembiayaan bermasalah (macet) sehingga dalam benarkan

jaminan tidak terjadi sengketa antara pihak BMT dengan suami atau istri dari nasabah.

#### 6. Pengeluaran SP3 (Surat Persetujuan Permohonan Pembiayaan)

Surat persetujuan permohonan pembiayaan merupakan surat pemberitahuan kepada nasabah yang menerangkan bahwa permohonan pembiayaan yang diajukan oleh nasabah telah disetujui oleh BMT, pembuatan SP3 dilakukan setelah permohonan pembiayaan disetujui oleh komite pembiayaan dari kantor pusat. Hal ini dilaksanakan apabila nasabah mengajukan permohonan pembiayaan diatas Rp 5.000.000.00,- (lima juta rupiah) namun apabila permohonan pembiayaan dibawah Rp 5.000.000.00,- tidak perlu persetujuan dari komite pembiayaan.

Permohonan nasabah yang telah disetujui oleh bagian pembiayaan diteliti lebih lanjut dari segi administrasi. Pihak BMT membuat akad pembiayaan dan dokumen-dokumen lainnya yang berkaitan dengan akad pembiayaan.

#### 7. Pengikatan (penandatanganan akad)

Setelah usulan pembiayaan tersebut mendapat persetujuan dari komite pembiayaan, tahap selanjutnya adalah mempersiapkan pengikatan pembiayaan (akad pembiayaan). Penandatanganan akad pembiayaan dengan materai 6000 dilakukan antara nasabah dengan manajer. Sebelum dilakukan pengikatan semua dokumen asli dan dokumen jaminan telah diterima oleh BMT.

8. Pihak BMT membuat slip realisasi pembiayaan dan ditandatangani oleh nasabah.
9. Slip realisasi pembiayaan selanjutnya diserahkan kepada teller untuk dicairkan.

#### **4.2.2 Analisis Penilaian Agunan pada BMT At-Taqwa Muhammadiyah Cabang Belimbing**

Barang jaminan atau yang biasa disebut dengan agunan sangat penting bagi lembaga keuangan baik syariah maupun konvensional untuk terus melanjutkan usahanya dibidang jasa keuangan, yaitu sebagai pengikat atau berjaga-jaga apabila terjadi pembiayaan atau kredit yang bermasalah.

Oleh karena itu, BMT At-Taqwa Muhammadiyah menentukan analisis penilaian pada barang jaminan yang dijaminkan anggota untuk memperoleh pembiayaan. Dalam proses menganalisa barang jaminan BMT At-Taqwa Muhammadiyah melihat dari segi ekonomis dan yuridis.

1. Faktor ekonomis yang dinilai dari barang agunan harus dipertimbangkan oleh BMT At-Taqwa yaitu. (Wawancara dengan Ibu Febriza Ningsih, selaku Marketing BMT At-Taqwa Muhammadiyah Cabang Belimbing :

- a. Jenis agunan
- b. Nilai taksasi
- c. Lokasi
- d. Status agunan dalam pengikatnya

2. Selain faktor ekonomis dalam menentukan kelayakan agunan, BMT At-Taqwa Muhammadiyah mempertimbangkan dari segi yuridis barang agunan tersebut :

- a. Hanya 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, untuk BPKB pastikan kondisi kelengkapan kendaraan mulai dari BPKB, STNK harus sesuai , No. Rangka dan No. Mesin harus sesuai.
- b. Apabila barang-barang agunan tersebut bukan hak milik anggota sendiri maka perlu adanya persetujuan orang tersebut dan dibuat surat kuasa yang dibuat secara Notariil.
- c. Validasi pengikatan diperlukan penelitian secara lengkap.
- d. Asuransi atas barang agunan yang mempunyai resiko.

Harta yang dijadikan agunan kepada BMT At-Taqwa Muhammadiyah harus dimiliki calon anggota secara sah yaitu barang yang dijadikan agunan tersebut milik sendiri dan atas nama calon anggota yang mengajukan pembiayaan. 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 At-Taqwa Muhammadiyah. Harta agunan yang

tidak dimiliki oleh anggota secara sah akan menyulitkan pihak BMT At-Taqwa apabila terjadi permasalahan dalam pembiayaan.

1. Pihak BMT At-Taqwa menetapkan ketentuan berdasarkan standar operasional
  - a. Benda bergerak
    - 1) Kelengkapan surat-surat
    - 2) Jenis kendaraan
    - 3) Gesekan no. rangka dan no. mesin
    - 4) Tahun pembuatan
    - 5) Kondisi fisik kendaraan
    - 6) Taksasi harga
    - 7) Kemudahan penjualan
2. Pengikatan agunan

Sedangkan dalam hal pengikatan untuk mengantisipasi resiko pembiayaan bertujuan sebagai berikut :

- a. Guna memberikan hak dan kekuasaan pada BMT At-Taqwa Muhammadiyah 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 At-Taqwa Muhammadiyah menetapkan peraturan berdasarkan pengikatnya diantaranya :

- a. Bila benda bergerak yaitu :
  1. BPKB notor dengan ketentuan pajak hidup, minimal tahun 2005, Nomor Polisi BA.
  2. BPKB mobil dengan ketentuan pajak hidup, minimal tahun 2005, Nomor Polisi BA.
  3. Kondisi pembiayaan dalam keadaan baik.
- b. Sertifikat tanah dan rumah apabila benda tidak bergerak dalam proses pembiayaan BMT At-Taqwa memberikan ketentuan agunan tanah dan rumah berdasarkan lokasi yaitu berada di kota Padang, ada NOJK dan taksasi, karena tempat/lokasi mempengaruhi harga taksasi dan harga jual.
- c. Emas ketentuannya yaitu emas murni atau emas olahan.

**Tabel 4.3**

**Alasan Penolakan Agunan**

| Nama     | Besar Pengajuan Pembiayaan | Jenis Agunan     | Alasan Penolakan                            |
|----------|----------------------------|------------------|---|
| Zamri    | 70 Juta                    | Angkot           | Jenis usaha tidak menjamin atau tidak layak |
| Yuhaida  | 90 Juta                    | BPKB Mobil       | Pembiayaan baru berjalan 3 bulan            |
| Hartati  | 40 Juta                    | BPKB Motor       | Pinjaman pernah bermasalah                  |
| Fadillah | 30 Juta                    | Sertifikat Tanah | Lokasi tanah tidak strategis                |
| Marlan   | 50 Juta                    | Sertifikat rumah | Rumah pindah-pindah                         |
| Yusrizal | 50 Juta                    | BPKB Motor       | Jaminan tidak milik sendiri                 |

|            |         |                  |                                   |
|------------|---------|------------------|-----------------------------------|
| Pringadi   | 50 Juta | BPKB Mobil       | Jenis usaha tidak jelas           |
| Deswarni   | 10 Juta | BPKB Motor       | Pinjaman pernah bermasalah        |
| Riyadi     | 30 Juta | Sertifikat Rumah | Jaminan tidak milik sendiri       |
| Slamet     | 30 Juta | Sertifikat Rumah | Pinjaman pernah bermasalah        |
| Suhermi    | 10 Juta | BPKB Motor       | Nomor Polisi Kota lain            |
| Suhelmi    | 30 Juta | Sertifikat Tanah | Jaminan tidak milik sendiri       |
| Mega       | 30 Juta | BPKB Mobil       | Usaha proyek tidak jelas          |
| Wati       | 90 Juta | Sertifikat Rumah | Pinjaman pernah bermasalah        |
| Andi       | 30 Juta | Emas             | Cash flou tidak mencukupi         |
| Salmi      | 50 Juta | Sertifikat tanah | Lokasi tanah tidak strategis      |
| Syaiful    | 40 Juta | Sertifikat Rumah | Tempat tinggal pindah-pindah      |
| Risman     | 30 Juta | BPKB Motor       | Agunan milik saudara lain         |
| Yunimar    | 30 Juta | Emas             | Pinjaman pernah bermasalah        |
| Darmi      | 30 Juta | BPKB mobil       | Usaha tidak jelas                 |
| Herman     | 40 Juta | Sertifikat tanah | Pembiayaan baru berjalan          |
| Syafrudi   | 10 Juta | BPKB Motor       | Jaminan tidak milik sendiri       |
| Yuliandi   | 10 Juta | BPKB Motor       | Atas nama orang lain              |
| Kaharuddin | 30 Juta | BPKB Mobil       | Pajak mati                        |
| MegaMulia  | 10 Juta | Emas             | Usaha tidak jelas                 |
| Sawir      | 50 Juta | Sertifikat Rumah | Tidak ada ONJK                    |
| Marlinda   | 50 Juta | Sertifikat Rumah | Tidak milik keluarga bersangkutan |

Sumber : BMT At-Taqwa Muhammadiyah Cabang Belimbing, 2019

Permohonan pembiayaan Murabahah di BMT At-Taqwa Muhammadiyah Cabang Belimbing yang agunan nya sesuai dengan standar yang ditetapkan di BMT dan diterima untuk diberikan pembiayaan yaitu berjumlah 38 nasabah, beberapa dari 38 nasabah tersebut yaitu :

**Tabel 4.4**  
**Pembiayaan Diterima**

| Nama      | Besar Pengajuan Pembiayaan | Jenis Agunan      | Tujuan Pembiayaan    |
|-----------|----------------------------|-------------------|----------------------|
| Yanti     | 7 Juta                     | BPKB Motor        | Modal usaha          |
| Budi      | 10 Juta                    | Sertifikat tanah  | Modal usaha          |
| Imai      | 20 Juta                    | BPKB Motor        | Modal usaha          |
| Imas      | 30 Juta                    | 2 Unit BPKB Motor | Tambahan modal usaha |
| Saripudin | 10 Juta                    | Sertifikat rumah  | Menambah modal usaha |
| Emi Yani  | 20 Juta                    | BPKB Mobil        | Modal usaha          |

Sumber : BMT At-Taqwa Muhammadiyah Cabang Belimbing, 2019

Dari beberapa contoh alasan agunan ditolak dan pembiayaan yang diterima diatas dapat disimpulkan bahwa pemberian pembiayaan tidak hanya berdasarkan jenis agunan yang diberikan tetapi jenis usaha atau pekerjaan nasabah atau anggota juga menjadi patokan BMT untuk menilai apakah layak untuk diberikan pembiayaan atau tidak.

### 3. Prosedur dalam menganalisis agunan

Menganalisis agunan sebagai pengikat pembiayaan oleh BMT At-Taqwa Muhammadiyah untuk mengetahui layak atau tidaknya agunan yang telah diberikan oleh seorang calon anggota pembiayaan adalah melalui prinsip pembiayaan. Prinsip pembiayaan yang digunakan BMT

At-Taqwa Muhammadiyah Cabang Belimbing untuk menganalisis agunan yang dibiayai adalah menggunakan prinsip 5C, yaitu sebagai berikut :

a. *Character* (watak)

*Character* atau watak yaitu data tentang kepribadian dari calon nasabah seperti sifat pribadi, cara hidup, latar belakang keluaraga dll. Tujuannya yaitu untuk mengetahui sejauh mana calon nasabah tersebut memiliki iktikad baik untuk memenuhi kewajibannya sesuai perjanjian yang sudah disepakati dengan BMT. BMT sebagai pemberi pembiayaan harus yakin bahwa calon anggota pembiayaan termasuk orang yang bertingkah laku baik, dalam arti selalu memgang teguh janjinya, selalu berusaha dan bersedia melunasi angsurannya pada waktu yang disepakati atau sesuai dengan kesepakatan.

Calon nasabah harus diteliti oleh pihak BMT, apa layak menerima pembiayaan atau tidak. Untuk mengumpulkan informasi karakter pemohon pembiayaan tentang perilaku, kejujuran, pergaulan dan ketaatannya memenuhi pembayaran transaksi dapat diperoleh dengan cara :

- 1) Pihak BMT melakukan survey langsung ke tempat tinggal calon anggota yang mengajukan pembiayaan dan menggali informasi yang dibutuhkan BMT yang berkaitan dengan karakter calon anggota dengan melakukan wawancara.

- 2) Selain itu pihak BMT juga melakukan wawancara dengan lingkungan sekitar tempat tinggal calon anggota untuk mengetahui karakter calon anggota dalam bermasyarakat.
- 3) Apabila dirasa data yang didapat kurang cukup BMT bisa melakukan kerjasama atau meminta informasi tentang profil calon anggota kepada lembaga keuangan syariah yang pernah menbiayai anggota tersebut.
- 4) Selanjutnya BMT menganalisa character calon anggota tersebut.

Apabila karakter pemohon baik maka dapat diberi pembiayaan, sebaiknya jika karakternya buruk pembiayaan tidak dapat diberikan.

Sedangkan untuk anggota lama yang akan mengulang pembiayaannya, dapat dilihat dari penampilan/kinerja (performance) pembiayaan pada masa yang lalu, apakah angsurannya cukup lancar atau pernah mengalami hambatan dan kemacetan.

b. *Capacity* (kemampuan)

Dalam hal ini capacity yaitu suatu penilaian kepada calon nasabah mengenai kemampuan melunasi kewajibannya dari usaha yang dibiayai oleh BMT. Pihak BMT harus mengetahui dengan pasti sampai dimana kemampuan menjalankan usaha calon anggota pembiayaan. Kemampuan ini sangat penting artinya mengingat

bahwa kemampuan inilah yang menentukan besar kecilnya pendapatan atau penghasilan suatu perusahaan dimasa yang akan datang. Andaikan suatu perusahaan dijalankan oleh orang-orang yang mampu dan kompeten, maka penghasilan perusahaan tersebut diharapkan akan meningkat sehingga pembayaran kredit pun akan terjamin.

Cara menggali informasi capacity calon anggota :

- 1) BMT melakukan analisis terhadap pengalaman usahanya, perkembangan usahanya kedepan apakah memiliki potensi yang baik atau tidak.
- 2) Apabila calon nasabah tersebut seorang pegawai, dapat dilihat dari slip gaji suami istri dan tanggungan keluarga selama sebulan.
- 3) Apabila terhadap anggota lama yang sudah dikenalnya, tentu tinggal melihat-lihat dokumendokumen, berkas-berkas, arsip dan catatan-catatan yang ada tentang pengalaman-pengalaman pemberian yang sudah-sudah. Jika kemampuan anggota baik maka ia dapat diberi pemberian, sebaliknya kemampuannya buruk, maka pemberian tidak dapat diberikan.

c. *Capital* (modal)

*Capital* yaitu kondisi kekayaan yang dimiliki oleh calon anggota atau nasabah, apakah nasabah tersebut memiliki kekayaan

yang cukup besar untuk mengembangkan usahanya. Azas capital atau modal ini menyangkup beberapa banyak dan bagaimana struktur modal yang telah dimiliki oleh calon nasabah pembiayaan. Jumlah capital yang dimiliki ini penting untuk diketahui oleh BMT untuk menilai tingkat debt to equity ratio (DER) yang selanjutnya berkaitan dengan tingkat rentabilitas dan solvabilitas serta jangka waktu pembayaran kembali pembiayaan yang akan diterima.

Dari calon anggota harus dianalisis mengenai besar dan struktur modalnya:

- 2) Untuk mengetahui hal tersebut pihak BMT melakukan analisa terhadap data tentang permodalan, bisa dipelajari dari laporan keuangan (neraca dan laporan laba rugi), catatan-catatan lainnya dan bila perlu dengan jalan pengamatan langsung kelokasi perusahaan calon anggota pembiayaan. Karena akan memberikan gambaran dan petunjuk sehat atau tidaknya usaha.
- 3) Dan apabila calon nasabah tersebut seorang pegawai, dapat dilihat dari slip gaji suami istri dan tanggungan keluarga selama sebulan. Atau bisa juga dilihat dari bangunan fisik tempat tinggalnya. Jika terlihat baik maka pihak BMT dapat memberikan pembiayaan kepada pemohon yang bersangkutan, tetapi jika tidak maka pemohon tidak akan mendapatkan pembiayaan yang diinginkan.

d. *Condition of economic* (kondisi perekonomian)

*Condition of economic* yaitu situasi dan kondisi politik, sosial, ekonomi, budaya yang mempengaruhi keadaan perekonomian pada saat yang kemungkinan mempengaruhi kelancara usaha nasabah. Azas kondisi dan situasi ekonomi perlu pula diperhatikan dalam pertimbangan pemberian pembiayaan terutama dalam hubungannya sektor usaha calon anggota pembiayaan. BMT harus mengetahui keadaan ekonomi pada saat tersebut yang berpengaruh dan berkaitan langsung dengan usaha calon anggota dan bagaimana prospeknya dimasa mendatang.

Cara menggali informasi *condition of economic* calon anggota:

1. Untuk menggali *condition of economic* dari calon anggota BMT dapat menganalisi dari jenis usahanya atau pekerja calon nasabah.
2. Apabila jenis pekerjaan dari nasabah musiman seperti petani yang mengajukan pembiayaan pertanian, maka pembiayaan tersebut baru tepat diberikan pada beberapa saat sebelum musim penghujan, jangan berbulan-bulan sebelumnya atau kalau sudah hampir kemarau. Begitu puja dengan angsuran pembiayaan, angsuran dapat diangsur setelah masa panen tiba sehingga dapat

meringankan calon anggota dalam proses pengangsuran.

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

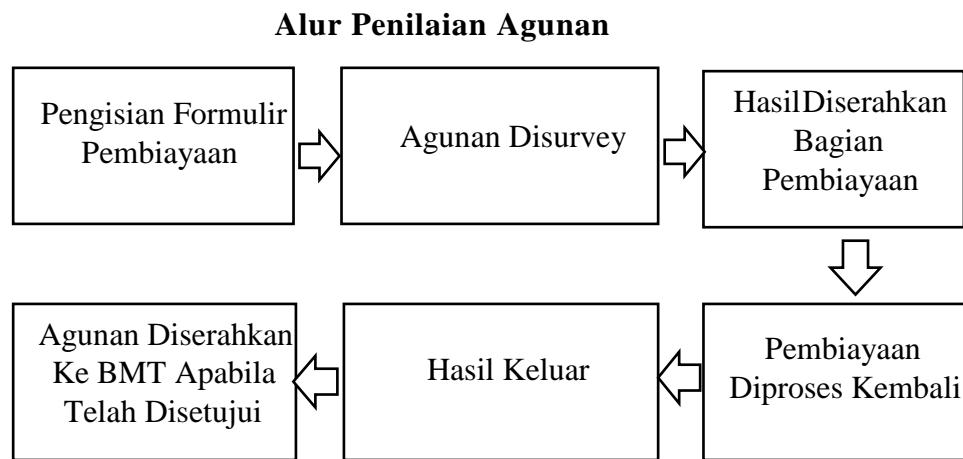
e. *Collateral* (agunan)

Yang dimaksud dengan *collateral* ialah jaminan atau agunan yaitu harta benda milik debitur atau pihak ke 3 yang diikat sebagai agunan andaikata terjadi ketidak mampuan calon anggota tersebut untuk menyelesaikan angsurannya sesuai dengan perjanjian atau kesepakatan pemberian.

Agunan merupakan syarat yang menentukan disetujui atau ditolaknya permohonan pemberian nasabah. Menurut Bank Indonesia bahwa setiap pemberian yang disalurkan suatu bank atau lembaga keuangan yang sejenisnya harus mempunyai agunan yang cukup. Dalam hal ini jaminan tersebut mempunyai 2 fungsi yaitu, pertama untuk pembayaran pemberian seandainya calon nasabah tidak mampu membayar dengan jalan menguangkan/menjual agunan tersebut. sedangkan fungsi kedua, sebagai akibat dari fungsi pertama ialah merupakan salah satu faktor penentu jumlah pemberian yang akan diberikan. Dalam hal ini, biasanya bank atau BMT tidak akan memberikan pemberian

lebih besar dari jumlah nilai agunan yang diberikan tersebut. Oleh karena itu jika terjadi pembiayaan bermasalah maka agunan inilah yang akan digunakan membayar tunggakan pembiayaan tersebut.

**Gambar 4.5**



Sumber : BMT At-Taqwa Muhammadiyah Cabang Belimbing

Keterangan : Penilaian agunan di BMT At-Taqwa dimulai saat

1. Nasabah datang mengajukan pembiayaan dan mengisi “Formulir Permohonan Identifikasi”.
2. Setelah mengisi formulir melengkapi berkas, selanjutnya calon nasabah/ anggota menyerahkan agunan.
3. Tim Legal Jaminan mensurvei agunan tersebut dengan langsung melihat kondisi fisik barang, memastikan keaslian kepemilikan serta kesesuaian fisik barang dengan foto yang diserahkan. (dilakukan oleh bagian Legal dan Jaminan).

4. Hasil data survey agunan tadi diserahkan pada bagian pembiayaan untuk di proses kembali pembiayaannya mencari harga pasaran barang agunan dengan cek harga pasar secara *up to date*.

### **4.3 Analisa Data**

#### **4.3.1 Analisis Penilaian Agunan pada BMT At-Taqwa Muhammadiyah Cabang Belimbing**

Dari hasil penelitian dan observasi yang dilakukan penulis didapatkan hasil bahwa dalam menilai suatu agunan, BMT At-Taqwa Muhammadiyah Cabang Belimbing memiliki Standar Operasional Perusahaan (SOP), Adapun Kriteria Barang Agunan di BMT At-Taqwa Muhammadiyah Cabang Belimbing yang di serahkan ketika akan melakukan pembiayaan Murabahah antara lain:

- a. Mempunyai nilai ekonomis (dapat diperjual belikan)

Yaitu dapat dinilai dengan uang dan dijadikan uang. Sebagaimana hasil wawancara dengan Bapak Addahri Selaku Account Officer BMT At-Taqwa Cabang Muhammadiyah Belimbing dimana beliau mengatakan bahwa:

*Barang-barang yang memiliki nilai ekonomis yang biasanya dijadikan sebagai barang agunan di BMT At-Taqwa Muhammadiyah Cabang Belimbing misalnya rumah, kendaraan bermotor, mobil, tanah, emas dll. (Wawancara, 25 September 2020 pukul : 09:23 di BMT At-Taqwa Muhammadiyah Cabang Belimbing).*

Begitu juga peneliti bertanya kepada Ibu Febriza Ningsih Selaku Marketing BMT At-taqwa Muhammadiyah Cabang Belimbing mengatakan bahwa:

*Syarat barang agunan berupa kendaraan bermotor yaitu BPKB asli atas nama sendiri, Cek fisik kendaraan 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. Kondisi kendaraan tidak cacat maksudnya adalah kondisi barang tersebut sesuai dengan standar produksi, tidak rusak dan masih layak untuk digunakan. (Wawancara, 25 September 2020 pukul : 10:05 di BMT At-Taqwa Muhammadiyah Cabang Belimbing).*

Sebagaimana yang peneliti lihat pada saat melakukan magang di BMT At-Taqwa Muhammadiyah Cabang Belimbing, memang setiap calon anggota BMT At-Taqwa Muhammadiyah harus menyerahkan agunan sebagai penjamin jika suatu waktu pembiayaan mengalami kemacetan.

- b. Nilai tersebut harus lebih besar dari jumlah pembiayaan yang diberikan.

Sebagaimana hasil wawancara dengan Bapak Addahri Selaku Account Officer BMT At-Taqwa Cabang Muhammadiyah Belimbing dimana beliau mengatakan bahwa:

*Nilainya mampu mencover jumlah pemberian, yaitu 100 % dari pemberian yang didapatkan oleh nasabah, hal itu ditunjukan agar BMT tidak mengalami kerugian saat nasabah tidak mampu membayar hutang pada saat waktu yang telah ditentukan.*

(Wawancara, 25 September 2020 pukul : 09:23 di BMT At-Taqwa Muhammadiyah Cabang Belimbings).

- c. Barang tersebut mudah dipasarkan (dijual kembali).

Adanya pasar yang cukup luas bagi jaminan sehingga tidak sampai melakukan banting harga ketika barang jaminan dijual guna menutup kekurangan dari nasabah. (Wawancara, 25 September 2020 pukul : 09:23 di BMT At-Taqwa Muhammadiyah Cabang Belimbings).

- d. Nilai barang harus konstan dan akan lebih baik jika nilainya mengalami pertambahan dikemudian hari.
- e. Kondisi dan lokasi cukup strategis (dekat dengan pasar atau konsumen).
- f. Secara fisik tidak cepat lusuh, rusak dan lain-lain yang mengurangi nilai ekonomis.
- g. Barang agunan mempunyai manfaat ekonomi dalam jangka waktu relatif lebih lama dari jangka waktu pemberian.

Hasil wawancara yang telah peneliti lakukan menunjukkan bahwa agunan yang diterima dari calon nasabah dalam pengajuan pemberian usaha mikro akan dinilai dengan benar-benar teliti dalam

mempelajari kelengkapan dan kebenaran dokumen yang diserahkan serta dilakukan survey ke lokasi langsung untuk melihat ada atau tidaknya agunan tersebut dan layak atau tidaknya.

Hal yang dapat mempengaruhi penilaian agunan dapat berupa kondisi agunan, analisis lingkungan, dan penilaian terhadap harga jual agunan seperti kondisi fisik agunan dan kesesuaian dengan data yang ada serta melihat sejauh mana tingkat kemudahan diperjual belikannya agunan tersebut, karena semakin mudah agunan tersebut diperjual belikan maka tingkat adanya resiko akan semakin berkurang. BMT At-Taqwa Muhammadiyah Cabang Belimbing dalam menilai kelayakan suatu nilai agunan biasanya dilihat dari penilaian tentang kondisi jaminan, apakah layak atau tidak untuk dijadikan sebagai jaminan. Apabila agunan tersebut berupa sertifikat tanah maka akan dilakukan survey terlebih dulu untuk melihat kondisi tanah tersebut dalam keadaan baik atau tidak, dan lokasi tanah juga sangat diperhatikan karena sangat mempengaruhi harga jual, mencari informasi harga tanah di daerah setempat, melihat harga jaminan menggunakan NJOP (Nilai Jual Objek Pajak) yang tercantum dalam PBB. Analisis agunan berupa bangunan perlu memperhatikan hal-hal seperti Izin Mendirikan Bangunan (IMB), lokasi bangunan, luas bangunan, kondisi bangunan, tahun pendirian/renovasi bangunan tersebut, tingkat marketabilitas, serta status hukum apakah dalam kondisi sengketa atau tidak.

Apabila agunan tersebut berupa kendaraan maka BMT menganalisis melalui kondisi fisik kendaraan, dan memperhitungkan plafond pembiayaan dibanding harga nilai jual selama masa penyusutan karena setiap tahunnya kendaraan mengalami penyusutan yang mengakibatkan turunnya nilai agunan tersebut, jadi pihak BMT mencari informasi nilai jual dipasaran dengan mencari informasi mengecek secara langsung ke penjual atau melalui media massa kemudian BMT sudah mendapatkan informasi dan dapat mengira-ngira berapa harga/taksiran kendaraan tersebut. Analisis aguna berupa kendaraan bermotor perlu memperhatikan umur teknis kendaraan, kepemilikan kendaraan, kondisi atau keadaan fisik kendaraan, jenis/model kendaraan dan merek serta peruntukan kendaraan. (wawancara dengan Bapak Addahri Selaku Account Officer BMT At-Taqwa Cabang Muhammadiyah Belimbings 25 September 2020).

Berdasarkan penelitian yang dilakukan peneliti didapatkan bahwa di BMT At-Taqwa Muhammadiyah Cabang Belimbings alasan penolakan permohonan pembiayaan yaitu identik dengan agunan yang tidak sesuai dengan standar yang ditetapkan BMT yaitu contohnya pajak mobil atau motor yang sudah mati atau BPKB tidak atas nama sendiri alasan penolakan tidak hanya karena jenis agunan tetapi juga bisa karena jenis usaha calon anggota atau nasabah yang sekiranya tidak akan dapat untuk menjamin pelunasan pembiayaan yang diajukan nasabah atau calon anggota.

#### **4.3.2 Faktor-faktor Penilaian Agunan di BMT At-Taqwa**

##### **Muhammadiyah Cabang Belimbing**

Barang jaminan atau yang biasa disebut dengan agunan sangat penting bagi lembaga keuangan baik syariah maupun konvensional untuk terus melanjutkan usahanya dibidang jasa keuangan, yaitu sebagai pengikat atau berjaga-jaga apabila terjadi pembiayaan atau kredit yang bermasalah.

Oleh karena itu, BMT At-Taqwa Muhammadiyah menentukan analisis penilaian pada barang jaminan yang dijaminkan anggota untuk memperoleh pembiayaan. Dalam proses menganalisa barang jaminan BMT At-Taqwa Muhammadiyah melihat dari segi ekonomis dan yuridis.

1. Faktor ekonomis yang dinilai dari barang agunan harus dipertimbangkan oleh BMT At-Taqwa yaitu. (Wawancara dengan Ibu Febriza Ningsih, selaku Marketing BMT At-Taqwa Muhammadiyah Cabang Belimbing :
  - a. Jenis agunan
  - b. Nilai taksasi
  - c. Lokasi
  - d. Status agunan dalam pengikatnya
2. Selain faktor ekonomis dalam menentukan kelayakan agunan, BMT At-Taqwa Muhammadiyah mempertimbangkan dari segi yuridis barang agunan tersebut :

- a. Hanya 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, untuk BPKB pastikan kondisi kelengkapan kendaraan mulai dari BPKB, STNK harus sesuai , No. Rangka dan No. Mesin harus sesuai.
- b. Apabila barang-barang agunan tersebut bukan hak milik anggota sendiri maka perlu adanya persetujuan orang tersebut dan dibuat surat kuasa yang dibuat secara Notariil.
- c. Validasi pengikatan diperlukan penelitian secara lengkap.
- d. Asuransi atas barang agunan yang mempunyai resiko.

Harta yang dijadikan agunan kepada BMT At-Taqwa Muhammadiyah harus dimiliki calon anggota secara sah yaitu barang yang dijadikan agunan tersebut milik sendiri dan atas nama calon anggota yang mengajukan pembiayaan. 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 At-Taqwa Muhammadiyah. Harta agunan yang tidak dimiliki oleh anggota secara sah akan menyulitkan pihak BMT At-Taqwa apabila terjadi permasalahan dalam pembiayaan.

1. Pihak BMT At-Taqwa menetapkan ketentua berdasarkan standar operasional

- a. Benda bergerak
  - 1) Kelengkapan surat-surat
  - 2) Jenis kendaraan
  - 3) Gesekan no. rangka dan no. mesin
  - 4) Tahun pembuatan
  - 5) Kondisi fisik kendaraan
  - 6) Taksasi harga
  - 7) Kemudahan penjualan

2. Pengikatan agunan

Sedangkan dalam hal pengikatan untuk mengantisipasi resiko pembiayaan bertujuan sebagai berikut :

- a. Guna memberikan hak dan kekuasaan pada BMT At-Taqwa Muhammadiyah 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 At-Taqwa Muhammadiyah menetapkan aturan berdasarkan pengikatnya diantaranya :

- a. Bila benda bergerak yaitu :
  1. BPKB motor dengan ketentuan pajak hidup, minimal tahun 2005.

2. BPKB mobil dengan ketentuan pajak hidup, minimal tahun 2005.
  3. Kondisi pembiayaan dalam keadaan baik.
- b. Sertifikat tanah dan rumah apabila benda tidak bergerak dalam proses pembiayaan BMT At-Taqwa memberikan ketentuan agunan tanah dan rumah berdasarkan lokasi dan taksasi, karena tempat atau lokasi mempengaruhi harga taksasi dan harga jual.

## **BAB V**

### **PENUTUP**

#### **5.1 Kesimpulan**

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan mengenai analisis penilaian agunan dalam keputusan pemberian pembiayaan murabahah pada BMT At-Taqwa Muhammadiyah Sumatera Barat, dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut :

- a. Untuk menentukan kelayakan agunan pembiayaan murabahah di BMT At-Taqwa Muhammadiyah berdasarkan pada beberapa ketentuan yang terkait dengan penilaian agunan pembiayaan murabahah yaitu dilakukan analisa agunan dari segi ekonomis dan yuridis. Harta yang dijadikan agunan kepada BMT ada dua jenis yaitu benda benda bergerak dan benda tidak bergerak dan dilakukan pengikatan kepada agunan untuk mengantisipasi risiko-risiko yang mungkin terjadi pada pembiayaan. Dalam prosedur menganalisa agunan sebagai pengikat pembiayaan oleh BMT untuk mengetahui layak tidaknya agunan yang telah diberikan oleh seorang calon anggota, prinsip pembiayaan yang digunakan BMT At-Taqwa Muhammadiyah untuk menganalisa agunan yaitu dengan menggunakan prinsip 5C (*Character, Capacity, Capital, Condition of economy, Collateral*).

b. Prosedur dalam pembiayaan murabahah seorang pemohon harus memenuhi persyaratan dan ketentuan yang ditentukan oleh BMT, yaitu diantaranya:

- a. Langkah pertama yang dilakukan oleh calon anggota yaitu datang langsung ke kantor BMT At-Taqwa dan menyampaikan maksudnya kepada BMT At-Taqwa.
- b. Calon nasabah mengisi berkas-berkas permohonan pembiayaan yang telah disediakan oleh BMT At-Taqwa.
- c. Setelah semua berkas sudah diisi, calon nasabah menanda tangani formulir permohonan pembiayaan yang telah diisi sebelumnya, kemudian menyerahkan kepada BMT At-Taqwa sebagai tanda persetujuan antara kedua belah pihak.
- d. Selanjutnya pemohon pembiayaan atau calon nasabah harus melengkapi persyaratan-persyaratan yang telah ditentukan oleh pihak BMT At-Taqwa Muhammadiyah Sumatera Barat.

Calon anggota pembiayaan harus bersedia disurvei terhadap usaha dan agunan calon anggota yang ingin dibiayai oleh BMT, hal ini dilakukan untuk menentukan kepastian mengenai segala sesuatu pembiayaan yang diajukan oleh calon anggota.

## 5.2 Saran

Berdasarkan hasil kesimpulan penelitian ini, penulis memiliki saran yaitu sebagai berikut:

1. Dalam hal penilaian barang agunan BMT Mitra Dana Sakti Lampung Selatansudah sangat bagus karena sudah mengutamakan kemanusiaan dan melaksanakan fungsi sebenarnya dari BMT yang dimana mengatasi kemiskinan dan membantu perekonomian menengah kebawah dan membantu perekonomian mikro dalam masalah kekurangan dana. Untuk kemajuan yang lebih mungkin bisa ditingkatkan lagi kinerja perusahaan dan seluruh jajaran staf nya agar lebih banyak yang bisa mengajukan pembiayaan untuk memajukan perekonomian mikro.
2. Untuk meminimalisir terjadinya risiko yang mungkin terjadi dikemudian hari dalam menentukan pengikatan benda bergerak, barang jaminan yang dijadikan agunan baik motor maupun mobil maksimal 5 sampai 7 tahun pemakaian. Karena benda bergerak memiliki risiko yang cukup tinggi yang berkaitan dengan harga dan permintaan masyarakat apabila nasabah tersebut cidera janji dalam melunasi pembiayaannya.

## DAFTAR PUSTAKA

### **Buku :**

- Ali, Zainuddin, 2010. *Hukum Perbankan Syariah*. Jakarta : Sinar Grafika.
- Antonio, Muhammad Syafi'i, 2001. *Bank Syariah Dari Teori Ke Praktek*. Jakarta: Gema Insani.
- Arikanto, Suharsimi, 2006. *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek*. Jakarta: Rineka Cipta.
- Astiko, 1996. *Pengantar Manajemen Perkreditan*. Yogyakarta : Andi Offset.
- Bungin, Burhan, 2006. *Metodologi Penelitian Kuantitatif*. Jakarta : Kencana Prenada Media Grup.
- Danupranata, Gita, 2006. *Ekonomi Islam*. Yogyakarta : UPFE-UMY.
- Djamil, Faturrahman, 2012. *Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah*. Jakarta : Sinar Grafida.
- H. Rivai, Veithzal, 2008. *Islamic Financial Management*. Jakarta : PT Raya Grafido.
- Islahi, A.A, 1997. *Konsep Ekonomi Ibnu Taimiyah*. Surabaya : Bina Ilmu.
- Karim, Adiwarman A, 2006. *Bank Islam Analisis Fiqh dan Keuangan*. Jakarta : PT Grafindo Persada.
- Kasmir, 1999. *Bank dan Lembaga Keuangan Lainya*. Jakarta : PT Raja Grafindo.
- Mardani, 2012. *Fiqh Ekonomi Syariah*. Jakarta: Kencana.
- Muhammad, 2000. *Zakat dan Kemiskinan Instrumen Pemberdayaan Ekonomi Umat*. Yogyakarta : UII Press.
- Nasution, Mustafa Edwin, 2006. *Pengantar Ekslusif Ekonomi Islam*. Jakarta : Kencana Prenada Media Group.
- Pudjomuljono, Teguh, 1999. *Manajemen Perkreditan Bank Komersil*. Jakarta : Gramedia Pustaka Utama.
- Rianto, M. Nur, 2012. *Lembaga Keuangan Syariah*. Bandung : CV Pustaka Setia.

- Ridwan, Muhammad, 2004. *Manajemen Bitul Maal wa Tamwil (BMT)*. Yogyakarta : UII Press.
- Rosalinda, 2005. *Fiqh Muamalah dan Aplikasinya Pada Perbankan Syariah*. Padang : Hafya Press.
- Sholahuddin, M, 2006. *Lembaga Ekonomi dan Keuangan Islam*. Surakarta : Muhammadiyah University.
- Susilo, Sri, 2000. *Bank dan Lembaga Keuangan Lain*. Jakarta : Salemba Empat.
- Sugiyono, 2010. *Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif R&D*. Bandung: Alfabet. Jakarta : Gema Insani.
- Wirdyaningsih, 2005. *Bank dan Asuransi Islam di Indonesia*. Jakarta : Kencana.
- Wiroso, 2005. *Jual Beli Murabahah*. Yogyakarta : UII Press.
- Wamo, 2014. *Lembaga Keuangan Syariah*. Yogyakarta : Deppublish.
- Wangsawidjaja, 2012. *Pembentukan Bank Syariah*. Jakarta : Gramedia Pustaka Utama.
- Fatwah Dewan Syariah Nasional No. 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang Murabahah.
- Fatayati, Sun. Analisis Kelayakan Pemberian Pembiayaan Murabahah.  
di BMT L-Risma Mulyo Jati.Fakultas Ekonomi Dan Bisnis Islam.
- Septia, Eka. Analisis Sistem Penilaian Agunan Terhadap Pembiayaan Usaha Mikro Pada Bank Pembiayaan Rakyat Syariah (BPRS) Metro Madani.
- Sidik, Abdurrohman. Analisis Kelayakan Agunan Pada Pembiayaan Murabahah di KJKS BMT Walisongo Semarang.
- Wawancara dengan Ibu Febriza Ningsih, selaku Marketing BMT At-Taqwa Muhammadiyah Cabang Belimbing 10 Desember 2019.
- Wawancara dengan Bapak Addahri, selaku Account Officer BMT At-Taqwa Muhammadiyah Cabang Belimbing 25 September 2020.

## **Daftar Pertanyaan Wawancara**

### **Account Officer dan Marketing**

#### **BMT At-Taqwa Muhammadiyah Sumatera Barat Cabang Belimbing**

1. Bagaimana Sejarah BMT At-Taqwa Muhammadiyah Sumatera Barat dan Kapan BMT At-Taqwa Muhammadiyah Sumatera Barat mulai beroperasi?
2. Berapa jumlah seluruh nasabah pembiayaan murabahah tahun 2018-2019? serta data penolakan agunan?
3. Bagaimana struktur organisasi BMT At-Taqwa Muhammadiyah Cabang Belimbing?
4. Apa saja produk-produk yang terdapat di BMT At-Taqwa Muhammadiyah Cabang Belimbing?
5. Bagaimana prosedur pengajuan pembiayaan murabahah di BMT At-Taqwa Muhammadiyah Cabang Belimbing?
6. Bagaimana proses analisis penilaian agunan di BMT At-Taqwa Muhammadiyah Cabang Belimbing?
7. Apa saja jenis barang yang dapat dijadikan agunan di BMT At-Taqwa Muhammadiyah Cabang Belimbing?
8. Apa saja faktor-faktor yang mempengaruhi penilaian agunan di BMT At-Taqwa Muhammadiyah Cabang Belimbing?



**YAYASAN PERGURUAN TINGGI ISLAM KUANTAN SINGINGI  
UNIVERSITAS ISLAM KUANTAN SINGINGI  
FAKULTAS ILMU SOSIAL**

Jl.GatotSubroto KM 7 TelukKuantanTelp.0760-561655 Fax.0760-561655,e-mail uniksuantan@gmail.com

Teluk Kuantan, 16 September 2020

Nomor : 560/FIS/UNIKS/IX/2020  
Lamp. : -  
Perihal : Permohonan Pelaksanaan  
Riset

Kepada Yth.  
Bapak/Ibu Pimpinan BMT At-Taqwa  
Muhammadiyah Sumatera Barat  
di-  
Tempat

Assalamu'alaikum Wr. Wb  
Dengan hormat,  
Dekan Fakultas Ilmu Sosial Universitas Islam Kuantan Singingi dengan ini menerangkan  
bahwa:

Nama : Fitra  
NPM : 160314021  
Fakultas : Ilmu Sosial  
Program Studi : S1 Perbankan Syariah  
Semester : VIII (Delapan)

Saat ini mahasiswa yang bersangkutan akan melaksanakan kegiatan penelitian dalam rangka  
penyusunan Karya Tulis Ilmiah (Skripsi) sebagai berikut :

Judul Penelitian : Analisis Penilaian Agunan Dalam Keputusan Pemberian  
Pembiayaan Murabahah pada BMT At-Taqwa  
Muhammadiyah Sumatera Barat (Studi Kasus BMT At-  
Taqwa Cabang Belimbing)  
Lokasi Penelitian : Pimpinan BMT At-Taqwa Muhammadiyah Sumatera Barat

Untuk keperluan Riset tersebut, kami mohon kesediaan Bapak agar berkenan kiranya memberi  
data yang diperlukan oleh mahasiswa bersangkutan.

Demikianlah permohonan ini kami sampaikan, atas bantuan dan kerjasama Bapak kami  
ucapkan terima kasih.

Telah Diterima  
Pada Tanggal 25 - 9 - 2020



Dekan,  
**ZUL AMMAR, SE., ME**  
NIDN. 1020088401

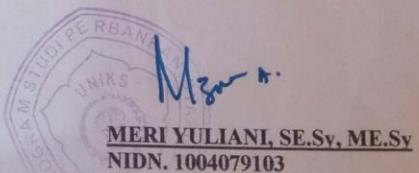
*Febriza Ningrum*  
( FEBRIZA NINGRUM )

### KARTU BIMBINGAN SKRIPSI

Nama Mahasiswa : Fitra  
NPM : 160314021  
Pembimbing 1 : Wigati Iswandhiari, ST.,MM  
Pembimbing 2 : Dian Meliza, S.HI.,MA  
Judul Skripsi : Analisis Penilaian Agunan Dalam Keputusan Pemberian Pembiayaan Murabahah Pada BMT At-Taqwa Muhammadiyah Sumatera Barat (Studi Kasus BMT At-Taqwa Cabang Belimbang)

| No | Tgl/Bln/Thn | Materi Konsultasi  | Paraf Pembimbing .. |
|----|-------------|--|---------------------|
| 1  | 06/07-2020  | perbaikan latar belakang dan definisi operasional            | WIS                 |
| 2  | 23/07-2020  | rapikan pengetikan secara format                             | WIS                 |
| 3  | 34/07-2020  | presentasi lentera diterjemah pada seminar proposasi skripsi | WIS                 |
| 4  | 05/08-2020  | Revisi instrument wawancara                                  | WIS                 |
| 5  | 30/08-2020  | Seawulan dg penulis skripsi                                  | WIS                 |
| 6  | 05/09-2020  | Revisi bab IV  | WIS                 |
| 7  | 12/09-2020  | Persetujuan % di dalam skripsi                               | WIS                 |
| 8  |             |  |                     |
| 9  |             |  |                     |
| 10 |             |  |                     |

Mengetahui,  
Ketua Program Studi Perbankan Syariah

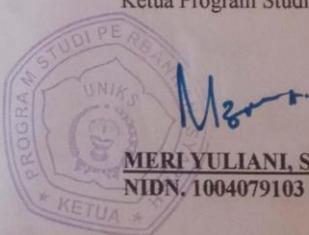


## KARTU BIMBINGAN SKRIPSI

Nama Mahasiswa : Fitra  
 NPM : 160314021  
 Pembimbing 1 : Wigati Iswandhiari, ST.,MM  
 Pebimbing 2 : Dian Meliza, S.HI.,MA  
 Judul Skripsi : Analisis Penilaian Agunan Dalam Keputusan Pemberian  
 Pembiayaan Murabahah Pada BMT At-Taqwa Muhammadiyah  
 Sumatera Barat (Studi Kasus BMT At-Taqwa Cabang Belimbang)

| No | Tgl/Bln/Thn  | Materi Konsultasi                                 | Paraf Pembimbing .. |
|----|--------------|---|---------------------|
| 1  | 08/06 - 2020 | perbaikan Latar Belakang Pendektan                | Dr                  |
| 2  | 02/07 - 2020 | perbaikan Landasan Teori dan Metode penelitian    | Dr                  |
| 3  | 15/08 - 2020 | diskusi untuk diujikan pada summa propria skripsi | Dr                  |
| 4  | 05/09 - 2020 | Analisa pertanyaan wawancara                      | Dr                  |
| 5  | 30/09 - 2020 | perbaikan Bab IV                                  | Dr                  |
| 6  | 05/10 - 2020 | perbaikan Bab V                                   | Dr                  |
| 7  | 08/10 - 2020 | perbaikan Abstrak                                 | Dr                  |
| 8  | 09/10 - 2020 | diskusi untuk diujikan pada sidang skripsi        | Dr                  |
| 9  |              |   |                     |
| 10 |              |   |                     |

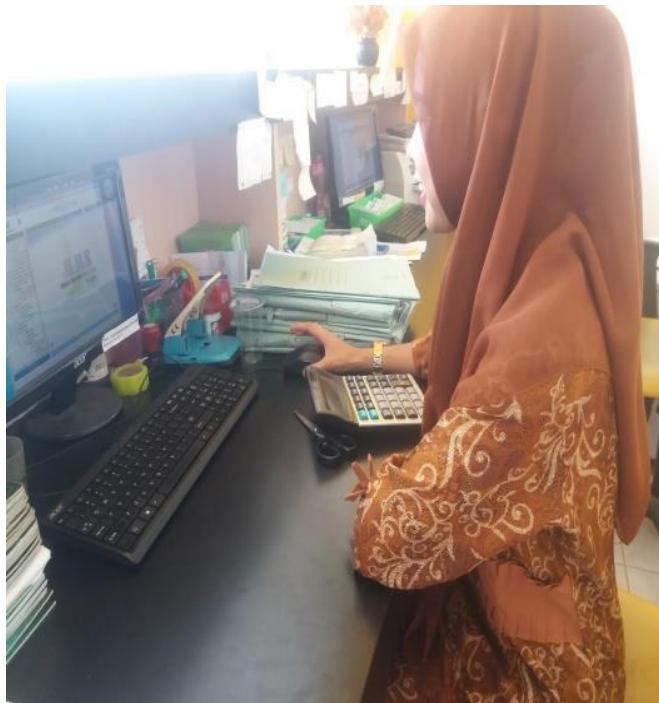
Mengetahui,  
 Ketua Program Studi Perbankan Syariah



MERI YULIANI, SE.Sy, ME.Sy  
 NIDN. 1004079103

### **DOKUMENTASI :**

- 1. Pencarian data jumlah nasabah pembiayaan murabahah di BMT At-Taqwa Muhammadiyah Sumatera Barat Cabang Belimbing**



- 2. Mencatat isi wawancara dengan pihak BMT At-Taqwa Muhammadiyah Sumatera Barat Cabang Belimbing**



## **BIODATA**

### **Identitas Diri**

Nama : Fitra  
Tempat, Tanggal Lahir : Benai, 27 Februari 1998  
Jenis Kelamin : Perempuan  
Alamat Rumah : Desa Pantai, Kec. Kuantan Mudik  
Telepon Rumah dan HP : 082172238535



### **Riwayat Pendidikan**

Pendidikan Formal :  
1. SD Negeri 026 Pantai, Kec. Kuantan Mudik  
2. SMP Negeri 4 Pantai, Kec. Kuantan Mudik  
3. SMA Negeri 2 Pantai, Kec. Kuantan Mudik  
4. S1 Prodi Perbankan Syariah UNIKS

### **Riwayat Prestasi**

Prestasi Akademik : -

### **Pengalaman**

Organisasi : -

Kerja : -

Demikian biodata ini dibuat dengan sebenarnya

Teluk Kuantan, 14 Oktober 2020

Fitra

NPM. 160314021

