



**ANALISIS MEKANISME PENILAIAN BARANG JAMINAN PADA
PEMBIAYAAN *MURABAHAH* DI KJKS BMT AMPEK JURAI MASJID
RAYA LANTAI BATU BATUSANGKAR**

SKRIPSI

*Ditulis Sebagai Syarat Untuk Memperoleh Gelar Sarjana Ekonomi
Jurusan Perbankan Syariah*

Oleh

ALPUTRIANI
15301100010

**JURUSAN PERBANKAN SYARIAH
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI (IAIN)
BATUSANGKAR
1440 H/ 2019 M**

SURAT PERNYATAAN KEASLIAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Alputriani

Nim : 15301100010

Tempat/ tanggal lahir : Surantih/ 18 September 1996

Fakultas : Ekonomi dan Bisnis Islam

Jurusan : Perbankan Syariah

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa Tugas Akhir yang berjudul “ANALISIS MEKANISME PENILAIAN BARANG JAMINAN PADA PEMBIAYAAN MURABAHAH DI KJKS BMT AMPEK JURAI MASJID RAYA LANTAI BATU BATUSANGKAR” adalah hasil karya sendiri, bukan plagiat.

Apabila dikemudian hari terbukti bahwa karya ilmiah ini plagiat, maka saya bersedia menerima sanksi sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku. Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya untuk digunakan semestinya.

Batusangkar, , 14 Mei 2019

Yang membuat pernyataan



Alputriani
NIM. 15301100010

PERSETUJUAN PEMBIMBING


Pembimbing Proposal Skripsi atas nama **ALPUTRIANI**, NIM 15301100010, dengan judul, "ANALISIS MEKANISME PENILAIAN BARANG JAMINAN PADA PEMBIAYAAN MURABAHAH DI KJKIS BMT AMPEK JURAI MASJID RAYA LANTAI BATU BATUSANGKAR". Memandang bahwa skripsi yang bersangkutan telah memenuhi persyaratan ilmiah untuk dilanjutkan ke sidang *munaqasyah*

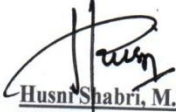
Demikianlah persetujuan ini diberikan untuk dapat dipergunakan sebagaimana mestinya.

Batusangkar, Juni 2019

Pembimbing I

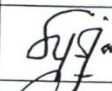

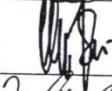
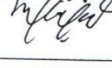
Pembimbing II


Dr. H. Syukri Iska, M.Ag
NIP. 196310191992031004



Husni Shabri, M.Si
NIP. -

PENGESAHAN TIM PENGUJI

Skripsi atas nama ALPUTRIANI, NIM. 15301100010, dengan judul "ANALISIS MEKANISME PENILAIAN BARANG JAMINAN PADA PEMBIAYAAN MURABAHAH DI KJKS BMT AMPEK JURAI MASJID RAYA LANTAI BATU BATUSANGKAR" telah diujikan dalam Sidang *Munaqasyah* Skripsi Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Batusangkar pada hari Jum'at tanggal 21 Juni 2019 dan dinyatakan telah dapat diterima sebagai syarat memperoleh gelar Sarjana Ekonomi (SE) Strata Satu (S. 1) dalam Jurusan Perbankan Syariah.

No	Nama Penguji	Jabatan	Tanda Tangan	Tanggal
1.	Dr. H. Syukri Iska, M.Ag NIP. 196310191992031004	Ketua Sidang/ Pembina I		25/06-2019
2.	Husni Shabri, M.Si NIP. -	Sekretaris Sidang/ Pembimbing II		25/06-2019
3.	Dr. Ulya Atsani, SH., M.Hum NIP. 197503031999031004	Anggota/ Penguji I		08/07-2019
4.	Mulyadi Thaib, MA NIP. -	Anggota/ Penguji II		27/6 2019

Mengetahui,
Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam
Institut Agama Islam Negeri (IAIN)
Batusangkar


DR. ULYA ATSANI, SH., M.HUM
NIP. 19750303 199903 1 004

ABSTRAK

ALPUTRIANI. NIM, 15301100010, dengan judul skripsi “**Analisis Mekanisme Penilaian Barang Jaminan Pada Pembiayaan *Murabahah* di KJKS BMT Ampek Jurai Masjid Raya Lantai Batu Batusangkar**”. Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Jurusan Perbankan Syariah Institut Agama Islam Negeri Batusangkar.

Tujuan dari penelitian ini adalah untuk menganalisis mekanisme penilaian barang jaminan pada pembiayaan *murabahah* yang ada di KJKS BMT ampek jurai masjid raya lantai batu Batusangkar. Jenis penelitian yang penulis gunakan adalah penelitian lapangan (*field research*), dengan metode deskriptif kualitatif. Penulis menggunakan teknik pengumpulan data wawancara dan dokumentasi. Penulis menggunakan teknik analisis data dengan menggunakan konsep Milles dan Huberman.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa, jaminan yang digunakan di KJKS BMT Ampek Jurai Masjid Raya Lantai Batu Batusangkar berupa jaminan kuitansi alat-alat rumah tangga, jaminan BPKB kendaraan dan jaminan sertifikat hak milik, dimana fungsi jaminannya tidak menerapkan fungsi jaminan yang sebagaimana berfungsi sebagai pengamanan apabila nasabah wanprestasi, tetapi hanya sebagai salahsatu syarat dalam pembiayaan. Mekanisme dalam penentuan barang jaminan yang digunakan mengacu pada jumlah plafon yang diajukan oleh nasabah, selanjutnya pihak BMT menentukan taksiran nilai jaminan berdsarkan nilai pasar dan memperhitungkan angsuran pembiayaan, sedangkan penilaian jaminan BPKB kendaraan dan sertifikat hak milik disesuaikan dengan nilai pasar, sedangkan jaminan kuitansi alat-alat rumah tangga hanya memastikan apakah kuitansi tersebut memang benar-benar milik nasabah.

Kata Kunci: Jaminan dan *Murabahah*

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	
SURAT PERNYATAAN KEASLIAN	
HALAMAN PERSETUJUAN PEMBIMBIG	
HALAMAN PENGESAHAN TIM PENGUJI	
ABSTRAK	i
DAFTAR ISI.....	ii
DAFTAR TABEL.....	iv
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang.....	1
B. Fokus Penelitian	8
C. Rumusan Masalah.....	8
D. Tujuan Penelitian.....	8
E. Manfaat dan Luaran Penelitian.....	9
F. Definisi Operasional	9
BAB II KAJIAN TEORI	11
A. Landasan Teori	11
1. Jaminan	11
2. Penilaian Jamainan	19
3. Pembiayaan <i>Murabahah</i>	28
4. <i>Baitul Maal Wa Tamwil</i> (BMT).....	48
B. Penelitian Relevan	58
BAB III METODE PENELITIAN	62
A. Jenis Penelitian	62
B. Tempat dan Waktu Penelitian.....	62
C. Instrumen Penelitian.....	63
D. Sumber Data	63
Sumber data yang digunakan dalam penelitian ini adalah:	63
E. Teknik Pengumpulan Data	64
F. Teknik Analisis Data	64
G. Teknik Penjaminan Keabsahan Data.....	65

BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....	66
A. Gambaran Umum KJKS BMT Ampek Jurai Masjid Raya Lantai Batu Batusangkar	66
1. Sejarah KJKS BMT Ampek Jurai Masjid Raya Lantai Batu Batusangkar.	66
2. Struktur Organisasi KJKS BMT Ampek Jurai	68
3. Aspek Hukum, Aspek Modal KJKS BMT Ampek Jurai Lantai Batu	70
4. Asas, Visi, Misi dan Tujuan KJKS BMT Ampek Jurai.....	72
B. Jenis Jaminan yang Ada di KJKS BMT Ampek Jurai Masjid Raya Lantai Batu Batusangkar	73
C. Fungsi Barang Jaminan di KJKS BMT Ampek Jurai Masjid Raya Lantai Batu Batusangkar	74
D. Mekanisme Penentuan Barang Jaminan dalam Mendapatkan Pembiayaan <i>Murabahah</i> di KJKS BMT Ampek Jurai Masjid Raya Lantai Batu Batusangkar	75
E. Analisis Mekanisme Penilaian Barang Jaminan Dalam Mendapatkan Pembiayaan <i>Murabahah</i> di KJKS BMT Ampek Jurai Masjid Raya Lantai Batu Batusangkar	76
BAB V PENUTUP.....	83
A. Kesimpulan.....	83
B. Saran.....	84

DAFTAR KEPUSTAKAAN

DAFTAR TABEL

Tabel 1. 1 Tabel Persentase NPF KJKS BMT Ampek Jurai Masjid Raya Lantai Batu Batusangkar Tahun 2015 Sampai 2018	5
Tabel 1. 2 Jumlah Nasabah Yang Bermasalah dan Jenis Jaminannya Di KJKS BMT Ampek Jurai Masjid Raya Lantai Batu Batusangkar Tahun 2015 Sampai 2018	6
Tabel 3. 1 Rancangan Waktu Penelitian	62

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Istilah jaminan merupakan terjemahan dari bahasa Belanda, yaitu *zekerheid* atau *cauti*. *Zekerheid* atau *cauti* mencakup secara umum cara-cara kreditur menjamin dipenuhi tagihannya, disamping tanggung jawab umum debitur terhadap barang-barangnya (Salim, 2011:21).

Menurut Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 Tentang perbankan syariah yang dimaksud dengan agunan adalah jaminan tambahan, baik berupa benda bergerak maupun benda tidak bergerak yang diserahkan oleh pemilik agunan kepada bank syariah atau UUS, guna menjamin pelunasan kewajiban nasabah penerima fasilitas (Undang-undang no 21 Tahun 2008).

Menurut Undang-Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2016 Penjaminan adalah kegiatan pemberian jaminan oleh Penjamin atas pemenuhan kewajiban finansial. Penjaminan syariah adalah kegiatan pemberian jaminan oleh penjamin atas pemenuhan kewajiban finansial terjamin kepada Penerima jaminan berdasarkan prinsip syariah (Undang-undang nomor 1 Tahun 2016).

Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 2/POJK.05/2017 Pasal 1 Penjaminan adalah kegiatan pemberian jaminan oleh Penjamin atas pemenuhan kewajiban finansial terjamin kepada penerima jaminan sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2016 tentang penjaminan. Penjaminan syariah adalah kegiatan pemberian jaminan oleh penjamin atas pemenuhan kewajiban finansial terjamin kepada penerima jaminan berdasarkan prinsip syariah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2016 tentang penjaminan (POJK nomor 2/POJK.05/2017).

Jaminan dalam konsepsi ekonomi Islam ini dilahirkan dari konsep *al-rah*n (gadai) dan *kafalah* dimana ditafsirkan dari dalil *Naqli* dalam al-Quran dan hadis. Sesuai dalam Al-Quran Surat al-Baqarah 283, yang artinya: *Jika kamu dalam perjalanan (dan bermu'amalah tidak secara tunai) sedang kamu tidak memperoleh seorang penulis, maka hendaklah ada barang tanggungan yang dipegang (oleh yang berpiutang), akan tetapi jika sebagian kamu mempercayai sebagian yang lain, maka hendaklah yang dipercayai itu menunaikan amanatnya (hutangnya) dan hendaklah ia bertakwa kepada Allah Tuhannya; dan janganlah kamu (para saksi) menyembunyikan persaksian, dan barangsiapa yang menyembunyikannya, maka sesungguhnya ia adalah orang yang berdosa hatinya; dan Allah Maha mengetahui apa yang kamu kerjakan.*

Tafsir Ajjalalain dari pangkalan ayat di atas:

مَقْبُوضَةٌ تَسْتَوْتَقُونَ بِهَا وَبَيْنَتِ السَّنَةِ جَوَازِ الرَّهْنِ فِي الْحَضَرِ وَوُجُودِ الْكَاتِبِ فَالْتَقْيِدِ بِمَا

ذَكَرَ لِأَنَّ التَّوْثِيقَ فِيهِ أَشَدُّ وَأَفَادَ قَوْلُهُ: «مَقْبُوضَةٌ» اشْتِرَاطَ الْقَبْضِ فِي الرَّهْنِ وَالْاِكْتِفَاءِ بِهِ

مِنَ الْمَرْتَهَنِ وَوَكِيلِهِ

Yang dipegang yang diperkuat dengan kepercayaanmu. Sunah menyatakan diperbolehkannya jaminan itu di waktu mukim dan adanya penulis. Maka mengaitkannya dengan jaminan, karena kepercayaan terhadapnya menjadi lebih kuat, sedangkan firman-Nya, "...dan jaminan yang dipegang", menunjukkan jaminan disyaratkan harus dipegang dan dianggap memadai walaupun si peminjam atau wakilnya tidak hadir (Jallaludin, 2001: 45).

Jaminan pembiayaan berfungsi sebagai pengamanan pengembalian dana BMT yang disalurkan kepada nasabah dan menjaga kemungkinan nasabah untuk tidak lalai dan bermain-main dengan fasilitas pembiayaan yang diberikan BMT, jaminan hanya dapat

dicairkan apabila nasabah melakukan kesalahan yang disengaja, lalai, dan menyalahi perjanjian. Hal ini berarti bahwa jaminan dalam perbankan syariah hanya dijadikan sebagai alternatif terakhir setelah terbukti bahwa usaha nasabah dianggap gagal dan tidak bisa ditolong, sehingga jaminan menjadi alternative terakhir bank untuk mendapatkan pengembalian modal yang telah dicairkan dalam pembiayaan kepada nasabah (Hasibuan, 2001: 111).

Fatwa Dewan Syariah Nasional No:68/DSN-MUI/III2008 tentang jaminan, dewan Syariah Nasional-Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI) setelah Menimbang: Pinjaman atau transaksi lain yang menimbulkan utang piutang dengan memberikan jaminan barang dengan ketentuan barang tersebut masih dikuasai dan digunakan oleh pihak berpiutang, bahwa pihak berpiutang berhak dengan mudah untuk melakukan eksekusi atas barang agunan yang masih dikuasai oleh peminjam jika terjadi wanprestasi (Fatwa DSN-MUI No. 68).

KJKS BMT Ampek Jurai Masjid Raya Lantai Batu Batusangkar merupakan salah satu lembaga keuangan non bank yang terdapat di Kabupaten Tanah Datar. KJKS BMT Ampek Jurai Masjid Raya Lantai Batu Batusangkar menerapkan pembiayaan usaha dengan prinsip bagi hasil, sebagai salah satu prinsip pokok pada lembaga keuangan syariah, yang akan menumbuhkan tanggung jawab pada masing-masing pihak, baik BMT ataupun nasabahnya. Semua pihak pada hakikatnya akan memperhatikan prinsip kehati-hatian, sehingga akan memperkecil kemungkinan resiko terjadinya gagal usaha (wawancara manager, Rahmadeni, 10 Januari 2019).

Pembiayaan pada KJKS BMT Ampek Jurai Masjid Raya Lantai Batu Batusangkar umumnya hanya pembiayaan *murabahah* atau jual beli dan *qardhul hasan*, hanya saja untuk pembiayaan *qardhul hasan* KJKS BMT Ampek Jurai Masjid Raya Lantai Batu Batusangkar hanya memberikan jangka waktu maksimal 2 bulan. Pembiayaan dengan akad *mudharabah* KJKS BMT Ampek Jurai Masjid Raya Lantai Batu

Batusangkar belum menerapkan pembiayaan dengan akad *mudharabah* tersebut karena, kurangnya minat serta pengetahuan masyarakat Kota Batusangkar dan sekitarnya akan pembiayaan dengan akad *mudharabah*, kemudian pada manajemen pembiayaan kurang memahami prosedur dari pembiayaan *mudharabah* itu sendiri yang memang betul-betul mempunyai prinsip syariah (wawancara manager, Rahmadeni, 10 Januari 2019).

Berdasarkan wawancara dengan Manager, Rahma Deni (10 Februari 2019) mengatakan, penilaian terhadap aspek *collateral* adalah salah satu penilaian yang penting dilakukan dalam pembiayaan, karena agunan yang diberikan calon nasabah akan menentukan jumlah pembiayaan yang akan diberikan oleh pihak BMT kepada calon nasabah. *Account Officer* yang bertanggung jawab dalam menilai jaminan calon nasabah memiliki kategori tersendiri dalam menilai barang jaminan. KJKS BMT Ampek Jurai Masjid Raya Lantai Batu Batusangkar untuk agunan atau barang jaminan dibagi menjadi tiga kategori, yaitu: jaminan kuitansi alat-alat rumah tangga (berupa, TV, kulkas, mesincuci, komputer), jaminan kendaraan bermotor dan jaminan SHM (sertifikat Hak Milik).

Pada kenyataannya pihak BMT tidak sepenuhnya menjalankan prosedur dari pemberian pembiayaan dan menilai serta menganalisa jaminan nasabah, sehingga pembiayaan bermasalah akan muncul, tetapi apabila pihak BMT mampu menjalankan prosedur dalam pemberian pembiayaan kepada nasabah dan menilai jaminan yang diberikan oleh nasabah, maka kemungkinan dari pembiayaan bermasalah itu akan sedikit.

Berdasarkan data yang penulis dapatkan bahwa jumlah nasabah pembiayaan (*financing*) dan jumlah NPF (*non performing financing*) beserta jaminannya pada KJKS BMT Ampek Jurai Masjid Raya Lantai Batu Batusangkar selama periode tahun 2015 sampai tahun 2018. Untuk keterangan lebih jelasnya akan digambarkan dalam tabel dibawah ini:

Tabel 1. 1
Tabel Persentase NPF KJKS BMT Ampek Jurai
Masjid Raya Lantai Batu Batusangkar Tahun
2015 Sampai 2018

Tahun	Jumlah Pembiayaan (Rp)	Jumlah NPF (Rp)	NPF (%)
2015	2.827.549.000,-	167.664.592,-	7,9%
2016	2.758.535.000,-	185.885.575,-	8,81%
2017	2.442.642.000,-	144.090.374,-	8,2%
2018	3.283.490.000,-	135.224.262,-	5%
Total	11.072.216000,-	632.864.803,-	29,91%

*Sumber: Laporan Keuangan KJKS BMT Ampek Juraimasjid Raya
Lantai Batu*

Pada Tabel 1.1 di atas terlihat pada tahun 2015 dengan total pembiayaan sebesar Rp. 2.827.549.000 dan total NPF sebesar Rp.167.664.592 dengan persentase NPF pada tahun 2015 sebesar 7,9%, pada tahun 2016 dengan total pembiayaan sebesar Rp. 2.758.535.000 dan total NPF sebesar Rp.185.885.575 dengan persentase NPF pada tahun 2016 naik dibandingkan dengan tahun 2015 sebesar 8,81%. Kemudian pada tahun 2017 dengan total pembiayaan sebesar Rp. 2.442.642.000 dan total NPF sebesar Rp. 144.090.374 dengan persentase NPF pada tahun 2017 turun dari tahun 2016 sebesar 8,2%, dan pada tahun 2018 total pembiayaan sebesar Rp.3.283.490.000 dengan total NPF sebesar Rp.135.224.262% dengan persentase sebesar 5%. dengan total NPF dari tahun 2015 sampai tahun 2018 sebesar 29,91%.

Berikut data mengenai jenis-jenis jaminan yang diberikan oleh nasabah yang mengalami pembiayaan bermasalah kepada pihak BMT:

Tabel 1. 2
Jumlah Nasabah Yang Bermasalah dan Jenis Jaminannya
Di KJKS BMT Ampek Jurai Masjid Raya Lantai Batu Batusangkar
Tahun 2015 Sampai 2018

NO	Tahun	Jumlah Nasabah	Jenis Jaminan					
			Kuitansi		BPKB Kendaraan		SHM	
1	2015	104	64	61,6%	21	20,2%	19	18,2%
2	2016	106	66	62,2%	20	18,9%	20	18,9%
3	2017	75	46	61,3%	19	25,3%	10	13,4%
4	2018	66	31	47%	20	30,3%	15	22,7%
Total		351	207	59%	80	22,8%	64	18,2%

Sumber: KJKS BMT Ampek Jurai Masjid Raya Lantai Batu

Dari tabel 1.2 di atas terlihat bahwa jaminan yang ada di KJKS BMT Ampek Jurai Masjid Raya Lantai Batu memiliki beberapa jenis diantaranya: kuitansi alat-alat rumah tangga, BPKB kendaraan dan sertifikat/SHM. Dari tahun 2015 sampai 2018 total nasabah yang bermasalah sebanyak 351 nasabah. Dari 351 nasabah yang bermasalah, sebanyak 207 (59%) nasabah yang menggunakan jaminan kuitansi alat-alat rumah tangga, 80 (22,8%) nasabah yang menggunakan jaminan BPKB kendaraan, dan sebanyak 64 (18,2%) nasabah menggunakan jaminan sertifikat atau saham. Jadi dari tahun 2015 sampai 2018 dengan sebanyak 351 nasabah yang bermasalah, sebanyak 207 nasabah dengan presentase 59% bermasalah yang menggunakan jaminan kuitansi alat-alat rumah tangga.

Berdasarkan wawancara, dengan (AO) *account officer* Rahma Deni (10 Januari 2019), bahwasanya nasabah yang mengajukan pembiayaan pada umumnya dengan menggunakan jaminan kuitansi alat-alat rumah tangga, yang jumlah plafon pembiayaan maksimal Rp. 1.500.000 (satu juta lima ratus ribu rupiah). Jaminan kuitansi yang diberikan oleh nasabah kepada BMT bukan jaminan kuitansi atas pembelian barang dari pembiayaan *murabahah*, tetapi kuitansi dari barang yang lainnya.

Ketentuan tentang jaminan dalam akad *murabahah* menurut Fatwa DSN Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 yaitu jaminan dalam

murabahah diperbolehkan, agar nasabah serius dengan pesannya dan juga pihak lembaga keuangan meminta nasabah untuk menyediakan jaminan yang dapat dipegang. Syarat-syarat jaminan menurut Hasibuan (2001:110) menyatakan bahwa barang jaminan setiap waktu dapat dieksekusi, bahkan diuangkan untuk melunasi utang sipenerima pinjaman (nasabah,) secara hukum jaminan harus mempunyai wujud nyata (*tangible*), mempunyai nilai ekonomi pasar, harus mempunyai pasaran yang luas. Cara eksekusi barang jaminan akan sulit tentunya karena yang dijamin hanya kuitansi (bukti atas pembelian alat-alat rumah tangga dan elektronik) barangnya tetap dipergunakan dan dimanfaatkan oleh nasabah, dan jaminan kuitansi tidak mempunyai nilai ekonomi karena jaminan hanya kuitansi. Sedangkan barang dari kuitansi tersebut masih digunakan dan dimanfaatkan oleh nasabah dan nilai dari barang tersebut akan berkurang karena mudah rusak dan kualitas dari barang tersebut akan berkurang. Bahkan nasabah bisa saja menjual dari barang-barang tersebut, karena dalam penjualan barang tersebut tidak perlu kuitansi, tetapi di KJKS BMT Ampek Jurai Masjid Raya Lantai Batu Batusangkar tetap menerima jaminan kuitansi tersebut terhadap pembiayaan, maka berpeluang semakin meningkatnya pembiayaan bermasalah *net performing financing* (NPF) karena tidak berkenaan langsung terhadap jaminan.

Berdasarkan latar belakang di atas, penulis tertarik untuk mengetahui lebih dalam tentang penilaian barang jaminan di KJKS BMT Ampek Jurai Masjid Raya Lantai Batu Batusangkar yang dituangkan dalam tugas akhir ini dengan judul “ Analisa Mekanisme Penilaian Barang Jaminan pada Pembiayaan *Murabahah* Di KJKS BMT Ampek Jurai Masjid Raya Lantai Batu Batusangkar”.

B. Fokus Penelitian

Berdasarkan uraian latar belakang yang penulis paparkan di atas, maka fokus penelitian dalam penelitian ini yaitu analisis mekanisme penilaian barang jaminan, penentuan barang jaminan, jenis serta fungsi barang jaminan pada pembiayaan *murabahah* diKJKS BMT Ampek Jurai Masjid Raya Lantai Batu Batusangkar.

C. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian fokus penelitian di atas, rumusan masalah penelitian ini yaitu:

1. Apasaja jenis jaminan yang ada di KJKS BMT Ampek Jurai Masjid Raya Lantai Batu Batusangkar?
2. Bagaimana fungsi barang jaminan di KJKS BMT Ampek Jurai Masjid Raya Lantai Batu Batusangkar?
3. Bagaimana penentuan penetapan barang jaminan dalam mendapatkan pembiayaan *murabahah* di KJKS BMT Ampek Jurai Masjid Raya Lantai Batu Batusangkar?
4. Bagaimana analisis mekanisme penilaian barang jaminan dalam mendapatkan pembiayaan *murabahah* di KJKS BMT Ampek Jurai Masjid Raya Lantai Batu Batusangkar?

D. Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui jenis jaminan yang ada di KJKS BMT Ampek Jurai Masjid Raya Lantai Batu Batusangkar
2. Untuk mengetahui fungsi barang jaminan di KJKS BMT Ampek Jurai Masjid Raya Lantai Batu Batusangkar?
3. Untuk mengetahui penentuan penetapan barang jaminan dalam mendapatkan pembiayaan *murabahah* di KJKS BMT Ampek Jurai Masjid Raya Lantai Batu batusangkar.

4. Untuk mengetahui cara analisis mekanisme penilaian barang jaminan dalam mendapatkan pembiayaan *murabahah* di KJKS BMT Ampek Jurai Masjid Raya Lantai Batu batusangkar.

E. Manfaat dan Luaran Penelitian

1. Manfaat Peneliti

Adapun manfaat dari penelitian ini sebagai berikut:

a) Bagi Peneliti

Memenuhi persyaratan mendapatkan gelar Sarjana Strata Satu (S1) pada IAIN Batusangkar, dan dengan adanya penelitian ini dapat menambah ilmu pengetahuan dan wawasan penulis tentang analisa mekanisme penilaian barang jaminan pada pembiayaan *murabahah* Di KJKS BMT ampek jurai masjid raya lantai batu Batusangkar.

b) Bagi Instansi

Hasil penelitian ini dapat dijadikan pertimbangan dalam penilaian barang jaminan pada pembiayaan *murabahah* di KJKS BMT Ampek Jurai Lantai Batu Batusangkar.

c) Bagi Akademik

Hasil penelitian dapat bermanfaat bagi Akademik sebagai referensi untuk menambah pengetahuan mengenai analisis penilaian barang jaminan pada pembiayaan *murabahah* di KJKS BMT Ampek Jurai Lantai Batu Batusangkar.

2. Tujuan Luaran Penelitian

Adapun luaran penelitian yang diharapkan dari penelitian ini adalah agar dapat diterbitkan pada jurnal ilmiah dan bisa menambah *khazanah* perpustakaan IAIN Batusangkar.

F. Definisi Operasional

Untuk menghindari kesalah pahaman dalam skripsi ini, maka penulis jelaskan istilah-istilah berikut:

Mekanisme adalah cara atau proses dalam melakukan sesuatu, yang mana mekanisme yang penulis maksud adalah cara atau proses yang dilakukan oleh KJKS BMT Ampek Jurai Masjid Raya Lantai Batu Batusangkar dalam menganalisis jaminan kuitansi alat-alat rumah tangga, menganalisis jaminan BPKB kendaraan dan menganalisis jaminan sertifikat hak milik.

Jaminan adalah barang bergerak atau tak bergerak yang dimiliki dan menjadi jaminan peminjam (Anorga, 2009: 263). Jaminan juga merupakan tanggungan atas pembiayaan yang diterima (Badudu, 1994: 104). Sedangkan jaminan yang penulis maksud adalah jaminan yang ada di KJKS BMT Ampek Jurai Masjid Raya Lantai Batu Batusangkar yaitu jaminan kuitansialat-alat rumah tangga, BPKB kendaraan bermotor dan sertifikat hak milik/SHM.

Pembiayaan *murabahah* adalah pihak bank melakukan jual beli barang pada harga asal dengan tambahan keuntungan yang disepakati antara pihak bank dengan nasabah. Dalam pembiayaan *murabahah*, penjual menyebutkan harga pembeli barang kepada pembeli, kemudian ia mensyaratkan atas laba dalam jumlah tertentu (Karim, 2016: 113).

BAB II

KAJIAN TEORI

A. Landasan Teori

1. Jaminan

a. Pengertian Jaminan

Istilah jaminan merupakan terjemahan dari bahasa Belanda, yaitu *zekerheid* atau *cauti*. *Zekerheid* atau *cauti* mencakup secara umum cara-cara kreditur menjamin dipenuhi tagihannya, disamping tanggung jawab umum debitur terhadap barang-barangnya (Salim, 2011:21).

Menurut Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 Tentang perbankan syariah yang dimaksud dengan agunan adalah jaminan tambahan, baik berupa benda bergerak maupun benda tidak bergerak yang diserahkan oleh pemilik agunan kepada bank syariah atau UUS, guna menjamin pelunasan kewajiban nasabah penerima fasilitas (Undang-undang No 21 Tahun 2008).

Menurut Undang-Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2016 Penjaminan adalah kegiatan pemberian jaminan oleh penjamin atas pemenuhan kewajiban finansial. Penjaminan syariah adalah kegiatan pemberian jaminan oleh penjamin atas pemenuhan kewajiban finansial terjamin kepada penerima jaminan berdasarkan prinsip syariah (Undang-undang Nomor 1 Tahun 2016).

Jaminan adalah alat pengaman terhadap kemungkinan tidak mampunya debitur melunasi kredit yang diterimanya sesuai dengan perjanjian. Jaminan difungsikan sebagai pemberi hak dan kekuasaan kepada bank untuk mendapatkan pelunasan pembayaran dengan barang jaminan tersebut (Wiriso, 2005: 84).

Jaminan pembiayaan adalah hak dan kekuasaan atas barang jaminan yang diserahkan oleh debitur kepada lembaga keuangan guna menjamin pelunasan utangnya apabila pembiayaan yang diterimanya tidak dapat dilunasi sesuai waktu yang diperjanjian pembiayaan (Rivai, 2008: 63).

Jaminan itu berkaitan erat dengan utang piutang, sebenarnya pemberian utang itu merupakan suatu tindakan kebijakan untuk menolong orang yang sedang kesulitan uang. Namun, untuk ketenangan hati sipemberi utang memerlukan suatu jaminan bahwa utang itu akan dibayar oleh orang yang berutang. Untuk maksud itu pemilik utang boleh meminta jaminan dalam bentuk barang berharga (Syarifudin, 2003: 227).

b. Konsep Jaminan Dalam Islam

Sesuai dalam Al-Quran Surat al-Baqarah 283, yang berbunyi:

Artinya: Jika kamu dalam perjalanan (dan bermu'amalah tidak secara tunai) sedang kamu tidak memperoleh seorang penulis, Maka hendaklah ada barang tanggungan yang dipegang[180] (oleh yang berpiutang). akan tetapi jika sebagian kamu mempercayai sebagian yang lain, Maka hendaklah yang dipercayai itu menunaikan amanatnya (hutangnya) dan hendaklah ia bertakwa kepada Allah Tuhannya; dan janganlah kamu (para saksi) Menyembunyikan persaksian. dan Barangsiapa yang menyembunyikannya, Maka Sesungguhnya ia adalah orang yang

berdosa hatinya; dan Allah Maha mengetahui apa yang kamu kerjakan.

مقبوضة Yang dipegang yang diperkuat dengan kepercayaanmu. Sunah menyatakan diperbolehkannya jaminan itu di waktu mukim dan adanya penulis. Maka mengaitkannya dengan jaminan, karena kepercayaan terhadapnya menjadi lebih kuat, sedangkan firman-Nya, "...dan jaminan yang dipegang", menunjukkan jaminan disyaratkan harus dipegang dan dianggap memadai walaupun si peminjam atau wakilnya tidak hadir (Imam Jallaludin, 2001: 45).

Aisyah r.a menerangkan:

وَعَنْ عَائِشَةَ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهَا، أَنَّ النَّبِيَّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَآلِهِ وَسَلَّمَ اشْتَرَى طَعَامًا مِنْ يَهُودِيٍّ، إِلَى أَجْلِ وَرَهْنَهُ دِرْعَامَيْنِ حَدِيدٍ

Artinya: “*Bahwasanya rasullah mengambil makanan dari seorang yahudi yang harganya akan dibayarkan dalam satu jangkawaktu tertentu. Sebagai jaminan nabi menggadaikan baju besi beliau*”(H.R. Al-Bukhary)

Jaminan termasuk dalam istilah “Kafalah” dalam hukum perniagaan Islami, dimana ada dua bentuk jaminan: kafalah atau penjaminan, dan *rahn*, atau janji/jaminan, secara harfiah, kafalah berarti mengambil tanggungjawab atas pembayaran utang atau atas kehadiran seorang di pengadilan. Secara hukum, dalam kafalah, seseorang dari pihak ketiga menjadi penjamin atas pembayaran utang yang belum terlunasi oleh orang yang memiliki kewajiban pada awalnya, tingkatan atau cakupan penjaminan harus diketahui dan tidak bisa menjadi persyaratan (Hendi, 2011: 32).

c. Jenis-jenis Jaminan

Menurut Kasmir (2001: 102) penggolongan jaminan berdasarkan objek atau bendanya:

- 1) Jaminan dalam bentuk benda bergerak. Dikatakan benda bergerak, karena sifatnya yang bergerak dan dapat dipindahkan atau dalam UU dinyatakan sebagai benda bergerak.

Contoh: kendaraan bermotor, peralatan kantor, persediaan barang, perhiasan, mesin-mesin, kapal laut, surat berharga (*marketable securities*), serta deposito (*cash collateral*).

- 2) Jaminan dalam bentuk benda tidak bergerak merupakan jaminan yang berdasarkan sifatnya tidak bergerak dan tidak dapat dipindah-pindahkan, sebagaimana yang diatur dalam KUH Perdata. Pengikatan terhadap jaminan dalam bentuk benda bergerak berupa hak tanggungan (hipotik).

Contoh: tanah, bangunan

Menurut Kasmir (2001:103) adapun yang dapat dijadikan jaminan pembiayaan oleh debit adalah:

- a) Jaminan benda berwujud yaitu barang-barang yang dapat dijadikan jaminan seperti:
 - (1) Tanah
 - (2) Bangunan
 - (3) Kendaraan bermotor
 - (4) Mesin-mesin/peralatan
 - (5) Barang dagangan
 - (6) Tanah/kebun/sawah
- b) Jaminan benda tidak berwujud yaitu benda-benda yang merupakan surat-surat yang dijadikan jaminan seperti:
 - (1) Sertifikat saham
 - (2) Sertifikat obligasi
 - (3) Sertifikat tanah

- (4) Sertifikat deposito
 - (5) Rekening tabungan yang dibekukan
 - (6) Rekening giro yang dibekukan
 - (7) Promes
 - (8) Wesel
 - (9) Dan surat tagihan lainnya.
- c) Jaminan orang yaitu jaminan yang diterima oleh seseorang dan apabila kredit tersebut macet maka orang yang memberikan jaminan itulah yang menanggung risikonya.

d. Syarat-syarat Jaminan

Menurut Hasibuan (2001: 110) jaminan pembiayaan harus memenuhi persyaratan secara hukum dan ekonomis yang baik dan benar diantaranya:

- 1) Syarat-syarat jaminan secara hukum adalah sebagai berikut:
 - a) Jaminan harus mempunyai wujud nyata (*tangible*).
 - b) Jaminan harus merupakan milik debitur dengan bukti surat-surat *autentiknya*.
 - c) Jika jaminan berupa barang yang dikuasakan, pemilik harus ikut menandatangani akad pembiayaan.
 - d) Jaminan tidak sedang dalam proses pengadilan.
 - e) Jaminan tidak sedang dalam proses sengketa.
 - f) Jaminan bukan terkena proyek pemerintah.
- 2) Syarat-syarat jaminan secara ekonomi adalah sebagai berikut:
 - a) Jaminan mempunyai nilai ekonomis pasar.
 - b) Nilai jaminan harus lebih besar dari pada plafon pembiayaannya.
 - c) *Marketable* yaitu jaminan harus mempunyai pasaran yang cukup luas atau mudah dijual.

- d) *Ascertainability of value* yaitu jaminan diajukan oleh debitur harus mempunyai standar harga pasar tertentu.
 - e) *Transferable* yaitu jaminan yang diajukan harus mudah dipindahtangankan baik secara fisik atau hukum.
- 3) Sedangkan syarat-syarat benda jaminan secara umum adalah sebagai berikut:
- a) Secara mudah dapat membantu diperolehnya pembiayaan itu, oleh pihak yang memerlukannya.
 - b) Tidak melemahkan potensi/kekuatan si pencari kredit untuk melakukan dan meneruskan usahanya.
 - c) Memberikan informasi kepada debitur, bahwa barang jaminan setiap waktu dapat dieksekusi, bahkan diuangkan untuk melunasi utang sipenerima (nasabah debitur).

e. Manfaat Jaminan

Menurut Sofyan (2004: 96) manfaat yang dapat diambil oleh bank dari prinsip jaminan adalah sebagai berikut:

- 1) Menjaga kemungkinan nasabah untuk tidak lalai dan bermain-main dengan fasilitas pembiayaan yang diberikan bank.
- 2) Memberikan keamanan bagi semua penabung dan pemegang deposito bahwa dananya tidak akan hilang begitu saja jika nasabah peminjam ingkar janji karena ada suatu asset atau barang (*marhun*) yang dipegang oleh bank.
- 3) Jika jaminan diterapkan dalam mekanisme pegadaian, sudah tentu barang akan sangat membantu saudara kita yang kesulitan dana, terutama di daerah-daerah.

f. Fungsi Jaminan

Jaminan pembiayaan berfungsi sebagai pengamanan pengembalian dana bank yang disalurkan kepada pihak peminjam. Selain itu jaminan pembiayaan juga memiliki fungsi yang berkaitan dengan kesungguhan pihak peminjam untuk memenuhi kewajibannya sesuai dengan yang diperjanjikan sehingga akan dapat mencegah terjadinya pencairan jaminan pembiayaan yang mungkin saja tidak diinginkan pihak peminjam karena nilai (harga) jaminan pembiayaan pada umumnya lebih tinggi bila dibandingkan dengan utang pihak peminjam kepada bank (Hasibuan, 2001: 111).

Untuk memenuhi persyaratan BI, setiap bank hanya boleh memberikan pembiayaan jika ada jaminan diantaranya adalah sebagai berikut:

- 1) Jaminan berupa barang atau surat berharga harus mempunyai nilai nyata seperti tanah dan bangunan
- 2) Harga agunan harus lebih besar dari pada pembiayaan yang diberikan

Untuk menjamin pembayaran pembiayaan bermasalah dengan menjual jaminan tersebut diantaranya adalah sebagai berikut:

- 1) Keamanan dan keselamatan pembiayaan akan lebih tejamin
- 2) Pemberian pembiayaan lebih efektif sehingga korupsi kolusi dan *nepotisme* dapat dihindari
- 3) Debitur akan lebih berhati-hati menggunakan pembiayaan karena takut jaminan disita

Untuk menghindari keamanan tabungan masyarakat pada BMT dari pemberian yang tidak wajar oleh manager bank maka perlu diperhatikan sebagai berikut:

- 1) Pimpinan BMT tidak dapat memberikan pembiayaan seenaknya
- 2) Jaminan merupakan penjamin tabungan masyarakat karena bank menyita jaminan terjadi pembiayaan bermasalah

Dari penjelasan di atas, dapat disimpulkan bahwa fungsi dari jaminan pembiayaan adalah hak dan kekuasaan atas barang jaminan yang diserahkan oleh BMT kepada nasabah guna jaminan pelunasan kewajibannya apabila pembiayaan yang diterimanya tidak dapat dilunasi sesuai dengan jangka waktu yang diperjanjikan dalam perjanjian pembiayaan atau addendumnya. Adapun kegunaan dari jaminan adalah sebagai berikut:

- a) Memberi hak dan kekuasaan kepada BMT untuk mendapatkan pelunasan agunan, apabila debitur melakukan cidera janji
- b) Menjamin agar BMT berperan serta dalam transaksi dalam membiayai usahanya, sehingga kemungkinan untuk meninggalkan usahanya/proyeknya, dengan merugikan diri sendiri, dapat dicegah
- c) Memberi dorongan kepada nasabah untuk memenuhi janjinya, misalnya dalam pembayaran angsuran pokok pembiayaan tiap bulannya.

g. Ketentuan jaminan pada pembiayaan murabahah

Pada dasarnya jaminan bukanlah satu rukun atau syarat yang mutlak dipenuhi pada akad *murabahah*, jaminan dimaksudkan untuk menjaga agar sipemesan tidak bermain-main dengan pesannya. si pembeli (penyedia pembiayaan) dapat meminta si

pemesan (pemohon/nasabah) suatu jaminan (*ar-rahn*) untuk dipegangnya. Dalam teknis operasionalnya barang-barang yang dipesan dapat menjadi salah satu jaminan yang dapat diterima sebagai pembayaran utang.

Adapun ketentuan tentang jaminan dalam *murabahah* menurut Fatwa DSN No 04/DSN-MUI/1V/2000 yaitu:

- 1) Jaminan dalam *murabahah* diperbolehkan, agar nasabah serius dengan pesannya.
- 2) Bank dapat meminta nasabah untuk menyediakan jaminan yang dapat dipegang.

2. Penilaian Jamainan

a. Pengertian Penilaian Jaminan

Dalam istilah fiqh, penilaian ini disebut *Taqdir* تقدير *Taqyim* التقييم yaitu penilaian suatu aktiva (*appraisal*), sedangkan orang yang melakukan penilaian disebut *mutsammin* (Dasmarinda, 2015: 50).

Penilaian atau taksasi adalah suatu proses atau kegiatan seseorang/penilai dalam memberikan suatu estimasi dan pendapatan atas nilai ekonomis suatu asset (kekayaan) baik berwujud maupun tidak berwujud, berdasarkan hasil analisis terhadap fakta-fakta yang objektif dan relevan dengan metode dan prinsip-prinsip penilaian yang berlaku (Antonio, 2000 : 130).

Penilaian adalah suatu asset kegiatan melakukan estimasi seorang penilai terhadap suatu asse (kekayaan). Kualitas estimasi seseorang penilai tergantung kepada kemampuan dan keahlian yang dimiliki oleh penilai. Konsekuensi logis kondisi ini mengakibatkan hasil penilaian seorang penilaian akan berbeda dengan hasil penilaian jaminan (Kasmir, 2003: 102).

Jaminan merupakan salah satu unsur dalam analisis pembiayaan. Oleh karena itu, barang-barang yang diserahkan nasabah harus dinilai pada saat dilaksanakan analisis pembiayaan dan harus hati-hati dalam penilaian barang-barang tersebut karena harga yang dicantumkan oleh nasabah tidak selalu menunjukkan harga yang sesungguhnya (harga pasar pada saat itu). Dengan kata lain, nasabah kadang-kadang menaksir barang-barang yang dipergunakannya di atas harga yang sesungguhnya (*over value*). Penilaian yang terlalu tinggi bisa berakibat lembaga keuangan berada pada posisi yang lemah. Jika likuidasi penjual barang agunan tidak dapat dihindarkan, keadaan tersebut dapat membawa lembaga keuangan kepada kerugian karena hasil penjualan agunan biasanya akan lebih rendah dari pada harga semula (pada saat diberikan) maupun harga pasar pada saat agunan akan dijual sehingga tidak dapat menutupi kewajiban nasabah kepada lembaga keuangan (Rivai, 2008: 67).

Dasar-dasar penilaian umum yang digunakan adalah sebagai berikut:

- 1) Harga baku, artinya harga beli dikurangi jumlah penghapusan yang pernah dilakukan terhadap barang tersebut.
- 2) Harga pasar, artinya nilai dari pada barang-barang tersebut bila dijual pada saat pelaksanaan penilaian/taksasi.

Informasi mengenai harga pasar dapat diperoleh, misalnya dengan cara:

- a) Mengecek langsung kepada penjual/pemasok/penyalur
- b) Meminta *praforma*/faktur pembeli
- c) Melalui media masa
- d) Membandingkan dengan harga beli yang sama pada nasabah lain yang sudah/sedang kita biyai
- e) Meminta keterangan harga tanah dari lurah, BPN, pemuda setempat

- f) Menggunakan jasa-jasa pihak ketiga yang ahli, seperti, asuransi, *sucofindo*, dinas perdagangan dan perindustrian, lembaga-lembaga/perusahaan penilai
- g) Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) yang tercantum dalam PBB (Rivai, 2008: 69).

b. Analisi Terhadap Penilaian Jaminan

Analisis terhadap penilaian jaminana diantaranya:

- 1) Perlu diteliti status kepemilikan jaminan dan asal usul kepemilikan disertai riwayat peralihan haknya serta diteliti keabsahannya pada instansi yang berwenang (untuk nasabah baru atau karena bukti kepemilikan yang diragukan).
- 2) Dalam menilai jaminan harus diperhatikan nilai pasar wajar dan nilai likuidasi untuk menghindari *over* taksasi.
- 3) Apabila jaminan tersebut dulunya pernah dipakai sebagai jaminan kembali dengan nilai likuidasi yang berbeda/lebih besar, maka perlu dijelaskan dasar-dasar yang logis dari kenaikan nilai likuidasi tersebut.
- 4) Perlu diteliti dalam penilaian apakah nilai jaminan sudah termasuk adanya revaluasi dan disertai dengan penjelasannya.
- 5) Dalam hal jaminan telah dinilai oleh *appraisal compani*, bank perlu mengadakan penilaian kembali dari *appraisal company* tersebut.
- 6) Dalam hal aktiva tetap perusahaan meningkat setelah adanya fasilitas kredit dari bank, agar tambahan aktiva tersebut dimaksudkan sebagai komponen jaminan.
- 7) Untuk bukti pemilikan jaminan yang masih dalam proses perlu diteliti, antarlain:
 - a) Telah ada bukti-bukti yang meyakinkan bagi bank bahwa jaminan tersebut benar-benar telah menjadi milik yang bersangkutan dan benar-benar sedang diproses bukti kepemilikan yang baru

- b) Sejak kapan pengurus dilaksanakan dan sampai sejauh mana proses tersebut dilaksanakan
 - c) Hambatan-hambatan dalam proses dan kesulitan dalam pengikatan
 - d) Kemungkinan-kemungkinan dapat/tidaknya diterbitkan bukti kepemilikan atas jaminan tersebut
- 8) Apabila jaminan tersebut diasuransikan, agar dijelaskan:
- a) Apabila nilai waktu asuransinya telah mencukupi.
 - b) Kapan jangka waktu dari asuransi tersebut akan berakhir.
 - c) Siapakah asuradornya, apakah merupakan asuransi yang ditunjuk oleh perusahaan merupakan perusahaan asuransi yang dirasa cukup baik (Suhardjono, 2003: 212).

c. Harga Pasar

Harga adalah jumlah uang (ditambah beberapa produk kalau mungkin) yang dibutuhkan untuk mendapat sejumlah kombinasi dari produk dan pelayanan (Sumarni, 2002: 285).

Harga pasar merupakan harga yang terjadi sebagai akibat interaksi permintaan dan penawaran terjadi di pasar. Kecendrungan pembeli ialah menginginkan harga murah dengan kualitas barang yang bagus, sedangkan penjual mempunyai kecendrungan untuk mendapatkan keuntungan banyak. Kecendrungan berlawanan ini tidak akan menghasilkan transaksi jika tidak ada kesepakatan harga. Kesepakatan harga pasar terbentuk melalui tawar menawar antara pembeli dan penjual. Hasil tawar mnawar antara pembeli dengan penjual dinamakan harga pasar.

Tujuan penentuan harga pasar oleh suatu bank dimaksudkan untuk sebagai tujuan yang berbentuk dicapai. Secara umum tujuan penentuan harga adalah sebagai berikut:

- 1) Tujuan Untuk bertahan hidup

Dalam hal ini bank menentukan harga semurah mungkin dengan maksud produk atau jasa yang ditawarkan laku dipasaran.

2) Tujuan memaksimalkan laba

Tujuan memaksimalkan laba ini dengan mengharapkan penjualan yang meningkat sehingga laba dapat ditingkatkan. Penentuan harga biasanya dilakukan dengan harga murah atau tinggi.

3) Tujuan Untuk mempelebar *market share*

Penentuan harga ini dengan harga yang murah sehingga diharapkan jumlah pelanggan meningkat dan diharapkan jumlah pelanggan meningkat dan diharapkan pula pelanggan pesaing beralih ke produk yang ditawarkan.

4) Tujuan Mutu produk

adalah untuk memberikan kesan bahwa produk atau jasa yang ditawarkan memiliki kualitas yang tinggi dan biasanya harga jual ditentukan setinggi-tinggi mungkin.

5) Karena pesaing

Dalam hal ini penentuan harga dengan melihat harga pesaing. Tujuannya adalah agar harga yang ditawarkan dengan melebihi harga pesaing (Kasmir, 2004: 41).

Dalam proses penetapan harga jual suatu produk, perusahaan hendaknya mengikuti yang terdiri dari enam langkah pokok, yaitu:

- a) Penetapan tujuan pemasaran.
- b) Perusahaan menentukan kurva permintaan yang akan memperhatikan jumlah produk yang akan dibeli di pasar dalam periode tertentu dan pada berbagai tingkat harga.
- c) Perusahaan memperkirakan perilaku biaya pada berbagai tingkat produksi dan perilaku biaya dalam kurva pengalamannya.

- d) Perusahaan menguji dan mengambil harga-harga pesaing berbagai dasar penetapan harga jualnya sendiri.
- e) Perusahaan memiliki salah satu dari berbagai metode harga yaitu: *cost-plus*, *analysis break even* dan *target-profit*, *perceived value*, *gaing rate* dan *sealedbid pricing*.
- f) Menentukan harga akhir, yang harus mencerminkan cara-cara psikologis yang paling efektif, harus mempertimbangkan reaksi-reaksi yang mungkin timbul dari distributor, dialer, tenaga penjualan perusahaan, pesaing, pedagang dan pemerintah.

Adapun faktor-faktor yang mempengaruhi dalam kebijakan penentuan harga adalah:

- (1) Mewujudkan keuntungan untuk perusahaan.
- (2) Volume penjualan.
- (3) Pesaingan dengan perusahaan lain.
- (4) Pandangan masyarakat terhadap suatu barang.
- (5) Kedudukan perusahaan dalam pasar (Sukirno, 2004: 222).

d. Ketentuan Dalam Penilaian Jaminan

Peraturan Bank Indonesia Nomor: 13/14/PBI/2011 tentang penilaian agunan yang dijelaskan oleh Bambang rianto rustam dalam bukunya yang berjudul manajemen resiko bank syariah di Indonesia, ketentuan dalam penilaian jaminan:

- 1) Jaminan berupa tanah atau bangunan yang digunakan untuk tempat tinggal nilai agunan maksimal 70% dari nilai wajar
- 2) Tanah atau bangunan bukan tempat tinggal dan mesin yang dianggap sebagai suatu kesatuan dengan tanah nilai agunan maksimal 70% dari nilai wajar
- 3) Kendaraan bermotor dan persediaan nilai agunan maksimal 70% dari nilai wajar

Pengikat jaminan dan hak tanggahan harus sesuai dengan ketentuan dan prosedur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku, namun tidak terbatas untuk mendaftarkan sehingga bank memiliki hak preferensi terhadap jaminan yang dimaksud. Yang dimaksud dengan nilai wajar adalah mengacu kepada standar akuntansi keuangan yang berlaku (Rianti, 2013: 98).

e. Metode pendekatan dalam Penilaian barang Jaminan

1) Metode pendekatan pasar

metode pendekatan pasar yaitu melakukan penilaian terhadap barang agunan dengan cara menaksir nilai jual barang agunan tersebut. Dalam hal ini barang agunan yang dinilai harus mempunyai pasaran (artinya transaksi jual beli telah terjadi atas barang yang sejenis dan sebanding dengan barang agunan yang dinilai tersebut), penjual dan pembeli telah sama-sama mengerti akan agunan tersebut secara wajar dan kondisi pasar berlangsung wajar untuk yang cukup lama. Contoh, penilaian atas suatu bangunan yang dihuni oleh pemiliknya dan penilaian dibuat dengan tujuan untuk pembiayaan, maka nilai agunan dapat dilakukan dengan menentukan harga pasar, apabila dijual harga ini dapat dinyatakan kepada masyarakat sekitar yang berprofesi sebagai makelar bangunan.

Untuk menerapkan metode ini ada beberapa langkah yang perlu diperhatikan, yaitu:

a) Pengumpulan Data

Mengikat metode pendekatan pasar menggunakan data pembanding sebagai acuan untuk menilai agunan, maka kualitas dan kuantitas data perbandingan ini sangat menentukan akurasi penilai agunan.

b) Verifikasi dan analisis data

Untuk mendapatkan data pembandingan yang lebih baik, maka terhadap data yang dikumpulkan perlu dilakukan suatu verifikasi dan analisis data, agar relevan antara data pembandingan dan agunan yang dinilai tetap terjaga.

c) Penyesuaian (*adjustment*)

Setelah melakukan verifikasi dan analisis data pembandingan, maka perlu dilakukan penyelesaian untuk mendapatkan nilai agunan yang dinilai (Rivai, 2008: 67).

2) Metode pendekatan biaya

Metode pendekatan biaya adalah melakukan penilaian terhadap barang agunan dengan menaksir biaya yang diperlukan untuk membangun suatu bangunan, rumah/pabrik/biaya yang dikeluarkan untuk produksi barang tersebut dikurangi dengan biaya penyusutan. Pendekatan biaya ini harus ditunjang dengan pendekatan data pasar pendekatan pendapatan.

3) Metode pendekatan pendapatan

Metode pendekatan pendapatan dimana melakukan penilaian terhadap barang agunan dengan cara menghitung pendapatan yang akan diperoleh selama barang tersebut dapat menghasilkan keuntungan. Contohnya, penilaian atas barang yang sudah lama dilakukan tetapi masih mendatangkan pendapatan lebih tepat menggunakan metode pendapatan, atau barang agunan berupa perkantoran dan sebagainya (Suharno, 2003: 221) .

f. Sumber Penilaian Jaminan

Ada beberapa sumber yang dapat digunakan sebagai referensi oleh *account officer* dalam melakukan penilaian jaminan. Sumber informasi disesuaikan dengan jenis jaminan itu sendiri diantaranya:

1) Kendaraan bermotor

Harga kendaraan bermotor dapat diperoleh dari:

- a) Tempat bursa mobil bekas
- b) Koran/majalah
- c) Internet
- d) Dealer
- e) Nilai buku (harga perolehan akumulasi penyusutan)

2) Tanah/bangunan

Harga kendaraan bermotor dapat diperoleh dari:

- a) NJOP
- b) Koran/majalah
- c) Agen properti
- d) Masyarakat setempat
- e) Nilai buku (harga perolehan akumulasi penyusutan).

3) Mesin-mesin

Harga mesin dapat diperoleh dari:

- a) Distributor
- b) Toko-toko yang menjual mesin
- c) Nilia buku akumulasi penyusutan)

Untuk lebih amannya dalam melakukan penilaian nilai jaminan debitur menggunakan kisaran antara 50% sampai 80% dari harga pasaran. Kisaran tersebut diambil atas dasar:

- (1) Lokasi jaminan berada
- (2) Status kepemilikan
- (3) Posisi jaminan (Suharno, 2003: 24).

3. Pembiayaan *Murabahah*

a. Pengertian *Murabahah*

Murabahah adalah jual beli suatu barang dengan pembayaran ditangguhkan. Maksudnya, pembeli baru membayar pada waktu jatuh tempo dengan harga jual sebesar harga pokok ditambah keuntungan yang disepakati (Widodo, 200: 49).

Murabahah adalah akad jual beli barang dengan menyatakan harga perolehan dan keuntungan (*margin*) yang disepakati oleh penjual dan pembeli. Akad ini merupakan salah satu bentuk *natural certainty contracts*, karena dalam *murabahah* ditentukan berupa *required rate of profit*-nya (keuntungan yang ingin diperoleh) (Karim, 2016: 113).

Pembiayaan *murabahah* adalah pihak bank melakukan jual beli barang pada harga asal dengan tambahan keuntungan yang disepakati antara pihak bank dengan nasabah. Dalam pembiayaan *murabahah*, penjual menyebutkan harga pembeli barang kepada pembeli, kemudian ia mensyaratkan atas laba dalam jumlah tertentu.

Undang-Undang No. 21 Tahun 2008 tentang perbankan syariah memberikan definisi tentang *murabahah* dalam penjelasan pasal 19 ayat (1) huruf d. Menurut penjelasan pasal 19 ayat (1) huruf d tersebut yang dimaksud akad *murabahah* adalah akad pembiayaan suatu barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih sebagai keuntungan yang disepakati (Undang-Undang No. 21 Tahun 2008).

Pembiayaan *murabahah* yaitu pembiayaan yang berprinsip jual beli barang dengan menyatakan harga perolehan dan keuntungan (*margin*) yang disepakati oleh bank syariah dan nasabah membayarnya secara tangguh pada jangka waktu yang ditetapkan.

b. Analisis Pembiayaan

Menurut Zulkifli(2003: 144-147) analisa pembiayaan dapat dilakukan dengan berbagai metode sesuai kebijakan bank. Dalam beberapa kasus seringkali digunakan metode analisa 5C, yang meliputi:

1) *Character* (karakter)

Analisa ini merupakan analisa *kuantitatif* yang dapat dideteksi secara *numerik*. Namun demikian, hal ini merupakan pintu gerbang utama proses persetujuan pembiayaan. Kesalahan dalam menilai karakter calon nasabah dapat berakibat fatal pada kemungkinan pembiayaan terhadap orang yang bertikad buruk seperti berniat membobol bank, penipu, pemalas, memabuk, pelaku kejahatan dan lain-lain. Untuk memperkuat data ini, dapat dilkakukan hal-hal sebagai berikut:

- a) Wawancara; karakter seseorang dapat dideteksi dengan melakukan verifikasi data dengan interview. Apabila datanya benar, maka calon nasabah seharusnya dapat menjawab semua pertanyaan dengan mudah dan yakin. Apabila terdapat kesalahan yang prinsip, maka hal ini bisa merupakan indikasi awal sebuah itikad buruk.
- b) BI (Bank Indonesia) *checking*; *BIchecking* dilakukan untuk mengetahui riwayat pembiayaan yang telah diterima oleh nasabah tersebut serta status nasabah yang ditetapkan oleh BI. Tunggakan pinjaman nasabah di bank lain juga memberikan indikasi yang buruk terhadap karakter nasabah.
- c) Bank *cheking*; Bank *checking* dilakukan secara personal antara sesama *officer* bank, baik dari bank yang sama maupun bank yang berbeda. Biasanya

setiap *officer* memiliki pengalaman tersendiri dalam berhubungan dengan calon nasabah. Tunggakan pinjaman di bank lain juga memberikan indikasi yang buruk terhadap karakter nasabah.

- d) *Trade checking*; Analisa yang dilakukan terhadap usaha-usaha sejenis, pesaing, pemasok, dan konsumen. Pengalaman kemitraan semua pihak terkait pasti meninggalkan kesan tersendiri yang dapat memberikan indikasi tentang karakter calon nasabah, terutama masalah keuangan seperti cara pembayaran.

2) *Capacity* (kapasitas atau kemampuan)

Kapasitas calon nasabah sangat penting diketahui untuk memahami kemampuan seseorang untuk berbisnis. Hal ini dapat dipahami karena watak yang baik semata-mata tidak menjamin seseorang mampu berbisnis dengan baik. Untuk perusahaan, hal ini dapat dilihat dari laporan keuangan dan *performance* usaha. Hal ini dilakukan untuk mengetahui kemampuan perusahaan memenuhi semua kewajiban termasuk pembayaran pelunasan pembiayaan.

Untuk mengetahui kapasitas nasabah, bank harus memperhatikan:

- a) Angka-angka hasil produksi
- b) Angka-angka penjualan dan pembelian
- c) Perhitungan rugi laba perusahaan saat ini dan proyeksinya
- d) Data *finansial* perusahaan beberapa tahun terakhir yang tercermin dalam neraca laporan keuangan

3) *Capital* (modal)

Analisa modal diarahkan untuk mengetahui seberapa besar tingkat keyakinan calon nasabah terhadap usahanya

sendiri. Jika nasabah sendiri tidak yakin akan usahanya, maka orang lain akan lebih yakin

Untuk mengetahui, maka bank harus melakukan hal-hal sebagai berikut:

- a) Melakukan analisa setidaknya 2 tahun terakhir
- b) Melakukan analisa rasio untuk mengetahui *likuiditas*, *solvabilitas*, dan *rentabilitas* dari perusahaan dimaksud.

4) *Condition* (kondisi)

Analisa diarahkan pada kondisi sekitar yang secara langsung maupun tidak langsung berpengaruh terhadap usaha calon nasabah, seperti kebijakan pembatasan usaha seperti, pelarangan *ekspor* pasir laut, *trend* PHK besar-besaran usaha sejenis dan lain-lain.

Kondisi yang harus diperhatikan bank adalah:

- a) Keadaan ekonomi yang akan mempengaruhi perkembangan usaha calon nasabah
- b) Kondisi calon nasabah, perbandingannya dengan usaha sejenis, dan lokasi lingkungan wilayah usahanya
- c) Keadaan pemasaran dari hasil usaha calon nasabah
- d) Prospek usaha dimasa yang akan datang
- e) Kebijakan pemerintah yang mempengaruhi prospek industri dimana perusahaan calon nasabah terkait kedalamnya

5) *Colleteral* (jaminan)

Analisa yang diarahkan terhadap jaminan yang diberikan. Jaminan dimaksud harus mampu mengcover risiko bisnis calon nasabah, analisa dilakukan antara lain:

- a) Meneliti kepemilikan jaminan yang diserahkan
- b) Mengukur dan memperkirakan *stabilitas* harga jaminan dimaksud

- c) Memperhatikan kemampuan untuk dijadikan uang dalam waktu relatif singkat tanpa harus mengurangi nilainya
- d) Memperhatikan pengikatannya, sehingga secara legal bank dapat dilindungi
- e) Rasio jaminan terhadap jumlah pembiayaan. Semakin tinggi rasio tersebut, maka semakin tinggi kepercayaan bank terhadap kesungguhan calon nasabah
- f) *Marketabilitas* jaminan. Jenis dan lokasi jaminan sangat menentukan tingkat *marketable* suatu jaminan. Rumah yang berharga jutaan rupiah bisa turun hanya karena terletak di lokasi yang sulit dijangkau.

c. Faktor-Faktor Penyebab Terjadinya Pembiayaan Bermasalah

Dalam penjelasan 37 UU No. 21 Tahun 2008 tentang Perbankan syariah antara lain dinyatakan bahwa pembiayaan berdasarkan prinsip syariah yang diberikan oleh bank mengandung resiko, sehingga dalam pelaksanaannya bank harus memperhatikan asas-asas pembiayaan berdasarkan prinsip syariah.

Apabila bank tidak memperhatikan asas-asas pembiayaan yang sehat dalam menyalurkan pembiayaan, maka akan timbul berbagai resiko yang harus ditanggung oleh bank antara lain berupa:

- 1) Utang atau kewajiban pokok pembiayaan tidak dibayar
- 2) Margin bagi hasil *fee* tidak dibayar
- 3) Membengkaknya biaya yang dikeluarkan
- 4) Turunnya kesehatan pembiayaan (*finance soundness*)

Resiko-resiko tersebut dapat mengakibatkan timbulnya pembiayaan bermasalah (*non performing financing*) yang

disebabkan oleh faktor intern bank. Ada beberapa faktor penyebab pembiayaan bermasalah, antara lain sebagai berikut:

1) Faktor *Intern*

Faktor penyebab terjadinya pembiayaan bermasalah adalah faktor dari dalam lembaga keuangan tersebut, diantaranya yang termasuk dalam faktor *intern* tersebut adalah:

- (1) Analisis kurang tepat, sehingga tidak dapat memprediksi apa yang akan terjadi dalam kurun waktu selama jangka waktu pembiayaan.
- (2) Adanya kolusi antara pejabat bank yang menangani pembiayaan dan nasabah, sehingga bank memutuskan pembiayaan yang tidak seharusnya diberikan
- (3) Keterbatasan pengetahuan pejabat bank terhadap jenis usaha *debitur*.
- (4) Campur tangan terlalu besar dari pihak terkait, sehingga petugas tidak independen dalam memutuskan pembiayaan.
- (5) Kelemahan dalam melakukan pembinaan dan *monitoring* pembiayaan (Ismail, 2010: 121).

2) Faktor *Eksternal*

Faktor penyebab terjadinya pembiayaan bermasalah adalah faktor dari luar lembaga keuangan tersebut, diantaranya yang termasuk dalam faktor *eksternal* tersebut adalah:

- (1) Unsur kesengajaan yang dilakukan nasabah
 - (a) Nasabah sengaja untuk tidak melakukan pembayaran angsuran kepada bank, karena nasabah tidak memiliki kemauan dalam memenuhi kewajibannya.

- (b) *Debiur* melakukan *ekspansi* terlalu besar, sehingga dana yang dibutuhkan terlalu besar. Hal ini akan memiliki dampak terhadap keuangan perusahaan dan memenuhi kebutuhan modal kerja.
 - (c) Penyelewengan yang dilakukan nasabah dengan menggunakan dana pembiayaan tersebut tidak sesuai dengan tujuan penggunaan (*side streaming*).
- (2) Unsur ketidaksengajaan
- (a) *Debitur* mau melaksanakan kewajiban sesuai perjanjian, akan tetapi kemampuan nasabah atau perusahaan sangat terbatas, sehingga tidak dapat membayar angsuran.
 - (b) Perusahaannya atau nasabah tidak dapat bersaing dengan pasar, sehingga volume penjualan menurun dan perusahaan rugi.
 - (c) Perubahan kebijakan dan peraturan pemerintah yang berdampak pada usaha *debitur*.
 - (d) Bencana alam yang dapat menyebabkan kerugian *debitur* (Ismail, 2010: 122).

d. Strategi Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah

Setiap perbankan tentu berharap bahwa semua pembiayaan yang diberikan akan menjadi pembiayaan yang lancar, sehat, dan bermanfaat untuk penerimanya. Namun harapan tersebut tidak selamanya akan terwujud, adakalanya pembiayaan yang diberikan menjadi pembiayaan yang bermasalah, dimana nasabah tidak mampu membayar kewajibannya sehingga terjadi tunggakan, baik berupa tunggakan pembayaran pokok, margin pembayaran, maupun tunggakan kewajiban bagi hasil. Banyak faktor yang menyebabkan pembiayaan bermasalah baik itu faktor internal maupun eksternal. Yang penting, bank dapat melakukan langkah

penyelamatan ketika nasabah telah menunjukkan gejala masalah, sebelum pembiayaan tersebut benar-benar menjadi pembiayaan yang bermasalah (macet).

Adapun menurut Kasmir (2004: 129) strategi yang dapat dilakukan untuk menyelesaikan pembiayaan bermasalah dapat berupa:

1) *Rescheduling* (penjadwalan kembali)

Yaitu penyelamatan pembiayaan yang hanya menyangkut perubahan jadwal pembayaran pokok dan atau tunggakan pembayaran margin atau tunggakan pembiayaan dengan cara memperpanjang jangka waktu pembayaran. Tindakan *rescheduling* meliputi:

- a) Perubahan *grace* periode (masa tenggang)
- b) Perubahan jadwal pembayaran
- c) Perubahan jumlah angsuran

Tindakan *rescheduling* dapat diberikan kepada nasabah yang masih menunjukkan itikad baik untuk melunasi kewajibannya, yang berdasarkan pembuktian secara kuantitatif merupakan alternatif terbaik (Laksmiana, 2009: 272).

2) *Reconditioning* (persyaratan kembali)

Yaitu penyelamatan pembiayaan dengan cara merubah sebagian atau seluruh persyaratan yang tidak hanya terbatas pada perubahan jadwal pembiayaan, jangka waktu dan persyaratan lainnya sepanjang tidak menyangkut perubahan maksimum pembiayaan, yang meliputi *rescheduling* :

- a) Penjadwalan kembali angsuran pokok dan bagi hasil atau margin

- b) Penetapan margin, bagi hasil, biaya bank, dan denda yang lebih rendah sepanjang keadaan usaha nasabah belum memungkinkan untuk pembayaran bagi hasil atau margin
- c) Peninjauan kembali besaran *self financing* yang harus dipenuhi
- d) Perubahan atau penggantian agunan

Tindakan *reconditioning* diberikan kepada nasabah yang memiliki itikad baik untuk melunasi kewajibannya, yang berdasarkan pembuktian kuantitatif maupun alternatif yang terbaik dimana perlu diperhatikan faktor-faktor yang mendukung diberikannya tindakan *reconditioning* pada umumnya dilakukan pada pembiayaan yang *kolektibilitasnya* diragukan atau macet (Munir, 2009: 87).

3) *Restructuring* (penataan kembali)

Restructuring adalah upaya yang dilakukan oleh bank untuk menata kembali (*merestrukturisasi*) pembiayaan agar nasabah dapat memenuhi kewajibannya, dengan perubahan syarat-syarat pembiayaan yang meliputi *reschedulling, reconditioning*.

- b) Penambahan fasilitas pembiayaan
- c) Penurunan tingkat bagi hasil atau *margin*
- d) Pembebasan *margin*

Tindakan *restructuring* dapat diberikan kepada nasabah yang masih mempunyai itikad baik untuk melunasi kewajibannya, yang dengan pembuktian secara kuantitatif merupakan alternatif terbaik. Tindakan *restructuring* ditempuh karena pembiayaan yang diberikan melebihi kemampuan nasabah (*over financing*) atau nasabah maaih kurang dana (*under financing*), dengan syarat agunan yang

dikuasai bank cukup untuk meng-*cover* dan memenuhi syarat *yuridis*. Pelaksanaan *restructuring* dilakukan untuk pembiayaan yang *kolektibilitasnya* diragukan atau macet. *Restructurisasi* pada umumnya dilakukan dalam bentuk penyesuaian jumlah dan penggunaan pembiayaan baik untuk investasi maupun modal kerja sesuai dengan realisasi penggunaannya yang tercermin dalam neraca perusahaan (Munir, 2009: 88).

4) Penjualan jaminan atau agunan (penyelesaian)

Pencairan agunan yang digunakan untuk menyelesaikan pembiayaan bermasalah dapat dilakukan baik melalui cara penebusan agunan maupun dengan melelang harga agunan oleh pihak bank. Hal ini dilakukan jika ketiga tindakan penyelesaian pembiayaan bermasalah tidak juga memberikan dampak yang berarti dalam meningkatkan kebaikan itikad dari nasabah (Munir, 2009: 99).

Beberapa bentuk penyelesaian pembiayaan bermasalah antara lain:

a) Melalui eksekusi jaminan

Penyelesaian melalui eksekusi jaminan dilakukan oleh bank syariah bilamana berdasarkan evaluasi ulang pembiayaan, prospek usaha nasabah tidak ada, dan atau nasabah tidak kooperatif untuk menyelesaikan pembiayaan atau upaya penyelamatan dengan upaya *restrukturisasi* tidak membawa hasil melancarkan kembali pembiayaan tersebut. Maka upaya penyelesaian pembiayaan bermasalah dengan cara eksekusi jaminan dilakukan oleh bank syariah.

Menurut Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang perbankan syariah, Pasal 40, bank syariah dan

UUS dapat membeli sebagian atau seluruh agunan, baik melalui maupun diluar pelelangan, berdasarkan penyerahan secara sukarela oleh pemilik agunan atau berdasarkan pemberian kuasa untuk menjual dari pemilik agunan atau berdasarkan pemberian kuasa untuk menjual untuk pemilik agunan, dengan ketentuan agunan yang dibeli tersebut wajib dicairkan selambat-lambatnya dalam jangka waktu 1 (satu) tahun. Dalam hal harga pembelian agunan melebihi jumlah kewajiban nasabah kepada bank syariah dan UUS, selisih kelebihan jumlah tersebut harus dikembalikan kepada nasabah setelah dikurangi dengan biaya lelang dan biaya lain yang terkait langsung dengan proses pembelian agunan.

b) Penyelesaian melalui Badan Arbitrase Syariah Nasional

Saat ini sistem penyelesaian sengketa ekonomi syariah di Indonesia banyak melakukan dalam lembaga arbitrase yang disebut sebagai Badan Arbitrase Muamalat Indonesia (BAMUI) yang diprakasai atau didirikan oleh Majelis Ulama Indonesia (MUI) pada 5 Jumadil Awal 1414 H bersama dengan 21 Oktober 1993 M. Kini, organisasi ini berubah nama dengan Badan Arbitrase Syariah Nasional (BANI) yang boleh menyelesaikan sengketa ekonomi berdasarkan hukum konvensional (Iska, 2012: 287).

c) Penyelesaian melalui jalur litigasi (lembaga peradilan)

Apabila jalur arbitrase tidak dapat menyelesaikan perselisihan, maka lembaga peradilan adalah jalan terakhir sebagai memutus perkara tersebut.

Penyelesaian melalui jalur litigasi akan ditempuh oleh bank bilamana nasabah tidak beritikad baik, yaitu tidak menunjukkan kemauan untuk memenuhi kewajibannya, sedangkan nasabah sebenarnya masih mempunyai harta kekayaan lain yang tidak dikuasai oleh bank atau sengaja disembunyikan atau mempunyai sumber-sumber lain untuk menyelesaikan pembiayaannya. Sejak di Undangkannya Undang-Undang Nomor 3 tahun 2006 tentang Peradilan Agama, maka bilamana terjadi sengketa dalam bidang muamalah maka diselesaikan lewat peradilan agama. Tujuan dari keberadaan peradilan agama adalah bertugas dan berwenang memeriksa, memutus dan menyelesaikan perkara di tingkat pertama antara orang-orang beragama Islam dibidang: perkawinan, wasiat, hibah, waqaf, zakat, infaq, shadaqah dan ekonomi syariah (Sutedi, 2009: 173).

d) Hapus buku dan tagih

Hapus buku adalah tindakan administratif bank untuk menghapus buku pembiayaan yang memiliki kualitas macet dari neraca sebesar kewajiban nasabah dihapuskan tidak tertagih kembali. Hapus buku dan hapus tagih hanya dapat dilakukan terhadap pembiayaan yang memiliki kualitas macet. Hapus buku tidak dapat dilakukan terhadap sebagian pembiayaan (*partial write off*) sedangkan hapus tagih dapat dilakukan baik untuk sebagian atau seluruh pembiayaan. Hapus tagih terhadap sebagian pembiayaan hanya dapat dilakukan dalam rangka *restrukturasi* pembiayaan atau dalam rangka

penyelesaian pembiayaan. Hapus buku tagih dapat dilakukan setelah bank syariah melakukan berbagai upaya untuk memperoleh kembali aktiva produktif yang diberikan (Trisadini: 2013: 118).

e. Penyitaan Jaminan/Pengambil Alihan Agunan

1) Pengertian

Penyitaan adalah tindakan hukum yang dilakukan atau dilaksanakan oleh yang berwenang (antara lain pengadilan, BUPLN, polisi, Kejaksaan) atas barang-barang seseorang dengan tujuan untuk menjamin hak-hak atau piutang-piutang seseorang penggugat (dalam perkara perdata) atau untuk mendapatkan suatu bukti (dalam perkara pidana).

2) Jenis-jenis Penyitaan

a) Penyitaan *Rvindicatoir*

Adalah penyitaan atas suatu barang dilaksanakan atas permintaan pemilik barang tersebut yang berada pada kekuasaan orang lain, sebelum dan atau dalam rangka pemilik tersebut mengajukan gugatan kepada Pengadilan Negeri untuk mendapatkan kembali barang miliknya, yang ternyata barang jaminan pembiayaan adalah milik pihak ketiga yang dijaminkan nasabah kepada bank tanpa persetujuan yang tegas/pasti dari pihak pemiliknya. Untuk itu perlu diperhatikan surat kuasa menjaminkan dari pemilik kepada nasabah apabila barang jaminan adalah milik pihak ketiga.

b) Penyita *Conservatoir*

Apabila penyita atas barang dengan tujuan agar barang-barang tersebut tidak dihilangkan selama perkara yang bersangkutan sedang berlangsung. Hal tersebut dapat diajukan oleh lembaga keuangan apabila ada

dugaan barang-barang jaminan yang dikuasai nasabah akan disembunyikan, dipindahtangankan ataupun lain-lain. Perbuatan dengan maksud untuk menarik barang-barang tersebut dari kekuasaan lembaga keuangan.

c) Penyitaan *Eksekutorial*

Penyitaan *Eksekutorial* adalah penyitaan atas barang sebagai pendahuluan suatu eksekusi/suatu pelaksanaan keputusan pailit yang telah memperoleh kekuatan hukum/pasti, dengan tujuan barang-barang tersebut kemudian akan dilelang di depan umum.

d) *Rijden Beslag*

Rijden Beslag adalah penyitaan atas kendaraan yang meskipun perkaranya masih berlangsung dan walaupun kendaraan dalam keadaan disita, boleh digunakan oleh pemiliknya. Misalnya, kendaraan nasabah disita sehubungan perkara penyelesaian pembiayaan, tetapi kendaraan tersebut masih dapat digunakan oleh nasabah.

3) Perlawanan (*Verzet*)

Perlawanan (*Verzet*) adalah suatu upaya yang diajukan kepada Pengadilan Negeri untuk mempertahankan suatu hak. Tuntutan perlawanan demikian dimajukan dan diperiksa dengan cara yang sama seperti cara bagi gugatan biasa. Perlawanan diajukan kepada:

- a) Keputusan *Verstek*, yaitu keputusan yang dijatuhkan dengan tanpa hadirnya tergugat, walaupun untuk itu tergugat telah dipanggil dengan sempurna
- b) Penyitaan oleh yang terkena sita dengan alasan tertentu misalnya karena yang disita untuk sementara itu telah memenuhi keputusan

- c) Penyita oleh pihak ketiga dengan alasan, barang yang terkena sita adalah miliknya dan kepentingan pihak ketiga tersebut dirugiikan (Rivai, : 110-111).

Penyitaan jaminan ini dilakukan jika usaha bank dalam menyelamatkan pembiayaan bermasalah tidak mendapatkan respon yang baik bagi nasabah, maka kebijakan bank selanjutnya adalah melakukan penyitaan jaminan nasabah tersebut. Dalam hal penyitaan ini harus sesuai dengan cara-cara yang dianjurkan menurut Islam yaitu:

- 1) Simpati, sopan, menghargai dan fokus ketujuan penyitaan.
- 2) Empati, menyalami keadaan nasabah, berbicara seakan-akan untuk kepentingan nasabah dan membangkitkan kesadaran nasabah untuk mengembalikan hutangnya.
- 3) Menekan, tindakan ini dilakukan jika dua tindakan sebelumnya tidak diperhatikan.

Namun apabila cara ketiga juga diacuhkan oleh nasabah, maka cara-cara yang ditempuh adalah dengan cara terpaksa untuk:

- (a) Menjual barang jaminan

Prosedur yang dijalankan dalam hal ini adalah sebelumnya telah diadakan perjanjian atau diadakan akad secara tertulis untuk menjual barang jaminan. Jika nilai jaminan tidak sebanding dengan nilai pinjaman maka, salah dari kedua belah pihak harus menutupinya.

(b) Menyita barang yang senilai dengan jaminan

Prosedur ini hanya dapat dilakukan jika sebelumnya telah ada perjanjian secara tertulis untuk menyita barang yang senilai pembiayaan (Muhammad, 2000 : 315).

Penyelesaian pembiayaan *murabahah* bagi nasabah yang tidak mampu membayar menurut fatwa DSN No. 47/LSN-MUI/II/2005 adalah:

1) Ketentuan penyelesaian

LKS boleh melakukan penyelesaian *murabahah* bagi nasabah yang tidak bisa menyelesaikan/melunasi pembiayaannya sesuai jumlah dan waktu yang telah disepakati, dengan ketentuan:

- a) Objek *murabahah* atau jaminan lainnya dijual oleh nasabah kepada atau melalui LKS dengan harga pasar yang disepakati
- b) Nasabah melunasi sisa utangnya kepada LKS dari hasil penjualan
- c) Apabila hasil penjualan melebihi sisa utang maka LKS mengembalikan sisanya kepada nasabah
- d) Apabila hasil penjualan lebih kecil dari sisa utang maka sisa utang tetap menjadi utang nasabah
- e) Apabila nasabah tidak mampu membayar sisa utangnya, maka LKS dapat melunasinya

2) Ketentuan penutup

- a) Jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya atau jika terjadi perselisihan diantara pihak-pihak terkait, maka

penyelesaiannya dilakukan melalui Badan Arbitrase Syariah Nasional setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah

- b) Fatwa ini berlaku sejak tanggal ditetapkan dengan ketentuan jika dikemudian hari ternyata terdapat kekeliruan, maka diubah dan disempurnakan sebagaimana mestinya (Fatwa DSN No. 47/DSN-MUI/II/2005).

Pengambilan alihan aset debitur dalam hukum dapat disebut kompensasi atau perjumpaan hutang. Untuk menyelamatkan kredit dengan cara ini bank/kreditur mengambil alih agunan kredit yang nilai jaminan tersebut di kompensasikan dengan jumlah kredit sebesar nilai agunan kredit yang diambil, maka terjadilah kompensasi. Dengan kata lain agunan kredit yang diambil alih bank dibayar dengan menggunakan kredit tertunggak. Dengan demikian agunan kredit menjadi milik/asset bank dan hutang debitur dinyatakan lunas. Pengambil asset debitur ini juga dapat disebut *set off*.

Untuk mengalihkan suatu benda jaminan milik debitur kepada bank secara hukum perlu alas hak yang menjadi landasan hukum beralihnya suatu benda. Bank tidak cukup hanya dengan mengeluarkan surat yang menyatakan telah mengambil alih agunan kredit. Surat yang dikeluarkan bank seperti ini tidak dapat digunakan untuk mengalihkan agunan menjadi milik bank. Untuk mengambil alih diperlukan alas hak yang berupa akta jual beli yang dibuat Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) agunan tanah antara kreditur sebagai pembeli dan kreditur sebagai penjual.

Untuk melakukan pengambil-alihan atau kompensasi atas jaminan kredit diperlukan syarat-syarat atau kriteria agar nantinya dalam waktu satu tahun agunan yang diambil alih segera dapat dijual kembali sehingga menjadi aktiva yang produktif kembali. Syarat-syarat atau kriteria yang diperlukan antara lain:

- 1) Agunan yang akan diambil alih atau kompensasi dengan tunggakan kredit tersebut *marketable* dengan strategis sehingga sewaktu-waktu bank dengan mudah untuk menjual kembali atau dikerjasamakan dengan pihak lain.
- 2) Dokumen atau surat-surat benda yang menjadi agunan tersebut lengkap dan sah menurut hukum.
- 3) Nilai agunan yang diambil alih lebih besar dari tunggakan kredit yang dikompensasikan (Sutarno, 270: 271).

Dalam hal penjualan jaminan yang telah disita oleh pihak bank, bank dapat membeli agunan melalui penjualan umum atau lelang. Menurut Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang perbankan syariah, pada Pasal 40, bank syariah dan UUS bank dapat membeli sebagian atau seluruh agunan, baik melalui maupun diluar pelelangan, berdasarkan penyerahan secara sukarela oleh pemilik agunan atau berdasarkan pemberian kuasa untuk menjual dari pemilik agunan, dengan ketentuan agunan yang dibeli tersebut wajib dicairkan selambat-lambatnya dalam jangka waktu 1 (satu) tahun. Dalam hal harga pembelian agunan melebihi jumlah kewajiban nasabah kepada bank syariah dan UUS, selisih kelebihan jumlah tersebut harus dikembalikan kepada nasabah setelah dikurangi dengan

biaya lelang dan biaya lain yang terkait langsung dengan proses pembelian agunan.

f. Sistem Penjualan

1) Debitur menjual sendiri barang jaminan

Kreditur dapat meminta debitur melakukan penjualan jaminan kredit. Karena dengan cara ini dapat menghemat waktu, biaya dan hasilnya akan lebih baik dari pada lelang. Secara teori penjualan jaminan melalui lelang bertujuan untuk memperoleh harga tinggi tetapi dalam pelaksanaannya justru sebaliknya biaya mahal, memerlukan waktu lama untuk menuju lelang dan hasil penjualan lelang rendah. Bank sebagai kreditur harus membantu debitur dalam melakukan penjualan jaminan tersebut, dengan cara mencairkan calon pembeli mengenai transfer pembayaran jual beli melalui bank untuk membayar hutang debitur.

Menurut Pasal 20 UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggahan penjualan jaminan diluar lelang/di bawah tangan dilakukan dengan syarat:

- a) Ada kesepakatan antara kreditur dengan debitur
- b) Dilakukan dalam waktu 1 (satu) bulan setelah kreditur atau debitur memberitahukan kepada pihak-pihak yang berkepentingan. Perhitungan satu bulan dihitung sejak tanggal pengiriman pos tercatat atau tanggal penerima melalui kurir atau tanggal pengiriman *facsimile*
- c) Diumumkan melalui sedikitnya 2 (dua) surat kabar yang beredar di suatu tempat atau surat kabar yang beredar di daerah yang bersangkutan. Pengumuman juga dapat dilakukan melalui radio, televisi

d) Tidak ada keberatan dari pihak lain

Diperlukan syarat-syarat tersebut di atas bertujuan untuk melindungi pihak-pihak yang memiliki kepentingan misalnya pemegang hak tangguh kedua, ketiga dan kreditur lain dari debitur/pemberi hak tanggungan.

2) Bank menjual barang jaminan di bawah tangan berdasarkan surat kuasa

Jika kredit macet ada kalanya debitur memberi kuasa kepada bank/kreditur menjual barang jaminan karena debitur kesulitan atau tidak mampu menjual sendiri atau mungkin debitur tidak ingin dibebani kewajiban yang tidak mudah itu. Untuk memberikan wewenang kepada kreditur menjual barang jaminan bersama dengan penandatanganan perjanjian kredit kadang-kadang sudah dibuat surat notariil dari debitur kepada bank untuk menjual jaminan jika debitur cidera janji namun surat kuasa juga dapat dibuat pada saat debitur sudah cidera janji.

Secara yuridis dengan surat kuasa tersebut debitur telah melimpahkan wewenang kepada bank dan karenanya bank memiliki kewenangan untuk melakukan penjualan jaminan berdasarkan surat kuasa dan hasil penjualan tersebut digunakan untuk melunasi hutangnya. Dalam prakteknya penjualan jaminan atas dasar surat kuasa tersebut tidak mudah dilaksanakan karena para pejabat pembuat akta tanah (PPAT) menghendaki debitur hadir sendiri di muka PPAT untuk menandatangani akta jual beli. PPAT mempunyai kekhawatiran jika suatu saat debitur menuntut pembatalan jual beli karena penjualan jaminan tersebut harganya di bawah harga pasar sehingga merugikan debitur/pemilik jaminan. Untuk menghindari penjualan jaminan di bawah harga pasar maka jaminan itu perlu dilakukan penilaian oleh konsultan

penilai independen dan PPAT yang membuat akta jual dapat berpedoman pada nilai atau harga yang dihasilkan konsultan penilai tersebut (Sutarno, 2003 : 292-294).

4. Baitul Maal Wa Tamwil (BMT)

a. Pengertian *Baitul Maal Wa Tamwil* (BMT)

BMT merupakan kependekan dari *Baitul Maal wa Tamwil* atau dapat juga ditulis dengan *baitul maal wa baitul tamwil*. Secara *harfiah/lughowi* *baitul maal* berarti rumah dana dan *baitul tamwil* adalah rumah usaha. *Baitul Maal* dikembangkan berdasarkan sejarah perkembangannya, yakni dari masa nabi sampai abad pertengahan perkembangan Islam. Dimana *baitul maal* berfungsi untuk mengumpulkan sekaligus mentasyarufkan dana sosial. Sedangkan *baitul tamwil* merupakan lembaga bisnis yang bermotif laba (Ridwan, 2004: 126).

Baitul Maal Wa Tamwil merupakan suatu lembaga yang mempunyai dua istilah, yaitu *baitul maal* dan *baitul tamwil*. *Baitul maal* lebih mengarah pada usaha-usaha pengumpulan dan penyaluran dana yang nonprovit seperti zakat, infak dan sedekah. Adapun *baitul tamwil* sebagai usaha pengumpulan dan penyaluran dana komersial. Usaha-usaha tersebut menjadi bagian yang tidak terpisahkan dari BMT sebagai lembaga pendukung kegiatan ekonomi masyarakat kecil dengan berlandaskan syariat Islam (Mardani, 2015: 316).

b. Sejarah Berdiri dan Perkembangan BMT

Menurut Mardani, 2015: 316-318. Pendirian BMT dilandasi oleh tiga faktor, yaitu :

- 1) Faktor filosofis

Secara filosofis, gagasan pendirian BMT didasarkan pada kepentingan menjabarkan prinsip-prinsip ekonomi Islam dalam praktik. Prinsip-prinsip ekonomi yang berasaskan ketauhidan, keadilan, persamaan, kebebasan, tolong menolong, dan toleransi *menjadi* kerangka filosofis bagi pendirian BMT di Indonesia. Selain itu, asas-asas muamalah seperti kekeluargaan, gotong royong, mengambil manfaat dan menjauhi mudarat serta kepedulian terhadap golongan ekonomi lemah menjadi dasar utama bagi kepentingan mendirikan BMT di Indonesia.

2) Secara Sosiologis

Secara Sosiologis, pendirian BMT di Indonesia lebih didasarkan pada adanya tuntutan dan dukungan dari umat Islam bagi adanya lembaga keuangan berdasarkan Syariah. Seperti diketahui, Umat Islam merupakan mayoritas penduduk Indonesia, tetapi belum ada lembaga keuangan berbasis Syariah. Ide mendirikan BMT semakin mencuat ke permukaan pada awal 1990-an.

3) Secara Yuridis

Secara Yuridis, pendirian BMT di Indonesia, di ilhami oleh keluarnya kebijakan pemerintah berdasarkan UU No. 7 Tahun 1992 tentang perbankan dan PP No. 72 tentang Bank Perkreditan Rakyat Berdasarkan Bagi Hasil. Ketika bank-bank Syariah didirikan di beberapa wilayah, BMT-BMT pun tumbuh subur mengikuti kebijakan pemerintah tersebut.

Lahirnya BMT bertujuan untuk meningkatkan kualitas usaha ekonomi untuk kesejahteraan anggota pada khususnya dan masyarakat pada umumnya. BMT mempunyai sifat yaitu memiliki usaha bisnis yang bersifat mandiri, ditumbuh kembangkan dengan swadaya dan dikelola secara profesional

serta berorientasi untuk kesejahteraan anggota dan masyarakat lingkungan.

c. Visi dan Misi *Baitul Maal Wa Tamwil* (BMT)

1) Visi

Visi BMT harus mengarah pada upaya untuk mewujudkan BMT menjadi lembaga yang mampu meningkatkan kualitas ibadah anggota (ibadah dalam arti yang luas), sehingga mampu berperan sebagai wakil pengabdian Allah SWT, memakmurkan kehidupan anggota pada khususnya dan masyarakat pada umumnya.

Titik tekan perumusan visi BMT adalah mewujudkan lembaga yang profesional dan dapat meningkatkan kualitas ibadah. Ibadah harus dipahami dalam arti yang luas, yakni tidak saja mencakup aspek ritual peribadatan seperti shalat misalnya, tetapi lebih luas mencakup segala aspek kehidupan. Sehingga setiap kegiatan BMT harus berorientasi pada upaya mewujudkan ekonomi yang adil dan makmur.

2) Misi

Misi BMT adalah membangun dan mengembangkan tatanan perekonomian dan struktur masyarakat madani yang adil berkemakmuran-berkemajuan, serta makmur-maju berkeadilan berlandaskan Syariah dan ridho Allah SWT.

Dari pengertian tersebut dapat dipahami bahwa misi BMT bukan semata-mata mencari keuntungan dan penumpukan laba pada golongan orang kaya saja, tetapi lebih berorientasi pada pendistribusian laba yang merata dan adil, sesuai dengan prinsip-prinsip ekonomi Islam. Masyarakat ekonomi kelas bawah-mikro harus didorong untuk berpartisipasi dalam modal melalui simpanan

penyertaan modal, sehingga mereka dapat menikmati hasil-hasil BMT (Ridwan, 2004: 127).

d. Ciri-Ciri *Baitul Maal Wa Tamwil* (BMT)

BMT dapat lebih dipahami dari segi ciri-ciri yang dimilikinya. Ciri-ciri ini diungkapkan dalam redaksi yang berbeda-beda oleh para ilmuwan. Ciri-ciri Utama BMT adalah sebagai berikut:

- 1) Lembaga ini haruslah mudah untuk didirikan, artinya lembaga-lembaga ini harus cukup sederhana untuk dapat ditangani dan dimengerti oleh pengusaha yang sebagian besar berpendidikan SD atau setingkat dengannya.
- 2) Semua yang terlibat memiliki motivasi yang kuat untuk bukan saja mendirikan tetapi juga membina dan mengembangkan lebih lanjut, oleh karena itu lembaga tersebut harus terkait dengan kepentingan yang paling dasar dari pemiliknya.
- 3) Lembaga ini tidak saja memiliki aturan-aturan bekerja yang lentur, efisien dan efektif tetapi juga mandiri.
- 4) Traksaksi-traksaksi bisnis semuanya dilakukan atas dasar bagi hasil.
- 5) BMT tempat mencerdaskan kehidupan penguasa kecil melalui kegiatan *ikraq* dan penggalangan ke dalam yang dilakukan secara kontinyu.
- 6) Memiliki sifat amanah dan saling percaya mempercayai dan diikuti dengan kegiatan-kegiatan keagamaan yang mengingatkan dan menanamkan kepada para anggotanya tentang prinsip-prinsip moral-intelektual-keagamaan (Iska, 2005: 83).

e. Fungsi *Baitul Maal Wa Tamwil* (BMT)

Menurut Heykal (2010:364) *Baitul Maal Wa Tamwil* (BMT) memiliki beberapa fungsi, yaitu :

- 1) Penghimpun dan penyalur dana, dengan menyimpan uang di BMT, uang tersebut dapat ditingkatkan *utilitasnya*, sehingga timbul *unit surplus* (pihak yang memiliki dana berlebih) dan *unit devisit* (pihak yang kekurangan dana).
- 2) Penciptan dan pemberi *likuiditas*, dapat menciptakan alat pembayaran yang sah yang mampu memberikan kemampuan untuk memenuhi kewajiban suatu lembaga atau perorangan.
- 3) Sumber pendapatan, BMT dapat menciptakan lapangan kerja dan memberikan pendapatan kepada para pegawainya.
- 4) Pemberi informasi, memberi informasi kepada masyarakat mengenai resiko keuntungan dan peluang yang ada pada lembaga tersebut.
- 5) Sebagai satu lembaga keuangan mikro Islam yang dapat memberikan pembiayaan bagi usaha kecil, mikro, menengah dan juga koperasi dengan kelebihan tidak meminta jaminan yang memberatkan bagi UMKM tersebut.

Menurut Soemitra (2010: 453) ada fungsi lain yang di kemukakan oleh para ahli yaitu :

- 1) Mengidentifikasi, *memobilisasi*, *mengorganisir*, mendorong, dan mengembangkan potensi serta kemampuan ekonomi anggota, kelompok usaha anggota muamalat (Pokusma) dan kerjanya.
- 2) Mempertinggi kualitas SDM anggota dan Pokusma menjadi lebih profesional dan Islam serta semakin utuh dan tangguh menghadapi tantangan global.
- 3) Menggalang dan mengorganisir potensi masyarakat dalam rangka meningkatkan kesejahteraan anggota

Menurut Mardani, 2015: 322. Adapun Fungsi BMT di masyarakat yaitu:

- 1) Meningkatkan kaulitas SDM anggota, pengurus, dan pengelola menjadi lebih professional, (selamat, damai dan sejahtera) dan amanah sehingga semakin utuh dan tangguh dalam berjuang dan berusaha (beribadah) menghadapi tantangan global.
- 2) Mengorganisasi dan memobilisasi dana sehingga dana yang dimiliki oleh masyarakat dapat termanfaatkan secara optimal didalam dan luar organisasi untuk kepentingan rakyat banyak.
- 3) Mengembangkan kesempatan kerja.
- 4) Mengukuhkan dan meningkatkan kualitas usaha dan pasar produk-produk anggota. Memperkuat dan meningkatkan kualiatas lembaga-lembaga ekonomi dan sosial masyarakat banyak.

f. Tujuan BMT

Didirikannya BMT bertujuan meningkatkan kualitas usaha ekonomi untuk kesejahteraan anggota pada khususnya dan masyarakat pada umumnya. Pengertian tersebut dapat dipahami bahwa BMT berorientasi pada upaya peningkatan kesejahteraan anggota dan masyarakat. Anggota harus diberdayakan (*empowering*) supaya dapat mandiri dengan sendirinya, tidak dapat dibenarkan jika para anggota dan masyarakat menjadi sangat tergantung kepada BMT, dengan menjadi anggota BMT, masyarakat dapat meningkatkan taraf hidup melalui peningkatan usahanya (Ridwan, 2004: 128).

Pemberian modal pinjaman sedapat mungkin dapat memandirikan ekonomi para peminjam oleh sebab itu, sangat perlu dilakukan pendampingan dalam pelembaran pembiayaan, BMT harus dapat menciptakan suasana keterbukaan, sehingga dapat mendeteksi berbagai kemungkinan yang timbul dari

pembiayaan. Untuk mempermudah pendampingan, pendekatan pola kelompok menjadi sangat penting anggota dikelompokkan berdasarkan usaha yang sejenis atau kedekatan tempat tinggal, sehingga BMT dapat dengan mudah melakukan pendampingan (Ridwan, 2004: 128).

g. Peranan *Baitul Maal Wa Tamwil* (BMT)

Menurut Ridwan, 2004: 33. Jika dilihat dalam kerangka sistem ekonomi Islam, BMT dapat berperan melakukan hal-hal berikut:

- 1) Membantu meningkatkan dan mengembangkan potensi dalam program pengentasan kemiskinan.
- 2) Memberikan sumbangan aktif terhadap upaya pemberian dan peningkatan kesejahteraan umat.
- 3) Menciptakan sumber pembiayaan dan penyediaan modal anggota dengan prinsip syariah.
- 4) Mengembangkan prinsip hemat dan mendorong kegiatan menabung.
- 5) Menumbuhkembangkan usaha-usaha yang produktif sekaligus memberikan bimbingan dan konsultasi bagi nasabah dibidang usahanya.
- 6) Meningkatkan wawasan dan kesadaran umat tentang sistem pola perekonomian Islam.
- 7) Membantu para pengusaha lemah untuk mendapatkan pinjaman.
- 8) Menjadi lembaga keuangan alternative yang dapat mempercepat pertumbuhan ekonomi Nasional.

Menurut Mardani, 2015: 318. Selain itu ada beberapa peranan BMT yang dikemukakan oleh para ahli yang lainnya yaitu:

- 1) Menjauhkan masyarakat dari praktik ekonomi non Syariah, aktif melakukan sosialisasi di tengah masyarakat tentang arti penting sistem ekonomi Islami. Hal ini bisa dilakukan dengan pelatihan mengenai cara-cara bertransaksi yang Islami, dilarang curang dalam menimbang, jujur terhadap konsumen dan sebagainya.
- 2) Melakukan pembinaan dan pendanaan usaha kecil. BMT harus bersikap aktif menjalani fungsi sebagai lembaga keuangan mikro, misalnya dengan jalan pendampingan, pembinaan, penyuluhan, dan pengawasan terhadap usaha-usaha nasabah dan masyarakat umum.
- 3) Melepaskan ketergantungan pada rentenir. Masyarakat yang masih tergantung rentenir disebabkan rentenir mampu memenuhi keinginan masyarakat dalam memenuhi dana dengan segera, maka BMT harus mampu melayani masyarakat lebih baik, misalnya selalu tersedia dana setiap saat, birokrasi yang sederhana, dan lain sebagainya.
- 4) Menjaga keadilan ekonomi masyarakat dengan distribusi yang merata. Fungsi BMT langsung berhadapan dengan masyarakat yang kompleks dituntut harus pandai bersikap, oleh karena itu langkah-langkah untuk melakukan evaluasi dalam rangka pemetaan skala prioritas yang harus di perhatikan, misalnya dalam masalah pembiayaan, BMT harus memperhatikan kelayakan nasabah dalam hal golongan nasabah dan jenis pembiayaan.

h. Prinsip Utama *Baitul Maal Wa Tamwil* (BMT)

Menurut Ridwan (2004: 130) dalam melaksanakan usahanya, BMT berpegang teguh pada prinsip utama sebagai berikut:

- 1) Keimanan dan ketakwaan kepada Allah SWT dengan mengimplementasikannya pada prinsip-prinsip Syariah dan muamalah Islam ke dalam kehidupan nyata.
- 2) Keterpaduan, yakni nilai-nilai spiritual dan moral menggerakkan dan mengarahkan etika bisnis yang dinamis, proaktif, progresif adil dan berakhlaq mulia.
- 3) Kekeluargaan, yakni mengutamakan kepentingan bersama di atas kepentingan pribadi. Semua pengelola pada setiap tingkatan, pengurus dengan semua lininya serta anggotanya, dibangun rasa kekeluargaan, sehingga akan tumbuh rasa saling melindungi dan tanggung jawab.
- 4) Kebersamaan, yakni kesatuan pola pikir, sikap dan cita-cita antar semua elemen BMT, antara pengelola dengan pengurus harus memiliki satu visi dan bersama-sama anggota untuk memperbaiki kondisi ekonomi dan sosial.
- 5) Kemandirian, yakni mandiri di atas semua golongan politik. Mandiri berarti juga tidak tergantung dengan dana-dana pinjaman dan ‘bantuan’ tetapi senantiasa *proaktif* untuk menggalang dana masyarakat dengan sebanyak-banyaknya.
- 6) *Profesionalisme*, yakni semangat kerja yang tinggi (*‘amalus sholih/ahsanu amala*), yakni dilandasi dengan dasar keimanan, kerja yang tidak hanya berorientasi pada kehidupan dunia saja tetapi juga kenikmatan dan kepuasan ruhani dan akhirat, kerja keras dan cerdas yang dilandasi dengan bekal pengetahuan (*Knowledge*) yang cukup, keterampilan yang terus ditingkatkan (*skill*) serta niat dan ghairah yang kuat (*Attitude*). Semua itu dikenal dengan *profesionalisme* dibangun dengan semangat untuk terus belajar demi mencapai tingkat standar kerja yang tinggi.

- 7) *Istiqomah*; konsiten, konsekuen, kontinuitas atau berkelanjutan tanpa henti dan tanpa pernah putus asa setelah mencapai suatu tahap, maka maju lagi ketahap berikutnya dan hanya kepada Allah SWT kita berharap.

i. Akad dan Produk BMT

1) Produk BMT

Produk BMT terdiri dari dua jenis, yaitu produk pembiayaan dan produk simpanan.

a) Produk Pembiayaan

Pembiayaan yang diberikan oleh BMT pada dasarnya terdiri dari tiga model pembiayaan, yaitu dengan sistem bagi hasil, pembiayaan jual beli dengan keuntungan, dan pembiayaan kebajikan. Pembiayaan dengan sistem bagi hasil terdiri dari dua bentuk, yaitu pembiayaan 100% tanpa campur tangan BMT dalam pengelolaan usaha yang disebut pembiayaan *mudharabah*, dan pembiayaan yang kurang dari 100% dengan pilihan BMT boleh ikut mengelola usaha atau boleh juga tidak ikut mengelola usaha, yang disebut dengan pembiayaan *musyarakah*.

b) Produk Simpanan (penghimpunan dana)

Dalam menjalankan usahanya, berbagai akad yang ada pada BMT mirip dengan akad yang ada pada BPR Syariah. Adapun akad-akad tersebut yaitu pada sistem operasional BMT, pemilik dana menanamkan uangnya di BMT tidak dengan motif mendapatkan bunga, tetapi dalam rangka mendapatkan keuntungan bagi hasil.

Produk penghimpunan dana BMT sebagai berikut :

- (1) Berdasarkan Fatwa DSN-MUI No. 01/DSN-MUI/IV/2000 tentang Giro *wadiah*, adalah produk simpanan yang bisa ditarik kapan saja. Dana nasabah dititipkan di BMT dan boleh dikelola, setiap

saat nasabah berhak mengambilnya dan berhak mendapatkan bonus dari keuntungan pemanfaatan dana giro oleh BMT, besarnya bonus tidak ditetapkan dimuka, tetapi benar-benar merupakan kebijakan BMT, sungguh pun demikian, nominalnya diupayakan sedemikian rupa untuk senantiasa kompetitif.

- (2) Berdasarkan Fatwa DSN-MUI No. 02/DSN-MUI/IV/2000 tentang Tabungan *mudharabah*, dana yang disimpan nasabah akan dikelola BMT, untuk memperoleh keuntungan. Keuntungan akan diberikan kepada nasabah berdasarkan kesepakatan nasabah, nasabah bertindak sebagai *shahibul maal* dan BMT bertindak sebagai *mudharib*.
- (3) Deposito *mudharabah*, BMT bebas melakukan berbagai usaha yang tidak bertentangan dengan Islam dan mengembangkannya. BMT bebas mengelola dana (*mudarib muthlaqah*). BMT berfungsi sebagai *mudharib* sedangkan nasabah bertindak sebagai *shahibul maal*, ada juga dana nasabah yang dititipkan untuk usaha tertentu. Nasabah memberikan batasan pengguna dana untuk jenis dan tempat tertentu, jenis ini disebut *mudharabah muqayyadah* (Mardani, 2015: 326).

B. Penelitian Relevan

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

Penelitian dari **Muhammad Muhsin** tentang “*Mekanisme Analisa Jaminan Pembiayaan Murabahah di BPRS Asad Alif di Kantor Kas Boja*” dengan metode penelitian lapangan pada tahun 2013

mengungkapkan bahwa Ketentuan Jaminan Pembiayaan Murabahah di BPRS Asad Alif Kantor Kas Boja adalah meliputi *Character, Capacity, Capital, Colateral, Condition* dan barang yang dijaminan adalah meliputi barang bergerak (syaratnya yaitu memiliki BPKB asli atas nama sendiri, faktur, STNK, cek fisik, dan kondisi barang tidak cacat). Untuk barang tidak bergerak (syaratnya tanah berstatus SHM, SHM atas nama sendiri, bila SHM atas nama orang lain harus ada surat keterangan, harus ada SPPT, dan bukan tanah sengketa). Untuk menganalisa jaminan pembiayaannya tersebut yaitu pada jaminan barang bergerak hal yang dipertimbangkan adalah mencari informasi harga barang yang dijaminan berupa harga beli dan harga jual, memperhitungkan nilai penyusutan selama penyelesaian tanggungan, memperhitungkan *plafond* pembiayaan dibanding harga nilai jual selama masa penyusutan, yaitu maksimal 70% dari harga jual. Dan pada jaminan barang tidak bergerak hal yang dipertimbangkan adalah menghitung luas tanah, mencari informasi harga tanah di daerah setempat dari beberapa responden, mencari informasi akurat harga tanah melalui aparat desa setempat, mengukur luas bangunan yang berdiri di atas tanah jaminan, dan menafsirkan harga bangunan yang berdiri di atas tanah jaminan tersebut. Perbedaan dengan penelitian yang akan diteliti adalah dari rumusan masalahnya. Rumusan masalah dalam skripsi Muhammad Muhsin adalah bagaimana penentuan penetapan barang jaminan pada pembiayaan *Murabahah* di BPRS Asad Alif di Kantor Kas Boja sedangkan rumusan dalam penelitian ini adalah bagaimana analisa mekanisme penilaian barang jaminan pada pembiayaan *murabahah* di KJKS BMT Ampek Jurai Lantai Batusangkar.

Penelitian dari **Siti Nur Lailatul Mahmudah** Tentang “*Fungsi Jaminan Dalam Pembiayaan Mudharabah (Studi pada LKS Berkah Madani Kelapa Dua)*” dengan menggunakan metode analisis lapangan pada tahun 2008 mengungkapkan bahwa penyertaan jaminan dalam

pembiayaan *mudharabah* merupakan alternatif dari pengamanan terhadap pemberian modal kerja yang dilakukan oleh *shahibul mal* demi menghindari moral *mudharib* yang tidak bertanggung jawab terhadap kerja sama tersebut. Penyertaan jaminan dalam akad *mudharib* berfungsi sebagai salah satu langkah untuk melindungi dana masyarakat agar tidak hilang begitu saja akibat keteledoran dari *mudharib*. Ini merupakan suatu prinsip kehati-hatian yang diharuskan oleh manajemen dalam pembiayaan. Perbedaan dari penelitian penulis ialah dimana pada penelitian peneliti yaitu terhadap pembiayaan *Murabahah*.

Penelitian dari **saudara Defri Afrizal, NIM 10 202 025** dengan judul “***Mekanisme BPRS Haji Miskin Pandai Sikek Dalam Sistem Taksasi Barang Jaminan Pembiayaan***” dengan menggunakan metode analisis lapangan, permasalahan yang dibahas skripsi ini adalah bagaimana mekanisme BPRS Haji Miskin Pandai Sikek dalam sistem taksasi barang jaminan pembiayaan. Hasil penelitian ini yaitu transaksi jaminan BPRS Haji Miskin Pandai Sikek menggunakan metode barang jaminan sesuai dengan harga pasar, metode ini digunakan untuk menjaga nilai barang jaminan yang sewaktu-waktu bisa berubah. Perbedaan dari penelitian penulis ialah dimana objek penulis yaitu di KJKS BMT Ampek Jurai Masjid Raya Lantai Batu Batusangkar, dimana pada BMT tersebut, metodenya yaitu melihat keadaan barang atau jaminan yang digunakan nasabah, dan BMT baru menilai dari harga pasar saat itu.

Penelitian dari **M. Muhlasin, nim 10425025153** mahasiswa jurusan Ekonomi dan Bisnis Islam Fakultas Syariah dan Ilmu Hukum Universitas Islam Negeri Sultan Syarif Kasim Riau. Dengan judul skripsi “**Pelaksanaan Perjanjian Pembiayaan BNI iB Griya Pada BNI Syariah Kantor Cabang Pekanbaru Menurut Prespektif Ekonomi Islam**” metode yang digunakan dalam pengambilan sampel adalah metode *purposive sampling* yaitu penulis menetapkan sendiri orang-orang yang dijadikan responden. Hasil penelitian yang penulis lakukan

bahwa pelaksanaan perjanjian pembiayaan BNI iB Griya pada BNI Syariah Cabang Pekanbaru, kemudian di analisa dengan 5 C. Hasil analisis ini menentukan apakah pembiayaan tersebut diterima atau ditolak, jika diterima langkah selanjutnya dilakukan penyerahan agunan ini dimaksudkan sebagai perlindungan hukum bagi bank syariah jika sewaktu-waktu nasabah cidera janji. Perbedaan dari penelitian penulis ialah dimana pada penelitian penulis barang yang dijadikan jaminan tetap dimanfaatkan atau masih di tangan nasabah, dan nasabah hanya memberikan bukti atas pembelian barang tersebut yaitu (Kwitansi).

Penelitian **Etí Yulianti**,nim: **1323204009** mahasiswa Fakultas Ekonomi Dan Bisnis Islam Jurusan Manajemen Perbankan Syariah Institut Agama Islam Negeri Puwokerto dengan judul skripsi “**Analisis Penilaian Agunan Pada Pembiayaan *Murabahah* Pada Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Purwokerto**”, analisis penilaian agunan pada pembiayaan *murabahah* di bank syariah mandiri kantor cabang purwokerto adalah, pertama yaitu mengetahui barang yang akan dijadikan sebagai barang agunan, kemudian bank menganalisa apakah barang tersebut mampu menerima dan memberikan pembiayaan kepada nasabah atau tidak, bank syariah mandiri cabang purwokerto dalam memberikan pembiayaan dengan nasabahnya menggunakan plafon 80% dari nilai barang agunana yang diberikan. Adapun bank harus tahu berapa harga pasaran dari kendaraan motor tersebut pada saat ini, dan bank mampu menerima hanya agunan yang berumur lima tahun dari umur pembelian. Perbedaan dari penelitian penulis di KJKS BMT Ampek Jurai Lantai Batu Batusangkar ialah dimana pada jaminan BPKB kendaraan menggunakan penilaian plafon dengan jaminan, tetapi berbeda dengan jaminan kwitansi, dimana apabila jaminan kwitansi maksimal pembiayaan hanya Rp. 1.500.000, tidak dilihat dari nilai jaminan kwitansinya.

BAB III METODE PENELITIAN

A. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang penulis lakukan adalah penelitian lapangan (*field research*) yang berbentuk *deskriptif kualitatif*. Adapun penelitian lapangan (*field research*) yaitu penelitian yang dilakukan dengan turun langsung ke lapangan untuk memperoleh data-data yang relevan dengan penelitian yang dilakukan. Dalam penelitian ini tentang analisis mekanisme penilaian barang jaminan pada KJKS BMT Ampek Jurai Masjid Raya Lantai Batu Batusangkar.

B. Tempat dan Waktu Penelitian

Dalam penelitian ini, lokasi penelitian yang penulis lakukan adalah pada KJKS BMT Ampek Ampek Jurai Masjid Raya Lantai Batu Batusangkar. Sedangkan untuk waktu penelitian, penulis melakukan kegiatan penelitian terhitung dari bulan Januari sampai Juni 2019. Untuk mempermudah kegiatan penelitian hingga pembuatan skripsi, penulis membuat *time schedule* yaitu sebagai berikut:

**Tabel 3. 1
Rancangan Waktu Penelitian**

No	Uraian	Januari	Februari	Maret	April	Mei	Juni
1	Survey Awal						
2	Pengajuan Proposal						
3	Bimbingan Proposal						
4	Seminar Proposal						
5	Revisi Siap Seminar						

No	Uraian	Januari	Februari	Maret	April	Mei	Juni
6	Pengurusan Surat Penelitian						
7	Pengumpulan Data						
8	Pengolahan Data dan Analisis Data						
9	Bimbingan Skripsi						
10	Sidang Munaqasah						

C. Instrumen Penelitian

Instrumen penelitian merupakan alat bantu yang digunakan peneliti untuk mengumpulkan informasi tentang variabel yang sedang diteliti (Surya, 2015: 216). Pada instrumen penelitian kali ini, dalam melakukan kegiatan penelitian, yang menjadi instrumen penelitian adalah:

1. Instrumen utama (kunci) yaitu peneliti sendiri yang akan mengumpulkan data, mengelola data dan menvalidasi kemampuan terhadap teori.
2. Instrumen pendukung seperti daftar *field-notes*, kamera dan instrumen lainnya.
3. Daftar wawancara yang merupakan susunan daftar yang dipertanyakan.

D. Sumber Data

Sumber data yang digunakan dalam penelitian ini adalah:

1. Sumber data primer

Sumber data primer adalah sumber data yang langsung memberikan data kepada pengumpul data (Surya, 2015: 225). Sumber data primer dalam penelitian ini adalah Manager dan *accout officer* di KJKS BMT Ampek Jurai Masjid Raya Lantai Batu Batusangkar.

2. Sumber data sekunder

Sumber data sekunder merupakan sumber data yang tidak langsung memberikan data pada pengumpul data, misalnya melalui orang lain atau dokumen. Sumber data sekunder adalah data yang diperoleh peneliti dari sumber yang sudah ada (Suryana, 2015: 226). Sumber data sekunder dalam penelitian ini ialah, dokumen-dokumen terkait pembiayaan bermasalah dan nasabah di KJKS BMT Ampek Jurai Masjid Raya Lantai Batu Batusangkar.

E. Teknik Pengumpulan Data

Untuk menyelesaikan penelitian ini, penulis menggunakan beberapa teknik pengumpulan data sebagai berikut:

1. Wawancara

Dalam penelitian ini penulis melakukan wawancara secara mendalam dengan *manager* dan *acount officer*(AO) di pada KJKS BMT Ampek Jurai Masjid Raya Lantai Batu Batusangkar.

2. Dokumentasi

Dokumentasi dalam penelitian ini berbentuk laporan tunggakan pembiayaan bermasalah, dokumen-dokumen terkait jaminan dan juga nasabah di KJKS BMT Ampek Jurai Lantai Batu Batusangkar.

F. Teknik Analisis Data

Penelitian ini menggunakan analisis data kualitatif dengan menggunakan konsep Miles and Huberman yang teknik analisis data dilakukan secara intersaktif dan berlangsung secara terus menerus pada setiap tahap penelitian sampai tuntas, yang meliputi proses tiga tahap yaitu:

1. Data *reduction* (reduksi data)

Reduksi data merupakan proses pemilihan, pemusatan perhatian pengabstraksian, dan pentransformasian data kasar dari lapangan. Pada penelitian ini, peneliti lebih menfokuskan analisis mekanisme

penilaian barang jaminan pada pembiayaan murabahah pada KJKS BMT Ampek Jurai Masjid Raya Lantai Batu Batusangkar.

2. *Data display* (penyajian data)

Penyajian data adalah sekumpulan informasi tersusun yang memberi kemungkinan untuk menarik kesimpulan dan pengambilan tindakan untuk memahami tentang analisis mekanisme penilaian barang jaminan pada pembiayaan murabahah pada KJKS BMT Ampek Jurai Masjid Raya Lantai Batu Batusangkar.

3. *Cunclusion / verification* (penarikan simpulan dan verifikasi data)

penarikan kesimpulan merupakan bagian akhir dari teknik analisis data yang peneliti gunakan untuk menyimpulkan semua informasi yang telah didapat untuk diuji kebenaran dan kesesuaiannya sehingga validitasnya terjamin.

G. Teknik Penjaminan Keabsahan Data

Peneliti menggunakan teknik keabsahan data melalui *triagulasi*, tujuannya untuk mencocokkan data yang diberikan oleh manager KJKS BMT Ampek Jurai Masjid Raya Lantai Batu Batusangkar, dan data yang diberikan oleh *account officer* (AO) KJKS BMT Ampek Jurai Masjid Raya Lantai Batu Batusangkar, nasabah di KJKS BMT Ampek Jurai Masjid Raya Lantai Batu Batusangkar untuk membuktikan keabsahan data.

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Gambaran Umum KJKS BMT Ampek Jurai Masjid Raya Lantai Batu Batusangkar

1. Sejarah KJKS BMT Ampek Jurai Masjid Raya Lantai Batu Batusangkar.

Sejarah berdirinya BMT Ampek Jurai Masjid Raya Lantai Batu berdasarkan rapat pengurus Masjid Raya Lantai Batu beserta jemaah pada hari sabtu tanggal 31 Januari 2009 yang dihadiri oleh 38 orang jemaah, terdapat dalam Surat Keputusan hasil rapat pengurus Masjid Raya Lantai Batu Batusangkar. Dimana dalam rapat tersebut diputuskan beberapa hal sebagai berikut:

- a. Menerima laporan pertanggung jawaban keuangan pengurus periode 2006-2008.
- b. Pengurus periode tahun 2006-2008 dibubarkan
- c. Pengurus periode tahun 2006-2008 dikukuhkan atau diangkat kembali menjadi pengurus periode 2009-2011, dengan catatan atas sruktur kepengurusan dapat dilakukan penambahan, pengurangan, atau penyisipan bila perlu
- d. Melaksanakan segera pembangunan tempat berwuduk, bersuci, mandi dan WC laki-laki, WC wanita dan tiga lokal TK Islam.
- e. Mendirikan Koperasi Jasa Keuangan Syariah/BMT Masjid Raya Lantai Batu dengan susunan pengurus:

Ketua : H.Faizal Idores

Sekretaris : Khairas Dino Dt. Rajo Mangkuoto

Bendahara : H. Zufri

Badan Pengawas : Afri Yendra SNP. SH. MH

: Amigo Rinaldi Dt. Penghulu Sultan

: Melzar Ahmad

- f. Pendirian KJKS BMT dimaksud sudah dapat dilaksanakan selambat-lambatnya 1 (satu) bulan sejak keputusan ini
- g. Pada saat KJKS BMT diresmikan operasionalnya maka secara otomatis Lembaga Keuangan Masjid (LEM) dibubarkan dengan ketentuan seluruh modal LEM secara administrasi dan operasional dialihkan ke KJKS BMT
- h. Hal-hal teknis yang belum diputuskan dalam rapat ini selanjutnya menjadi tanggung jawab pengurus masjid periode 2009/ 2011

Sesuai Surat Keputusan pengurus Masjid Raya Lantai Batu Batusangkar No.001/MRLB/KPTS/01/2009 tanggal 31 Januari 2009 yaitu tentang pendirian Koperasi Jasa Keuangan Syariah BMT Masjid Raya Lantai Batu Batusangkar dengan susunan pengurus:

Ketua	: H. Faizal Idores
Sekretaris	: Khairias Dino, SE Dt. Rajo Mangkuto
Bendahara	: H. Zufri
Badan Pengawas	: Afri Yendra SNP, SH. MH
	: Amigo Rinaldi Dt. Penghulu Sultan
	: Melzar Ahmad

Maka pengurus bertugas dan bertanggung jawab dalam hal sebagai berikut:

- a. Mengurus akte notaris pendirian KJKS BMT Masjid Raya Lantai Batu Batusangkar
- b. Mengurus badan hukum KJKS BMT ke kantor koperasi Kabupaten Tanah Datar
- c. Mempersiapkan sarana prasarana pendirian KJKS BMT berupa kantor, ATK, hingga operasional
- d. Menerima pegawai guna mengelola KJKS BMT sesuai kebutuhan
- e. Menerima pengalihan modal Lembaga Keuangan Masjid (LEM) baik administrasi maupun operasional.
- f. Mengadakan kerjasama dengan pihak-pihak yang dapat membantu kelancaran pendirian KJKS BMT secara operasional dan profesional

g. Memberikan laporan pelaksanaan tahap-tahap pendirian kepada badan pemeriksa.

Modal awal pendirian KJKS BMT Ampek Jurai Masjid Raya Lantai Batu Batusangkar berasal dari pengurus, anggota dan juga pengalihan modal dari Lembaga Ekonomi Masjid (LEM) sebesar Rp. 20.000.000,-. Operasional KJKS BMT Ampek Jurai Masjid Raya Lantai Batu Batusangkar dimulai pada tanggal 1 juni 2009, dinamakan KJKS BMT Ampek Jurai karena berdiri dan berdomisili di wilayah kesatuan adat yang terdiri dari empat Suku, yaitu Suku Nan Sambilan, Suku Korong Gadang, Suku Korong Panjang, dan Suku Ponco (Wiratha, Skripsi, 2013: 52).

2. Struktur Organisasi KJKS BMT Ampek Jurai

Sesuai dengan hasil Laporan RAT (Rapat Anggota Tahunan) KJKS BMT Ampek Jurai Masjid Raya Lantai Batu Batusangkar tanggal 10 Februari 2019 kepengurusan KJKS BMT Ampek Jurai Masjid Raya Lantai Batu Batusangkar.

a. Struktur Organisasi BMT Periode 2016-2018

Ketua	:	H. Faizal Idores
Sekretaris	:	Khairias Dino, SE Dt. Rajo Mangkuto
Bendahara	:	H. Zufri
Badan Pengawas	Ketua	: Afri Yendra SNP, SH. MH
	Anggota	: Hj. Maizar Ahmad Syaiful Kamri Syafrizal Hamid
	Dewan Pengawas Syariah	: Dr. H. Syukri Iska M. Ag

b. Daftar Karyawan KJKS BMT

Manager	:	Liza Harjulita
AO (<i>Account Officer</i>)	:	Rahma Yeni
Pembukuan	:	Reza Vestisya, S. E. Sy
Kasir	:	Novi Syafitri, S.E. Sy

Marketing : Putri Mega Lestari
Rahma Deni Putri, S. EI

c. Keanggotaan Kopeasi KJKS BMT

Jumlah anggota KJKS BMT Ampek Jurai sebagai berikut:

- 1) Akhir Desember 2016 jumlah anggota pendirinya 29 orang
- 2) Akhir Desember 2017 jumlah anggota pendirinya 29 orang
- 3) Anggota biasa 2017 sebanyak 98 orang
- 4) Anggota biasa 2018 sebanyak 6 orang
- 5) Total anggota 121 orang (laki-laki 52 orang dan perempuan 69 orang)

d. Struktur organisasi KJKS BMT

- 1) Susuna pengurus dan badan pengawas tetap
- 2) Pegawai atau karyawan KJKS BMT tahun 2018 mengalami perubahan sebagai berikut:
 - a) 1 (satu) orang pegawai diterima sebagai pegawai tetap yaitu Reza Vestisya S. E. SY
 - b) Pegawai saat ini (6) enam orang

e. Anggota pendiri KJKS BMT

- 1) M. Yunus Yusuf
- 2) Martoerojo
- 2) Nani Samiarni
- 3) H. Faizal Idroes
- 4) Hj. Nurmie
- 5) Dana LEM
- 6) H. Adlin Amir Rasyad
- 7) Nur`ain Amir Rasyad
- 8) H. Fauzi Idroes
- 9) Desvina
- 10) H. Zufri
- 11) Afri Yendra SNP, SH. MH
- 12) Irjenal Zainal

- 13) K.D,SE Dt. Rajo Mangkuto
- 14) Hj. Zainiar
- 15) Meizar Ahmad
- 16) Hj. Rosmayeni
- 17) Eficandra, S.Ag. M.Ag
- 18) H. Fahmi Idroes
- 19) Yurmaneli
- 20) Fitriani K
- 21) Dra. Desprinel
- 22) Herman Basri
- 23) H. Irman Idrus
- 24) Yusri
- 25) Mulyadi
- 26) Syaiful Kamri
- 27) Rayenda SH
- 28) Afdila Weri

3. Aspek Hukum, Aspek Modal KJKS BMT Ampek Jurai Lantai Batu

a. Aspek Hukum

Dalam laporan Rapat Anggota Tahunan (RAT) KJKS BMT Ampek Jurai Lantai Batu:

- 1) Koperasi didirikan berdasarkan akta pendirian Koperasi Jasa Keuangan Syariah BMT Ampek Jurai Masjid Raya Lantai Batu oleh Notaris dan PPAT Hj. Rahma Budi, SH Nomor 26 tanggal 22 Februari 2010.
- 2) Badan hukum koperasi berdasarkan Surat Keputusan Menteri Negara Koperasi dan Usaha Kecil dan Menengah Republik Indonesia, Bupati Tanah Datar, Dinas KOPERINTAM Kabupaten Tanah Datar, Nomor: 96/BH/KPT-TD/KOP/III/2010 tanggal 19 Maret 2010.

b. Aspek Modal

1) Pembiayaan atau pinjaman

- a) *Murabahah* adalah jual beli barang pada harga asal dengan tambahan keuntungan yang disepakati
- b) *Mudharabah* adalah akad kerja sama usaha antara dua pihak dimana pihak pertama (*shahibul maal*) menyediakan seluruh (100%) modal, sedangkan pihak lainnya menjadi pengelola (*mudharib*), keuntungan dibagi sama besar.
- c) *Qrdhul Hasan* adalah dana talangan

2) Simpanan (bagi hasil)

- a) Tabungan Umum
- b) Tabungan Pelajar
- c) Tabungan Qurban

3) Deposito

Deposito *mudharabah* jangka 1, 3, 6, 12 bulan (sistem bagi hasil)

4) Keuangan Masjid

- a) Menerima keuangan masjid bidang pendidikan meliputi SDIT, TK/ PAUD, TPA/TPSA karena menyalurkan adalah hak dan kewenangan pengurus masjid bidang pendidikan dan bendaharawan
- b) Menerima keuangan sosial masjid meliputi uang zakat, anak yatim, fakir miskin, karena menyalurkan adalah kewenangan pengurus masjid bidang sosial dan bendaharawan masjid
- c) Membantu membuat seluruh laporan keuangan masjid dan lembaga pendidikan setiap tahunnya
- d) Pembelian tanah untuk dikapling dan dijual kepada masyarakat perorangan keuntungan bersih untuk membuat modal KJKS BMT

Menurut Willy Osmelda (Skripsi, 2016:46) aspek modal dari KJKS BMT Ampek Jurai Masjid Raya Lantai Batu Batusangkar yaitu:

- a. Simpanan pokok anggota
- b. Simpanan wajib bulanan
- c. Simpanan sukarela
- d. Dana pihak ketiga (bantuan pemeriksa/swasta)
- e. Zakat/wakaf

4. Asas, Visi, Misi dan Tujuan KJKS BMT Ampek Jurai

Berdasarkan hasil wawancara penulis, dengan manager, Liza Harjulita (20 Februari 2019) mengatakan asas, visi, misi dan tujuan KJKS BMT Ampek Jurai Masjid Raya Lantai Batu Batusangkar, yaitu:

a. Asas

Asas KJKS BMT Ampek Jurai berasas Islam dan berlandaskan Al-Qur'an dan As-Sunnah.

b. Visi

Visi KJKS BMT Ampek Jurai adalah menjadi lembaga keuangan mikro yang sehat dan sesuai dengan syariat Islam, berkembang dan terpercaya, yang mampu melayani anggota masyarakat lingkungannya mencapai kehidupan yang penuh keselamatan, kedamaian dan kesejahteraan.

c. Misi

Misi KJKS BMT Ampek Jurai adalah mengembangkan KJKS atau BMT sebagai gerakan pembebasan dari ekonomi ribawi, gerakan pemberdayaan masyarakat dan gerakan keadilan sehingga terwujud kualitas masyarakat disekitar KJKS atau BMT yang penuh keselamatan, kedamaian, dan kesejahteraan.

d. Tujuan

Tujuan KJKS BMT Ampek Jurai Masjid Raya Lantai Batu Batusangkar adalah untuk:

- 1) Usaha simpan pinjam kepada anggota dan masyarakat, menumbuh kembangkan ekonomi syariah melalui lembaga keuangan mikro guna memacu pertumbuhan usaha dalam rangka meningkatkan kesejahteraan umat.
- 2) Memperkuat kelembagaan dan memperluas jaringan kerja melalui kerjasama dengan berbagai potensi ummat bersinergi dengan lembaga-lembaga keuangan dan perbankan syariah
- 3) Mengembangkan *link* program dengan lembaga-lembaga keuangan syariah sebagai agen dalam memberdayakan usaha mikro.
- 4) Mendukung terciptanya jaringan kerja antara kantor BMT di seluruh Indonesia untuk menghasilkan:
 - a) Sinergi kerja antar BMT yang lebih luas
 - b) Volume transaksi keuangan yang lebih besar
 - c) Kecepatan dan keamanan transaksi yang lebih baik
 - d) Efisiensi dan optimalisasi usaha yang lebih tinggi
 - e) Kontrol yang lebih baik dalam pengelolaan dana

B. Jenis Jaminan yang Ada di KJKS BMT Ampek Jurai Masjid Raya Lantai Batu Batusangkar

Berdasarkan wawancara dengan manager, Liza Harjulita (3 Mei 2019) di KJKS BMT Ampek Jurai Masjid Raya Lantai Batu Batusangkar berdasarkan jenis agunan atau barang jaminan dibagi menjadi tiga kategori, yaitu:

1. Jaminan Kuitansi Peralatan Rumah Tangga

Jaminan berupa kuitansi alat-alat rumah tangga diantaranya berupa, TV, kulkas, mesincuci, komputer dan barang elektronik lainnya. Untuk agunan kuitansi besar pembiayaan yang diberikan KJKS BMT Ampek

Jurai Masjid Raya Lantai Batu Batusangkar Rp. 1.000.000 sampai Rp. 1.500.000,00 (tergantung penilaian *account officer*).

2. Jaminan BPKB bukti kepemilikan kendaraan bermotoryang didalamnya termasuk sepeda motor, mobil. Untuk angunan berupa kendaraan bermotor besar pembiayaan yang diberikan KJKS BMT Ampek Jurai Masjid Raya Lantai Batu Batusangkar \geq Rp 2.000.000,00 (tergantung penilaian *account officer* dan kondisi kendaraan).
3. SHM (sertifikat hak milik)

Jaminan berupa SHM (sertifikat hak milik) baik itu berupa tanah kosong, tanah dan bangunan, untuk nasabah yang memiliki jaminan berupa SHM tanah atau tanah dan bangunan. Untuk angunan berupa SHM tanah atau tanah dan bangunan besar pembiayaan yang diberikan KJKS BMT Ampek Jurai Masjid Raya Lantai Batu Batusangkar \geq Rp 10.000.000,00 (tergantung penilaian *account officer*, kondisi dan lokasi serta harga pasar tanah).

C. Fungsi Barang Jaminan di KJKS BMT Ampek Jurai Masjid Raya Lantai Batu Batusangkar

Fungsi barang jaminan menurut Hasibuan (2001:111) berfungsi sebagai pengamanan pengembalian dana yang disalurkan kepada pihak peminjam, dan jaminan juga memiliki fungsi yang berkaitan dengan kesungguhan pihak peminjam untuk memenuhi kewajibannya sesuai dengan yang diperjanjikan, sehingga akan dapat mencegah terjadinya pencairan pembiayaan karena nilai (harga) jaminan pada pembiayaan lebih tinggi dibandingkan dengan utang pihak peminjam kepada bank.

Berdasarkan wawancara dengan manager, Liza Harjulita (3 Mei 2019) fungsi barang jaminan di KJKS BMT Ampek Jurai Masjid Raya Lantai Batu Batusangkar hanya sebagai syarat kedua dalam melakukan analisis pembiayaan, karena penilaian yang diutamakan oleh KJKS BMT Ampek Jurai Masjid Raya Lantai Batu Batusngkar ialah karakter dari nasabah itu sendiri.

Di KJKS BMT Ampek Jurai Masjid Raya Lantai Batu Batusangkar tidak begitu menerapkan fungsi jaminan sebagai pengamanan pengembalian dana yang disalurkan oleh BMT, karena apabila nasabah mengalami kemacetan dan telah sampai SP (surat peringatan) 3 pihak BMT tidak mau meeksekusi barang jaminan tersebut, untuk itu pihak BMT masih tetap menunggu sampai nasabah bisa melunasi hutangnya, kecuali pihak nasabah itu sendiri yang mau disita jaminannya. Selama ini baru 3 kendaraan yang sudah disita oleh pihak BMT, itupun semua karena nasabah yang meminta. Tetapi selama ini jaminan kuitansi peralatan rumah tangga tidak pernah disita, dikarenakan pihak BMT merasa kesulitan untuk meeksekusi jaminan tersebut, dikarenakan harga jaminan kuitansi tersebut tidak ada nilainya. Untuk itu pihak BMT tidak bisa meeksekusi jaminan kuitansi tersebut dan tetap menunggu sampai nasabah sanggup membayar angsurannya. Apabila jaminan nasabah hilang atau rusak pihak BMT tidak meminta jaminan yang baru, asalkan nasabah tetap mau dan bisa melunasi angsurannya.

D. Mekanisme Penentuan Barang Jaminan dalam Mendapatkan Pembiayaan *Murabahah* di KJKS BMT Ampek Jurai Masjid Raya Lantai Batu Batusangkar

Berdasarkan wawancara dengan manager, Liza Harjulita (10 Mei 2019), KJKS BMT Ampek Jurai Masjid Raya Lantai Batu Batusangkar memiliki beberapa produk, yaitu produk simpanan dan produk pembiayaan. Di dalam produk pembiayaan memiliki beberapa akad pembiayaan diantaranya pembiayaan *murabahah*. Apabila nasabah yang melakukan pengajuan pembiayaan, maka nasabah tersebut diharuskan mempunyai jaminan. Mekanisme dalam penentuan barang jaminan di KJKS BMT Ampek Jurai Masjid Raya Lantai Batu Batusangkar yaitu, pihak BMT menentukan jenis jaminan yang digunakan nasabah ditentukan dengan jumlah plafon yang diajukan oleh nasabah, yaitu

1. *Account officer* (Rahma Deni) menanyakan dulu kepada calon nasabah, berapa jumlah pembiayaan yang mau dipinjam oleh calon nasabah dan mencocokkan dengan jaminan dari calon nasabah yang bersangkutan.
2. Apabila calon nasabah membutuhkan pembiayaan di bawah Rp. 1.500.000 maka, jaminan yang diberikan oleh nasabah ialah kuitansi alat-alat rumah tangga
3. Apabila calon nasabah membutuhkan pembiayaan Rp. 2.000.000-Rp. 5.000.000 maka, jaminan yang harus diberikan calon nasabah ialah BPKB motor maupun BPKB mobil
4. Apabila calon nasabah membutuhkan pembiayaan di atas Rp. 5.000.000 maka jaminan yang harus diberikan calon nasabah ialah BPKB mobil dan sertifikat hak milik (SHM).

Setelah itu pihak BMT menentukan traksiran barang jaminan nasabah yang mengacu pada nilai pasar, kemudian BMT memperhitungkan angsuran pembiayaan kepada nasabah yang bersangkutan apabila semua persyaratan telah sesuai maka pembiayaan dilanjutkan.

Penentuan jaminan sangatlah penting dilakukan oleh pihak lembaga keuangan baik lembaga keuangan bank maupun lembaga keuangan non bank, yangmana apabila lembaga keuangan tersebut benar-benar cocok dan tepat dalam melakukan penetapan jaminan dalam sebuah pembiayaan maka, pihak lembaga tersebut tidak kuatir lagi apabila nasabah yang bersangkutan lalai dan tidak sanggup dalam membayar angsurannya.

E. Analisis Mekanisme Penilaian Barang Jaminan Dalam Mendapatkan Pembiayaan *Murabahah* di KJKS BMT Ampek Jurai Masjid Raya Lantai Batu Batusangkar

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

Oleh karena itu, di KJKS BMT Ampek Jurai Masjid Raya Lantai Batu Batusangkar menentukan analisis penilaian pada barang jaminan yang di jaminkan oleh nasabah untuk memperoleh pembiayaan.

KJKS BMT Ampek Jurai Masjid Raya Lantai Batu Batusangkar menerapkan penilaian jaminan BPKB kendaraan dan sertifikat hak milik dengan menggunakan nilai pasar (*market value*), nilai wajar (*depreciated*), nilai likuiditas dan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP). Bagi jaminan kuitansi alat-alat rumah tangga KJKS BMT Ampek Jurai Masjid Raya Lantai Batu Batusangkar hanya memastikan apakah kuitansi tersebut memang benar-benar milik nasabah yang bersangkutan dan melihat kualitas barang dari kuitansi tersebut.

Dalam proses menganalisa barang jaminan KJKS BMT Ampek Jurai Masjid Raya Lantai Batu Batusangkar melihat dari segi:

1. Dari segi ekonomisnya yaitu jenis, jaminan BPKB kendaraan bermotor dan jaminan sertifikat hak milik dan juga nilai jaminannya. Tetapi beda halnya dengan jaminan kuitansi alat-alat rumah tanggayangmana tidak ada nilai ekonomisnya.
2. Dari segi yuridis barang agunan yaitu sertifikat kepemilikan barang beserta surat izinnyauntuk barang agunan 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 sesuaikan dengan KTP dan KK dari calon nasabah,

Apabila jaminan yang diberikan oleh nasabah tidak punya nasabah yang bersangkutan maka pembiayaan tidak dicairkan. Oleh sebab itu pihak KJKS BMT Ampek Jurai Lantai Batu mewajibkan kepada nasabah untuk melengkapi kelengkapan-kelengkapannya diantaranya:

- a. Jaminan BPKB kendaraan
 - 1) kelengkapan surat-surat yang dari barang yang dijaminan oleh nasabah

- 2) Pihak BMT juga menilai dan melihat dari jenis kendaraan yang dijaminakan oleh nasabah
 - 3) Pihak KJKS memperhatikan No.mesin kendaraan
 - 4) Juga dilihat dari tahun pembuatan kendaraan
 - 5) Kondisi fisik kendaraan
 - 6) Taksasi harga
 - 7) Kemudahan penjualan
- b. Jaminan Sertifikat Hak Milik (SHM)
- 1) Sertifikat hak milik
 - 2) Sertifikat hak guna bangunan
 - 3) Kondisi fisik bangunan
 - 4) Lokasi
 - 5) Taksasi harga
 - 6) Kemudahan penjualan
 - 7) Pengikatan agunan
- c. Kuitansi alat-alat rumah tangga
- Yaitu kuitansi bukti pembelian barang-barang elektronik



Berdasarkan wawancara dengan *account officer*, Rahma Deni (10 Mei 2019) di KJKS BMT Ampek Jurai Masjid Raya Lantai Batu Batusangkar dalam menganalisa jaminan sesuai dengan jenis jaminan yang ada di KJKS BMT Ampek Jurai Masjid Raya Lantai Batu Batusangkar, cara BMT menilai jaminan calon nasabah diantaranya:

a. Jaminan BPKB kendaraan

- 1) *Account officer* mendatangi kerumah calon nasabah untuk mengecek keadaan kendaraan bermotor tersebut.
- 2) *Account officer* melihat surat-surat dari kendaraan bermotor tersebut.
- 3) *Account officer* mencocokkan surat-surat kendaraan dengan dengan kendaraan itu sendiri, seperti plat motor dan warna motor itu sendiri.
- 4) *Account officer* mengecek apakah kendaraan tersebut hidup pajak atau mati pajak, apabila kendaraan bermotor tersebut mati pajak maka, pembiayaan tidak bisa dilanjutkan, kecuali calon nasabah membayar pajak kendaraan bermotor tersebut.
- 5) *Account officer* memastikan apakah kendaraan bermotor tersebut memang benar milik calon nasabah yang bersangkutan.
- 6) Apabila memang benar maka pembiayaan disalurkan oleh BMT.
- 7) Nasabah memberikan agunan BPKB kendaraan yang bersangkutan ke pihak BMT.
- 8) Pembiayaan disalurkan oleh BMT.

b) Jaminan sertifikat hak milik (SHM)

- 1) *Account officer* mengecek apakah Sertifikat tersebut memang atas nama dari calon nasabah yang bersangkutan.
- 2) Apabila sertifikat tersebut mempunyai bangunan maka, pihak *account officer* memperhatikan kelayakan bangunan tersebut.
- 3) Kemudian *account officer* mencocokkan taksiran harga dari jaminan tersebut.
- 4) Apabila telah cocok maka, *account officer* menyetujui pembiayaan
- 5) Pembiayaan dapat dicairkan.

d) Kuitansi alat-alat rumah tangga

- 1) *Accountofficer* memastikan dulu apakah kuitansi tersebut memang benar-benar milik nasabah yang bersangkutan
- 2) *Accountofficer* mengecek langsung keadaan barang atas kuitansi yang dijaminan di KJKS BMT Ampek Jurai Masjid Raya Lantai Batu Batusangkar

- 3) *Account officer* memcocokkan apakah benar sesuai data yang diberikan nasabah
- 4) Apabila keadaan barang tersebut bagus maka, *account officer* menyetujui pembiayaan.
- 5) Pembiayaan dicairkan.

Menganalisis jaminan dalam proses pembiayaan harus dilakukan dengan baik dan benar oleh pihak lembaga keuangan bank maupun lembaga keuangan non bank, karena menganalisis jaminan tersebut adalah salahsatu cara agar lembaga keuangan tersebut tidak mengalami pembiayaan bermasalah setiap tahunnya.

Dalam setiap lembaga keuangan pada pemberian dana pembiayaan bank akan mengkhawatirkan adanya resiko pembiayaan. Maka untuk mengurangi resiko pembiayaan, lembaga keuangan wajib melakukan penilaian terhadap barang jaminan yang diserahkan oleh calon nasabah pembiayaan. Oleh karena itu jaminan masih merupakan salah satu unsur yang penting sebagai jaminan kembalinya dana yang disalurkan oleh lembaga keuangan kepada calon nasabah pembiayaan, maka jaminan tersebut harus mudah dicairkan (*marketable*) dan nilainya lebih tinggi daripada jumlah fasilitas pembiayaan yang diberikan oleh lembaga keuangan.



Berdasarkan wawancara dengan manager, Liza Harjulita (3 mei 2019) mengatakan, penilaian terhadap aspek jaminan adalah salah satu penilaian

yang penting dilakukan dalam pembiayaan, karena agunan yang diberikan calon nasabah akan menentukan jumlah pembiayaan yang akan diberikan oleh pihak BMT kepada calon nasabah. *Account officer* yang bertanggung jawab dalam menilai jaminan calon nasabah memiliki kategori tersendiri dalam menilai barang jaminan di KJKS BMT Ampek Jurai juga menerapkan prinsip analisis penilaian jaminan, jaminan yang dianalisis antaralain: jaminan BPKB kendaraan, jaminan sertifikat hak milik dan jaminan kuitansi alat-alat rumah tangga.

Tetapi bedahalnya dengan jaminan kuitansi alat-alat rumah tangga, yangmana KJKS BMT Ampek Jurai Masjid Raya Lantai Batu Batusangkar tidak begitu menilai jaminan tersebut, karena dilihat dari kuitansi tersebut tidak ada nilai ekonomisnya, dan juga nasabah bisasaja menjual barang-barang dari kuitansi tersebut, karena barangnya masih digunakan dan dimanfaatkan oleh nasabah, dan juga dalam menjual barang tersebut tidak harus mesti adanya kuitansi, sehingga kuitansi tersebut tidak bisa dijadikan jaminan dalam pembaiayaan, dibuktikan dengan jumlah yang bermasalah di KJKS BMT Ampek Jurai Masjid Raya Lantai Batu Batusangkar didominankan yang menggunakan jaminan kuitansi alat-alat rumh tangga.

Menurut penulis, sebaiknya pihak BMT lebih tegas dalam membuat peraturan tentang jaminan dalam bentuk jaminan kuitansi alat-alat rumah tangga. Jaminan yang digunakan nasabah bukan jaminan atas pembelian barang dari pembiayaan *murabahah* dari BMT, tetapi jaminan dari pembelian alat-alat rumah tangga yang sebelumnya dibeli diluar pembiayaan *murabahah*, dan juga barang yang dijadikan jaminkan hanya kuitansinya saja dan barangnya masih digunakan oleh nasabah dan nasabah bisa saja menjual barang-barang yang dijadikan jaminan atas kuitansi tersebut, oleh sebab pihak BMT kesulitan apabila meeksekusi barang dari kwitansi tesebut.

Dari hasil wawancara dengan nasabah Yulianis, dan nasabah Betrialisbahwasanya mereka tidak memberikan jaminan kuitansi kepada BMT disebabkan kuitansi nasabah tidak ditemukan. Berarti ada sebagian nasabah yang tidak menggunakan jaminan, dan berarti pihak BMT tidak

melakukan analisis pembiayaan dengan baik. Jaminan merupakan benda yang mungkin disita jika nasabah tidak memenuhi kewajibannya. Sebaiknya pihak BMT melakukan analisis dari jaminan nasabah tersebut, dan juga mengecek apakah nasabah tersebut mempunyai jaminan atau tidak dan pada jaminan kuitansi alat-alat rumahtangga tersebut seharusnya ada jaminan yang lainnya yang ada nilai ekonomisnya sehingga nasabah tidak lalai dalam pembiayaannya dan jaminan dapat dipasarkan apabila pihak BMT meeksekusi jaminan bagi nasabah yang tidak sanggup lagi melunasi angsurannya.

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian yang telah penulis lakukan, maka dapat disimpulkan bahwa mekanisme penilaian barang jaminan dalam mendapatkan pembiayaan *murabahah* di KJKS BMT Ampek Jurai Masjid Raya Lantai Batu Batusangkar sebagai berikut:

1. Jenis jaminan yang ada di KJKS BMT Ampek Jurai ialah jaminan kuitansi alat-alat rumah tangga, jaminan BPKB kendaraan dan jaminan Sertifikat Hak Milik (SHM).
2. Fungsi barang jaminandi KJKS BMT Ampek Jurai Masjid Raya Lantai Batu Batusangkar tidak begitu menerapkan fungsi jaminan sebagai pengamanan pengembalian dana yang disalurkan oleh BMT, karena apabila nasabah mengalami kemacetan dan telah sampai SP (Surat Peringatan) 3 pihak BMT tidak mau meeksekusi barang jaminan itu sendiri, karena pihak BMT masih tetap menunggu sampai nasabah bisa melunasi hutangnya, kecuali pihak nasabah itu sendiri yang mau disita jaminannya.
3. Penentuan barang jaminan di KJKS BMT Ampek Jurai Masjid Raya Lantai Batu Batusangkar yaitu pihak BMT menentukan jenis jaminan yang digunakan nasabah ditentukan dengan jumlah plafon yang diajukan oleh nasabah, lalu pihak BMT menentukan traksiran barang jaminan nasabah yang mengacu pada nilai pasar, kemudian BMT memperhitungkan angsuran pembiayaan kepada nasabah yang bersangkutan apabila semua persyaratan telah sesuai maka pembiayaan dilanjutkan.
4. Analisa penialaian jaminan BPKB kendaraan dan dan sertifikat hak milik menggunakan nilai pasar, sedangkan jaminan kuitansi hanya

memastikan apakah kuitansi tersebut memang benar-benar milik nasabah.

B. Saran

Berdasarkan hasil penulisan tugas akhir ini, ada beberapa saran atau rekomendasi untuk pihak BMT Ampek Jurai Masjid Raya Lantai Batu Batusangkar yang menjadi obyek dalam penulisan Tugas Akhir ini :

1. Di KJKS BMT Ampek Jurai Masjid Raya Lantai Batu Batusangkar perlu memperhatikan jaminan nasabah karena jaminan merupakan salah satu yang penting dalam menganalisis pembiayaan, mengingat persaingan di dunia perbankan dewasa ini semakin ketat.
2. Dalam operasionalnya di BMT KJKS BMT Ampek Jurai Masjid Raya Lantai Batu Batusangkar harus tetap berpegang pada prinsip syariah Islam baik untuk penyaluran dana maupun untuk segi penghimpunan dana, sehingga fungsi di BMT KJKS BMT Ampek Jurai Masjid Raya Lantai Batu Batusangkar sebagai lembaga keuangan syariah yang keberadaannya untuk ekonomi umat dapat tercapai.
3. Pembinaan dan perbaikan manajemen hendaknya terus selalu dilakukan dalam rangka meningkatkan kualitas kerja perusahaan.
4. Perlu adanya pelatihan atau pembekalan kepada karyawan dalam rangka peningkatan mutu dan kualitas SDM (Sumber Daya Manusia).

DAFTAR KEPUSTAKAAN

- Adrian sutedi, 2009. implikasi hukum atas sumber pembiayaan. Jakarta: sinar grafika
- Ahmad, widodo. 2000. Manajemen penelitian. Jakarta: rineka cipta.
- Alqur`an dan Terjemahan Surat Albaqarah Ayat 283.
- Amsyah, Zulkifli. 2003: Manajemen kearsipan. Jakarta: PT. Gramedia pustaka uama.
- Andri, Soemitra. 2010. *Bnak dan Lembaga Keuangan Syariah*. Jakarta: Prenada
- Andrian Sutedi. 2009. Perbankan Syariah: Tinjauan dan Beberapa Sege Hukum. Jakarta: Ghalia Indonesia.
- Anorga. 2009. Psikologi kerja. Jakarta: Rineka Cipta.
- Antonio, Muhammad Syafi`i. 2000. *Bank Syariah Dari Teori ke Praktik*. Jakarta: Gema Insani Press.
- As-Suyuti, Imam Jalaluddin A-Mahali dan Imam Jalaluddin. 2003. Terjemahan Ahmad Hasan, Ridwan. 2004. *BMT Dan Bank Islam: Instrumen Lembaga SK Dokumen KJKS BMT Ampek Jurai tentang Pembiayaan Bermasalah*.
- As-Suyuti, Imam Jalaluddin A-Mahali dan Imam Jalaluddin. 2003. Terjemahan Tafsir Jalalain Jilid 1. Bandung: Sinar Baru Algensindo.
- Badudu, Zain. 1994. Kamus besar bahasa indonesia. Jakarta: pustaka sinar harapan.
- Direksi Bank Indonesia Nomor 23/69/KEP/DIR tanggal 28 Februari 1991.
- Fatwa Dewan Syariah Nasional No. 04/DSN-MUI/IV/2000.
- Fatwa Dewan Syariah Nasional No. 07/DSN-MUI/IV/2000.
- Fatwa Dewan Syariah Nasional No. 47/DSN-MUI/II/2005.
- Fatwa Dewan Syariah Nasional No. 68/DSN-MUI/III/2008.
- Harapan, Sofyan. 2004. Sistem pengawasan manajemen. Jakarta: Pustaka Quantum.
- Hasibuan, Malayu. 2011. Manajemen sumber daya manusia. Jakarta: PT. Bumi Aksara.
- Hermansyah. 2009. *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*. Jakarta: Prenada Media Group.

Ibnu Subiyanto. 2000. *Metodelogi Penelitian*. Yogyakarta: UPP AMP YPKN.

Iska, Syukri. 2012. *Sistem Perbankan Syariah di Indonesia*. Yogyakarta: Fajar Media Press.

Ismail. 2010. *Manajemen Perbankan Dari Teori Menuju Aplikasi*. Jakarta: Kencana.

Karim, Adiwarmam. 2016. 2016. *Bank Islam: Analisis Fiqh dan keuangan*. Jakarta: Rajawali Prs.

Kasmir, 2001. *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.

Kasmir. 2003. *Dasar-Dasar Perbankan*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada.

———, 2004. *Manajemen Perbankan*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.

Laksamana, Yusak. 2009. *Account Officer Bank Syariah*. Jakarta: PT Gramedia.

M.Bahsan. 2002. *Penilaian Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*. Jakarta : Rejeki Agung,

Mardani. 2015. *Aspek Hukum Lembaga Keuanagn Syariah Di Indonesia*. Jakarta: Prenada media Group.

Media Group.

Muhammad Heykal. 2010. *lembaga keuangan islam*. Jakarta: kencana.

Muhammad, Ridwan. 2004. *Manajemen Baitul Maal wa Tamwil*. Yogyakarta: UII

Muhammad. 2000. *Manajemen Dana Bank Syariah*. Yogyakarta: Ekonisia.

———, 2005. *Manajemen Dana Bank Syariah*, Edisi Revisi. Yogyakarta: UPP AMP YKPN.

Murti Sumanri, 2003. *Pengantar Bisnis*: Jakarta.

Peraturan Bank Indonesia No. 13/14/PBI/2011/ Tentang Penilaian Agunan.

Peraturan Bank Indonesia No. 13/14/PBI/2011/ Tentang Penilaian Agunan.

Press.

Salim, 2011. *Bisnis Produk*. Yogyakarta: Liky Publisher

Salim, 2011. *Manajemen bank*. Jakarta: PT. PT. Gramedia pustaka uama.

Salim. 2011. *Manajemen Perbankan Dari Teori Menuju Aplikasi*. Jakarta: Kencana.

- Soemitra, Andi. 2009. *Bank dan Lembaga Keuangan Syariah*. Jakarta: Kencana Perdana Media Group.
- Suhardjono. 2003. *Manajemen Perkreditan Usaha Kecil Menengah*. Yogyakarta: UPP AMP YKPN.
- Suharno. 2003. Kajian teori dan empiris. Jakarta.
- Suhartno. 2003. *Analisis Krdit*. Jakarta: Djambatan.
- Suhartno. 2003. Analisis Krdit. Jakarta: Djambatan.
- Suhendi, Hendi. 2008. *Fiqh Muamalah*. Jakarta: PT Raja Grafindo Jakarta.
- Sukirno, sadono. 2004. Pengantar teori mikroekonomi. Jaakarta: PT. Raja.
- Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia No. 23/69/KEP/DIR. Tanggal 28 Februari.
- Sutarno. 2003: Aspek-aspek perkreditan perbankan. Bandung
- Sutedi. 2009: Implikasi hukum atas sumber pembiayaan. Jakarta.
- Syarifudin, Amir. 2003. *Garis-Garis Besar Fiqh*. Jakarta: Kencana.
- Tafsir Jalalain Jilid 1. Bandung: Sinar Baru Algensindo.
- Undang-Undang No. 04 Tahun 1996 tentang Hak Tangguhan Penjualan Jaminan.
- Undang-Undang No. 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia Keuangan Syariah.
- Jl. Sukaanegara: Putsaka Bani Quraisy.
- Veithzal, Veithzal Rivai dan Andria Permana. 2008. *Islamic Financial Manajement*. Jakarta: PT. RajaGrafindo Persada.
- Wangsawidjaja , Z. 2012. *Pembiayaan Bank Syariah*. Jakarta: Gramedia Pustaka.
- Wawancara langsung dengan Rahma deni, selaku petugas Account Officer pada KJKS BMT Ampek Jurai Masjid Raya Lantai Batu Batusangkar, 10 Jnuari 2019
- Wiroso. 2005. *Jual Beli Murabahah*. Yogyakarta: UII Press
- Zulkifli, S. (2003). *Panduan Praktis Transaksi Perbankan Syariah*. Jakarta: Zikrul Hakim.