

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

Fitra

Fakultas Ilmu Sosial, Universitas Islam Kuantan Singingi, Desa Pantai,
Kecamatan Kuantan Mudik, Kabupaten Kuantan Singingi

Email: feynasyahli@gmail.com

Abstract

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

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

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

Keywords: *Analysis, Collateral Assessment, Murabahah Financing*

1. PENDAHULUAN

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

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

Dalam penjelasan Pasal 8 Ayat 1 UU Perbankan No. 10 tahun 1998 tentang Perbankan, menyatakan bahwa “dalam pemberian kredit atas pembiayaan berdasarkan prinsip syariah, bank umum wajib mempunyai keyakinan berdasarkan analisa yang mendalam atas itikad dan kemampuan serta kesanggupan nasabah debitur untuk melunasi hutangnya atau mengembalikan pembiayaan dimaksud sesuai dengan yang diperjajinkan”. Untuk memperoleh keyakinan tersebut sebelum melakukan pembiayaan bank syariah harus melakukan penialaian dengan seksama terhadap 5 C terhadap nasabah, salah satu penilaian tersebut ialah collateral atau agunan. Disamping itu bank juga harus memperhatikan hasil AMDAL (analisa mengenai dampak lingkungan) skala besar bagi perusahaan besar serta beresiko besar.

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

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

2. TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Pengertian BMT

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

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

Proses pemilihan dan penilaian itu biasanya diawali dengan mengidentifikasi masalah utama yang mempengaruhi tujuan, menyusun, menganalisis dan memilih berbagai alternative tersebut dan mengambil keputusan yang dianggap paling baik. Langkah terakhir dari proses itu merupakan sistem evaluasi untuk menentukan efektifitas dari keputusan yang telah diambil (Sutisna, 2003: 45).

2.2 Sumber-sumber Keuangan BMT

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

2.3 Baitul Maal Wat Tamwil di Indonesia

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

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

Pusat Inkubasi Bisnis dan Usaha Kecil (PINBUK) mendefinisikan BMT Balai Usaha Mandiri Terpadu yang isinya berintikan konsep Baitu Maal Wat Tamwil (PINBUK, 2001 : 1) yang beranggotakan orang seorang atau badan hukum berdasarkan prinsip syariah.

2.4 Tujuan Baitul Maal Wat Tamwil

BMT memainkan peran dan fungsinya dalam beberapa hal :

1. Mengidentifikasi, memobilisasi, mengorganisasi, mendorong dan mengembangkan potensi ekonomi anggota, kelompok anggota muamalat dan daerah kerjanya.

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

2.5 Operasionalisasi Baitul Maal Wat Tamwil (BMT)

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

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

2.6 Status Badan Hukum dan Pengawasan BMT Sebelum Undang-undang No. 1 Tahun 2013 tentang Lembaga Keuangan Mikro

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

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

2.7 Pengertian Agunan

Pasal 1 huruf b dan c SK No. 23/69/KEP/DIR menyebutkan bahwa Agunan adalah jaminan material, surat berharga, garansi resiko yang disediakan oleh debitur untuk menanggung pembayaran kembali suatu kredit, apabila debitur tidak dapat melunasi kredit sesuai dengan yang diperjanjikan. Istilah jaminan merupakan terjemahan dari Bahasa Belanda yaitu “zekerheid” atau “cautie”, yang secara umum merupakan cara-cara kreditur menjamin dipenuhinya tagihannya, disamping pertanggungan jawab umum debitur terhadap barang-barangnya. Selain istilah jaminan, dikenal juga istilah atau kata-kata agunan. Dalam kamus besar Bahasa Indonesia, tidak membedakan pengertian jaminan maupun agunan, yang sama-sama memiliki arti yaitu “tanggungan”. Agunan pembiayaan atau jaminan adalah hak dan kekuasaan atas barang agunan yang diserahkan oleh anggota kepada lembaga keuangan guna menjamin pelunasan pembiayaan yang diterimanya tidak dapat dilunasi sesuai waktu yang diperjanjikan dalam perjanjian pembiayaan. (Rivai, 2008 : 663).

2.8 Landasan Syariah Agunan

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

وَإِنْ كُنْتُمْ عَلَىٰ سَفَرٍ وَلَمْ تَجِدُوا كَاتِبًا فَرِهَنَّ مَقْبُوضَةً فَإِنْ أَنِ
بَعْضُكُمْ بَعْضًا فَلْيُؤَدِّ الَّذِي أُؤْتِنَ أَمْنَتَهُ وَلْيَتَّقِ اللَّهَ رَبَّهُ وَلَا
تَكْتُمُوا الشَّهَادَةَ وَمَنْ يَكْتُمْهَا فَإِنَّهُ آثِمٌ قَلْبُهُ وَاللَّهُ بِمَا
تَعْمَلُونَ عَلِيمٌ

Artinya :

“Jika kamu dalam perjalanan (dan bermu’amalah tidak secara tunai) sedang kamu tidak memperoleh seorang penulis, maka hendaklah ada barang tanggungan yang dipegang (oleh yang berpiutang). Akan tetapi, jika sebagian kamu mempercayai sebagian yang lain, maka hendaklah yang dipercayai itu menunaikan amanatnya (utangnya) dan hendaklah ia berdakwa kepada Allah Tuhannya dan janganlah kamu (para saksi) menyembunyikan orang yang berdosa hatinya dan Allah Maha Mengetahui apa yang kamu kerjakan”.

2.9 Kegunaan Agunan

- Memberikan hak dan kekuasaan kepada bank untuk mendapatkan pelunasan barang-barang tersebut bila nasabah cedera janji, tidak membayar kembali hutangnya pada waktu yang telah ditetapkan dalam perjanjian.
- Menjamin agar nasabah berperan serta dalam transaksi pembiayaan usahanya sehingga kemungkinan untuk meninggalkan usahanya atau proyeksi dengan merugikan diri sendiri atau perusahaannya dapat dicegah.
- Memberi dorongan kepada debitur untuk memenuhi perjanjian kredit, khususnya mengenai pembiayaan kembali sesuai syarat-syarat yang telah disetujui agar ia tidak kehilangan hak miliknya atas barang yang dijaminkannya kepada bank. (Astiko, 1996 : 55)

2.10 Dasar-dasar Penetapan Agunan

Agunan merupakan salah satu unsur dalam analisa pembiayaan. Oleh karena itu, barang-barang yang diserahkan anggota harus dinilai pada saat dilaksanakan analisa pembiayaan dan harus berhati-hati dalam penilaian barang-barang tersebut karena harga yang dicantumkan oleh anggota tidak selalu menunjukkan harga sesungguhnya (harga pasar saat itu). Dengan demikian semua jenis agunan wajib ditaksasi/dinilai kembali, minimum satu kali dalam enam bulan atau satu tahun. Setiap perubahan data agunan, termasuk perubahan karena taksasi agunan harus disimpan kedalam arsip komputer sehingga data agunan yang terbaru.

Berdasarkan penelitian agunan mempengaruhi dalam menentukan porsi pembiayaan yang diajukan oleh seorang anggota. Porsi pembiayaan tidak bisa

melebihi nilai taksasi agunan yang diberikan anggota untuk menjadi persyaratan. Dalam mentaksasi agunan harus memperhatikan resiko-resiko yang akan terjadi pada pembiayaan, apabila suatu saat pembiayaan akan macet. Maka dari sebab itu agunan harus bisa mengkafer pembiayaan yang diajukan oleh anggota untuk jangka waktu pembiayaan yang telah diajukan dan agunan juga harus di *update* berdasarkan harga pasar.

2.11 Syarat Barang Agunan

Jenis-jenis Agunan dari segi objek :

a. Agunan Utama

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

b. Agunan Tambahan

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

2.12 Perhitungan Penilaian Barang Agunan

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

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

2.13 Pengertian Murabahah

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

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

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

2.14 Rukun dan Syarat Murabahah

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

- 1) Adanya pembeli dan penjual yang telah balig dan berakal sehat.
- 2) Keinginan bertransaksi dilakukan dengan kemauan sendiri tanpa adanya paksaan.
- 3) Adanya objek akad.
- 4) Adanya barang atau objek yang akan dijual.
- 5) Kejelasan harga dan kondisi barang, dengan harga yang disepakati bersama. Penjual juga harus memberitahukan harga pokok beserta besaran keuntungan yang diinginkan kepada pembeli
- 6) Ijab dan kabul.

2.15 Landasan Hukum Murabahah

Firman Allah SWT :

الَّذِينَ يَأْكُلُونَ الرِّبَا لَا يَقُومُونَ إِلَّا كَمَا يَقُومُ الَّذِي يَخْبِطُهُ الشَّيْطَانُ مِنَ الْمَسِّ ذَلِكَ بِأَنَّهُمْ قَالُوا إِنَّمَا الْبَيْعُ مِثْلُ الرِّبَا وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا فَمَنْ جَاءَهُ مَوْعِظَةٌ مِنْ رَبِّهِ فَانْتَهَى فَلَهُ مَا سَلَفَ وَأَمْرُهُ إِلَى اللَّهِ وَمَنْ عَادَ فَأُولَئِكَ أَصْحَابُ النَّارِ هُمْ فِيهَا خَالِدُونَ

Artinya:

“Orang-orang yang makan (mengambil) riba tidak dapat berdiri melainkan seperti berdirinya orang yang kemasukan syaitan lantaran (tekanan) penyakit gila. Keadaan mereka yang demikian itu, adalah disebabkan mereka berkata (berpendapat), sesungguhnya jual beli itu sama dengan riba, padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba. Orang-orang yang telah sampai kepadanya larangan dari Tuhannya, lalu terus berhenti (dari mengambil riba), maka baginya apa yang telah diambilnya dahulu (sebelum datang larangan); dan urusannya (terserah) kepada Allah. Orang yang kembali (mengambil riba), maka orang itu adalah penghuni-penghuni neraka; mereka kekal di dalamnya”. (Q.S. Al-Baqarah: 275).

Hadist Nabi SAW:

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

2.16 Ketentuan Umum Murabahah

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

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

2 METODOLOGI PENELITIAN

3.1 Rancangan Penelitian

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

3.2 Tempat dan Waktu Penelitian

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

3.3 Jenis dan Sumber Data

a. Data Primer

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

b. Data Sekunder

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

3.4 Teknik Pengumpulan Data

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

a. Metode Observasi

Teknik pengumpulan data yang terkumpul dilakukan melalui suatu pengamatan langsung terhadap keadaan atau perilaku objek sasaran,

dengan disertai pencatatan-pencatatan. Teknik ini digunakan untuk memperoleh data dan informasi, seperti : gambaran umum mengenai BMT At-Taqwa Muhammadiyah Sumatera Barat dan produk-produknya.

b. Metode Wawancara

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

c. Metode Dokumentasi

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

3.5 Teknik Analisis Data

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

4. HASIL DAN PEMBAHASAN

4.1 Prosedur Pemberian Pembiayaan Murabahah Pada BMT At-Taqwa Muhammadiyah Cabang Belimbing

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

1. Pengajuan Permohonan Pembiayaan

Tahap awal proses pembiayaan pada BMT At-Taqwa Muhammadiyah adalah nasabah mengajukan permohonan atau proposal melalui account officer.

2. Periksa kelengkapan administrasi

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

a. Foto copy KTP

b. Foto copy KK

c. Foto copy surat nikah

d. Foto copy jaminan pembiayaan atau agunan berupa sertifikat tanah rumah, BPKB kendaraan, rekening listrik, air, dan telepon.

3. Survey langsung kelapangan atau lokasi

4. Account Officer membuat analisis pembiayaan

5. Bagian Account Officer mengajukan hasil analisa kepada manajer setelah data dianalisis, bagian account officer mengajukan hasil

- analisis kepada manajer untuk ditinjau kembali apakah jumlah pembiayaan yang diajukan nasabah layak diberikan atau tidak
6. Pengeluaran SP3 (Surat Persetujuan Permohonan Pembiayaan)
 7. Pengikatan (penandatanganan akad)
 8. Pihak BMT membuat slip realisasi pembiayaan dan ditandatangani oleh nasabah.
 9. Slip realisasi pembiayaan selanjutnya diserahkan kepada teller untuk dicairkan.

4.2 Analisis Penilaian Agunan pada BMT At-Taqwa Muhammadiyah Cabang Belimbing

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

- a. Mempunyai nilai ekonomis (dapat diperjual belikan)
- b. Nilai tersebut harus lebih besar dari jumlah pembiayaan yang diberikan.
- c. Barang tersebut mudah dipasrkan (dijual kembali).
- d. Nilai barang harus konstan dan akan lebih baik jika nilainya mengalami pertambahan dikemudian hari.
- e. Kondisi dan lokasi cukup strategis (dekat dengan pasar atau konsumen).
- f. Secara fisik tidak cepat lusuh, rusak dan lain-lain yang mengurangi nilai ekonomis.
- g. Barang agunan mempunyai manfaat ekonomi dalam jangka waktu relatif lebih lama dari jangka waktu pembiayaan.

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

a. *Character* (watak)

Character atau watak yaitu data tentang kepribadian dari calon nasabah seperti sifat pribadi, cara hidup, latar belakang keluarga dll.

b. *Capacity* (kemampuan)

Dalam hal ini *capacity* yaitu suatu penilaian kepada calon nasabah mengenai kemampuan melunasi kewajibannya dari usaha yang dibiayai oleh BMT.

c. *Capital* (modal)

Capital yaitu kondisi kekayaan yang dimiliki oleh calon anggota atau nasabah, apakah nasabah tersebut memiliki kekayaan yang cukup besar untuk mengembangkan usahanya.

d. *Condition of economic* (kondisi perekonomian)

Condition of economic yaitu situasi dan kondisi politik, sosial, ekonomi, budaya yang mempengaruhi keadaan perekonomian pada saat yang kemungkinan mempengaruhi kelancara usaha nasabah.

e. *Collateral* (agunan)

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

4.3 Faktor-faktor Penilaian Agunan di BMT At-Taqwa Muhammadiyah Cabang Belimbing

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

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

1. Faktor ekoomis yang dinilai dari barang agunan harus dipertimbangkan oleh BMT At-Taqwa yaitu. (Wawancara dengan Ibu Febriza Ningsih, selaku Marketing BMT At-Taqwa Muhammadiyah Cabang Belimbing :
 - a. Jenis agunan
 - b. Nilai taksasi
 - c. Lokasi
 - d. Status agunan dalam pengikatnya
2. Selain faktor ekonomis dalam menentukan kelayakan agunan, BMT At-Taqwa Muhammadiyah mempertimbangkan dari segi yuridis barang agunan tersebut :
 - a. Hanya sertifikat kepemilikan barang atas seizin pihak yang berwenang. Untuk barang agunan yang berupa tanah, sertifikat kepemilikan barang agunan perlu juga dilengkapi dengan surat izin bangunan. Sedangkan barang agunan berupa kendaraan bermotor, untuk BPKB pastikan kondisi kelengkapan kendaraan mulai dari BPKB, STNK harus sesuai , No. Rangka dan No. Mesin harus sesuai.
 - b. Apabila barang-barang agunan tersebut bukan hak milik anggota sendiri maka perlu adanya persetujuan orang tersebut dan dibuat surat kuasa yang dibuat secara Notariil.
 - c. Validasi pengikatan diperlukan penelitian secara lengkap.
 - d. Asuransi atas barang agunan yang mempunyai resiko.

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

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

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

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

BMT At-Taqwa Muhammadiyah menetapkan aturan berdasarkan pengikatnya diantaranya :

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

5. KESIMPULAN

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

- a. Untuk menentukan kelayakan agunan pembiayaan murabahah di BMT At-Taqwa Muhammadiyah berdasarkan pada beberapa ketentuan yang terkait dengan penilaian agunan pembiayaan murabahah yaitu dilakukan analisa agunan dari segi ekonomis dan yuridis. Harta yang dijadikan agunan kepada BMT ada dua jenis yaitu benda bergerak dan benda tidak bergerak dan dilakukan pengikatan kepada agunan untuk mengantisipasi risiko-risiko yang mungkin terjadi pada pembiayaan. Dalam prosedur menganalisa agunan sebagai pengikat pembiayaan oleh BMT untuk mengetahui

layak tidaknya agunan yang telah diberikan oleh seorang calon anggota, prinsip pembiayaan yang digunakan BMT At-Taqwa Muhammadiyah untuk menganalisa agunan yaitu dengan menggunakan prinsip 5C (*Character, Capacity, Capital, Condition of economi, Collateral*).

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

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

UCAPAN TERIMAKASIH

Dalam penyelesaian skripsi ini, penulis telah banyak mendapatkan bantuan, bimbingan dan arahan dari berbagai pihak, oleh karena itu penulis ingin menyampaikan ucapan terima kasih sebanyak-banyaknya dan sungguh tak terhingga, kepada:

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

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

DAFTAR PUSTAKA

- Ali, Zainuddin, 2010. *Hukum Perbankan Syariah*. Jakarta : Sinar Grafika.
- Antonio, Muhammad Syafi'i, 2001. *Bank Syariah Dari Teori Ke Praktek*. Jakarta: Gema Insani.
- Arikanto, Suharsimi, 2006. *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek*. Jakarta: Rineka Cipta.
- Astiko, 1996. *Pengantar Manajemen Perkreditan*. Yogyakarta : Andi Offset.
- Bungin, Burhan, 2006. *Metodologi Penelitian Kuantitatif*. Jakarta : Kencana Prenada Media Grup.
- Danupranata, Gita, 2006. *Ekonomi Islam*. Yogyakarta : UPFE-UMY.
- Djamil, Faturrahman, 2012. *Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah*. Jakarta : Sinar Grafida.
- H. Rivai, Veithzal, 2008. *Islamic Financial Management*. Jakarta : PT Raya Grafido.
- Islahi, A.A, 1997. *Konsep Ekonomi Ibnu Taimiyah*. Surabaya : Bina Ilmu.

- Karim, Adiwarmarman A, 2006. *Bank Islam Analisis Fiqh dan Keuangan*. Jakarta : PT Grafindo Persada.
- Kasmir, 1999. *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*. Jakarta : PT Raja Grafindo.
- Mardani, 2012. *Fiqh Ekonomi Syariah*. Jakarta: Kencana.
- Muhammad, 2000. *Zakat dan Kemiskinan Instrumen Pemberdayaan Ekonomi Umat*. Yogyakarta : UII Press.
- Nasution, Mustafa Edwin, 2006. *Pengantar Eksklusif Ekonomi Islam*. Jakarta : Kencana Prenada Media Group.
- Pudjomuljono, Teguh, 1999. *Manajemen Perkreditan Bank Komersil*. Jakarta : Gramedia Pustaka Utama.
- Rianto, M. Nur, 2012. *Lembaga Keuangan Syariah*. Bandung : CV Pustaka Setia.
- Ridwan, Muhammad, 2004. *Manajemen Bitul Maal wa Tamwil (BMT)*. Yogyakarta : UII Press.
- Rosalinda, 2005. *Fiqh Muamalah dan Aplikasinya Pada Perbankan Syariah*. Padang : Hafya Press.
- Sholahuddin, M, 2006. *Lembaga Ekonomi dan Keuangan Islam*. Surakarta : Muhammadiyah University.
- Susilo, Sri, 2000. *Bank dan Lembaga Keuangan Lain*. Jakarta : Salemba Empat.
- Sugiyono, 2010. *Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif R&D*. Bandung: Alfabet. Jakarta : Gema Insani.
- Wirduyaningsih, 2005. *Bank dan Asuransi Islam di Indonesia*. Jakarta : Kencana.
- Wiroso, 2005. *Jual Beli Murabahah*. Yogyakarta : UII Press.
- Wamo, 2014. *Lembaga Keuangan Syariah*. Yogyakarta : Deppublish.
- Wangsawidjaja, 2012. *Pembiayaan Bank Syariah*. Jakarta : Gramedia Pustaka Utama.
- Fatwah Dewan Syariah Nasional No. 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang Murabahah.
- Fatayati, Sun. Analisis Kelayakan Pemberian Pembiayaan Murabahah. di BMT L-Risma Mulyo Jati. Fakultas Ekonomi Dan Bisnis Islam.

Septia, Eka. Analisis Sistem Penilaian Agunan Terhadap Pembiayaan Usaha Mikro Pada Bank Pembiayaan Rakyat Syariah (BPRS) Metro Madani.

Sidik, Abdurrohman. Analisis Kelayakan Agunan Pada Pembiayaan Murabahah di KJKS BMT Walisongo Semarang.

Wawancara dengan Ibu Febriza Ningsih, selaku Marketing BMT At-Taqwa Muhammadiyah Cabang Belimbing 10 Desember 2019.

Wawancara dengan Bapak Addahri, selaku Account Officer BMT At-Taqwa Muhammadiyah Cabang Belimbing 25 September 2020.