

BAB IV

ANALISIS DATA DAN HASIL PENELITIAN

A. PENYAJIAN DATA

1. Gambaran Umum BMT Khairul Amin Martapura

a. Sejarah Berdirinya BMT Khairul Amin Martapura

Pada tanggal 18 Agustus 1997 didirikan sebuah Lembaga Keuangan Syariah di martapura yaitu BMT Khairul Amin Martapura. Hadirnya BMT Khairul Amin ini diharapkan dapat memberikan dampak positif terhadap perekonomian masyarakat lapisan bawah. Terutama dalam membangun perkembangan usaha mikro yang secara tidak langsung dapat menopang perekonomian secara nasional. BMT Khairul Amin Martapura mendapatkan Badan Hukum No.02/BH/KWK.16/11/1997 Tanggal 15 Februari 1997. TDP Koperasi No.16.01.2.65.0006. SKTU No.503/395/BP2T/2012. SIUP No.510/146/KPTSP/PK/2008.

Awal mula BMT Khairul Amin berada di Jl Jend A Yani, Keraton, Kec. Martapura, Banjar Kalimantan Selatan 70611 dekat gedung NU (Nahdatul Ulama) Saat ini sebelum di renovasi.

Pada saat itu diadakannya Mukhtamar Rabitah di Pondok Pesantren K.H.Renggong Pasuruan, Jawa Timur oleh pengurus Nahdatul Ulama. Tujuan Mukhtamar ini bukan hanya sekedar bertemu antara pengurus Nahdatul Ulama di seluruh Indonesia juga membahas sistem ekonomi Islam yang telah berkembang di masyarakat Indonesia. Mukhtamar ini juga dihadiri oleh Presiden Soeharto,

K.H.Abdurrahman Wahid (Gusdur) dan juga 14 menteri Indonesia diantara salah satunya yaitu Menteri Koperasi yang memberikan dana bantuan kepada pondok-pondok pesantren di seluruh Indonesia termasuk pondok pesantren Al-Amin Martapura.

Setelah mengikuti Mukhtamar pengurus pondok pesantren Al-Amin Martapura berkeinginan untuk mendirikan suatu lembaga keuangan syariah yang menghimpun dana masyarakat dengan melakukan pendekatan kepada yayasan-yayasan, para guru Madrasah di Martapura serta muridnya.

Setelah melakukan pendekatan-pendekatan tersebut maka jalan untuk mendirikan sebuah lembaga keuangan syariah semakin dekat, Pengurus kemudian memberikan nama yaitu Koperasi Pondok Pesantren (Koppontren) Al Amin yang memiliki Unit Otonom Simpan Pinjam/USPS. Modal awal pengurus BMT Khairul Amin Martapura sebesar 13.000.000,- dengan jumlah pengurus 13 orang dan beberapa anggota.

Hadirnya BMT Khairul Amin Martapura diharapkan dapat membantu usaha masyarakat terutama Usaha Kecil Mikro (UKM) yang ingin meminjam uang untuk menambah modal ataupun untuk membuka usaha baru. BMT Khairul Amin Martapura sendiri merupakan salah satu Lembaga Keuangan Mikro Syariah yang mampu bertahan di tengah gejolak persaingan dengan lembaga keuangan lainnya.

b. Visi, Misi, Tujuan dan Motto BMT Khairul Amin Martapura

1) Visi

Menjadi Koperasi Yang Terpercaya, Tangguh, Professional dan Menjadi Koperasi Tingkat Nasional.

2) Misi

- a) Menyelenggarakan kegiatan simpan pinjam berbasis syariah secara professional berbasis teknologi.
- b) Melakukan perluasan wilayah pelayanan anggota.
- c) Memberikan bantuan sosial kepada anggota dan masyarakat.

3) Tujuan

- a) Memberikan rasa aman dan nyaman dalam pelayanan anggota
- b) Meningkatkan perekonomian sehingga tercapai kesejahteraan anggota.
- c) Pemberdayaan ekonomi umat.

4) Motto

“Mendulang Berkah, Menepis Riba”

c. Produk BMT Khairul Amin Martapura

1) Jenis Simpanan

a) Simpanan Pinjaman Pokok

Sejumlah uang yang sama banyaknya yang wajib dibayarkan kepada koperasi pada saat masuk menjadi anggota, yang tidak dapat diambil kembali selama bersangkutan masih menjadi anggota. Besar simpanan pokok yaitu Rp. 500.000,-.

b) Simpanan Wajib

Sejumlah simpanan tertentu yang tidak harus sama yang wajib diabayar anggota kepada koperasi dalam waktu dan kesepakatan tertentu, yang tidak dapat diambil kembali selama yang bersangkutan masih menjadi anggota.

Besar simpanan wajib yaitu Rp, 5.000,- perbulan pembayaran simpanan wajib dapat dilakukan sekaligus setahun sebesar Rp. 60.000,-.

c) Simpanan Mudharabah

Simapanan dari anggota dengan akad mudharabah yang dapat diambil sewaktu-waktu.

- (1) Setoran awal minimal Rp. 25.000,-
- (2) Biaya administrasi Rp. 10.000,-
- (3) Saldo simpanan yang menadapatkan bagi hasil minimal Rp. 100.000,-
- (4) Saldo minimal Rp. 10.000,-

d) Simpanan Mudharabah Mutlaqah (MDMQ)

Adalah simpanan berjangka waktu 3 bulan, 6 bulan atau 12 bulan dari anggota yang dana dipergunakan sebagai investasi secara produktif dalam bentuk pembiayaan.

- (1) Simpanan MDMQ dibuka setiap tanggal 1-5 setiap bulannya
- (2) Setoran awal minimal Rp. 25.000.000,-

(3) Biaya administrasi Rp. 15.000,-

(4) Simpanan tidak dapat diambil selama jangka waktu yang disepakati, apabila ada pengambilan sebelum waktunya akan dikenakan biaya administrasi yang telah ditentukan

(5) Bagi hasil dapat diambil setiap bulan

d. Akad-Akad Pembiayaan Syari'ah

1) Mudharabah

Akad kerjasama usaha antara pemilik dana (*Shahibul Maal*) sebagai pihak yang menyediakan modal dana dengan pihak pengelola dana (*mudharib*), untuk diusahakan dengan porsi keuntungan akan dibagi bersama (*nisbah*) sesuai dengan kesepakatan dimuka dari kedua belah pihak. Sedangkan jika ada kerugian akan ditanggung pemilik modal, kecuali jika diketemukan adanya kelalaian atau kesalahan oleh pihak pengelola dana (*mudharib*), seperti penyelewengan, kecurangan dan penyalahgunaan dana. Terdapat dua jenis mudharabah yaitu :

(a) *Mudharabah muthlaqah* adalah akad mudharabah dimana pemilik dana memberikan kebebasan kepada pengelola dana dalam pengelolaannya.

(b) *Mudharabah muqayyadah* adalah akad mudharabah dimana pemilik dana memberikan batasan kepada pengelola dana, antara lain mengenai tempat, cara atau objek pengelola.

2) Murabahah

Akad pembiayaan untuk tujuan pembelian barang pesanan dengan harga jual sebesar harga perolehan ditambah margin keuntungan yang disepakati dan penjual harus mengungkapkan harga perolehan kepada pembeli. Uang muka minimal 25%.

3) Ijarah

Akad pembiayaan dengan tujuan sewa (*ijarah*) atas manfaat dari sebuah asser, sedangkan sewa-beli (*ijarah wa iqtina*) atau disebut juga ijarah muntahiya bi tamlik adalah sewa yang diakhiri dengan pemindahan kepemilikan.

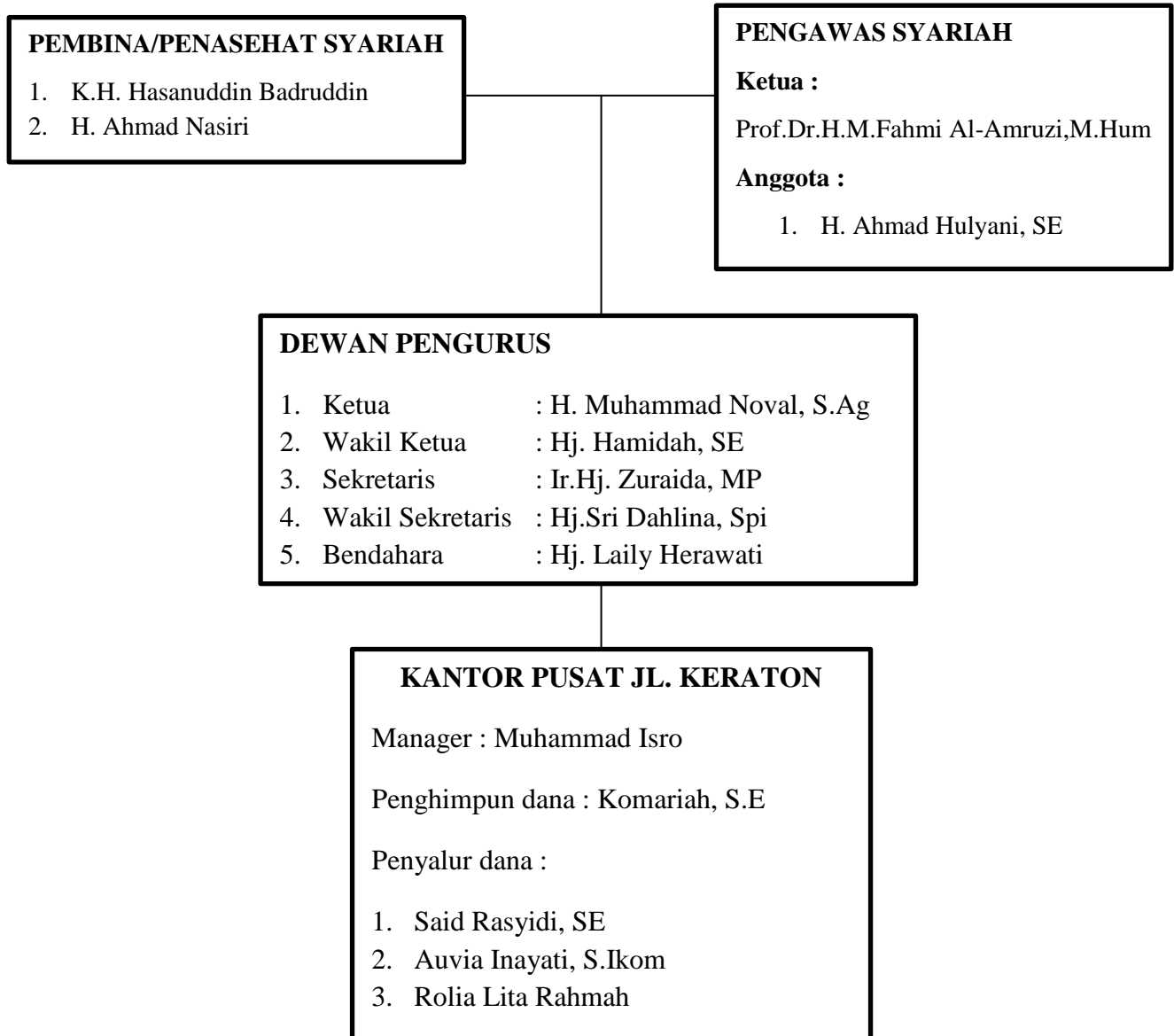
4) Qardh

Akad pinjam dana tanpa imbalan, dimana peminjam mempunyai kewajiban mengembalikan jumlah pokok yang diterima pada waktu yang telah disepakati. Jumlah pokok pinjaman maksimal Rp. 2.000.000,-.

5) Musyarakah

Akad kerja sama antara dua pihak atau lebih untuk suatu usaha tertentu, dimana masing-masing pihak memberikan kontribusi dana dengan ketentuan bahwa keuntungan dibagi berdasarkan kesepakatan, sedangkan resiko berdasarkan porsi kontribusi dana.

e. Struktur Organisasi BMT Khairul Amin Martapura



Tabel 4.1 Struktur Organisasi BMT Khairul Amin Martapura

Adapun tugas-tugasnya sebagai berikut :

1) Manajer

Memimpin usaha BMT Khairul Amin Martapura diwilayah kerjanya sesuai dengan tujuan dan kebijakan yang telah ditentukan

BMT Khairul Amin. Dan sebagai penanggung jawab operasional kantor diwilayah kerjanya, juga sebagai selaku pembina kepada karyawan diwilayahnya masing-masing.

2) Penghimpun dana

Merencanakan, mengarahkan serta mengevaluasi target *financing* dan *funding* serta memastikan strategi yang digunakan sudah tepat dalam upaya mencapai sasaran termasuk dalam menyelesaikan pembiayaan bermasalah. Dan mengelola administrasi hingga kepelaporan keuangan.

3) Penyalur dana

Melayani nasabah dan memberikan informasi produk maupun layanan, serta melaksanakan transaksi operasional sesuai dengan kewenangannya. Berdasarkan intruksi dan kebijakan serta aturan yang telah disepakati. Dan menerima atau menangani keluhan nasabah serta melakukan koordinasi dengan pihak-pihak terkait untuk menyelesaikannya.

2. Proses Penilaian dalam menentukan kelayakan suatu agunan di BMT Khairul Amin Martapura

Di BMT Khairul Amin Martapura terdapat produk pendanaan yang mempermudah para anggota yang membutuhkan dana dan mempunyai keinginan untuk tujuan diluar usaha yang bersifat perorangan seperti pembelian rumah, kendaraan, atau lainnya, yaitu melalui pembiayaan murabahah.

Berikut adalah identitas responden yang menjelaskan tentang penilaian pihak BMT Khairul Amin Martapura dalam memberikan keputusan pembiayaan murabahah :

Identitas Informan

Nama : Muhammad Isro

Jabatan : Manager

a. Faktor penilaian barang agunan

Adapun cara BMT Khairul Amin Martapura dalam menentukan kelayakan barang agunan yang akan diserahkan ketika akan melakukan pembiayaan murabahah :

Identitas Informan

Nama : Hj. Hamidah. SE

Jabatan : Wakil Ketua Dewan Pengurus

- a. Mempunyai nilai ekonomis (bisa dinilai dengan uang), misalkan: kendaraan bermotor, mobil, tanah, rumah adalah contoh barang yang bisa dijadikan agunan di BMT Khairul Amin Martapura.
- b. Jika agunan berupa kendaraan maka kendaraan tersebut harus ori sesuai pabrikan tidak dimodifikasi, misalkan: motor modifikasi harganya tinggi dikalangan para pencinta motor modifikasi tetapi harganya akan lebih rendah dipasaran umum.
- c. Mempunyai nilai yudiris, dalam artian memili bukti kepemilikan yang sah dan kuat berdasarkan hukum yang berlaku, serta dapat dipindah

tanggalkan kepemilikannya.

- d. Nilai barang agunan lebih dari jumlah pembiayaan, hal ini akan mempermudah pihak BMT jika terjadi pembiayaan yang bermasalah.
- e. Barang agunan mudah dijual, misalkan saja pihak BMT Khairul Amin tidak menerima jika barang agunan yang sulit untuk dijual dijadikan uang misalkan saja seperti kendaraan besar contohnya Harley Davidson.

Jenis-jenis Agunan di BMT Khairul Amin Martapura yang mampu dijadikan jaminan guna mendapatkan pembiayaan murabahah yaitu : Tanah dan bangunan yang berdiri di atasnya dan kendaraan (Motor, Mobil, Pick up, truck dll).

Dasar penilaian yang dilakukan pada BMT Khairul Amin Martapura dilihat dari beberapa faktor yang mempengaruhi tingginya harga jual atau harga penawaran suatu aset atau objek agunan tersebut sekaligus objek yang dibiayai pada pembiayaan yang akan diajukan oleh anggota. Adapun faktor yang mempengaruhi nilai tersebut adalah sebagai berikut :

- a. Faktor Lingkungan, bisa berupa lingkungan alam ataupun akibat hasil pembangunan sekitar.
- b. Faktor Sosial, dipengaruhi oleh adanya perilaku masyarakat, tingkat pendidikan, jumlah penduduk, dan lain-lain. Misalkan saja adanya perilaku yang tidak baik dari perilaku masyarakat yang ada di lingkungan tersebut sehingga mengakibatkan berkurangnya harga minat seseorang.

- c. Faktor daya beli, adanya pasar yang cukup luas yang mengakibatkan suatu barang yang tidak diminati konsumen. Contohnya merek motor Honda lebih diminati dari motor Suzuki, sehingga harga pasar motor Suzuki di daerah martapura lebih rendah dibandingkan Honda.
- d. Faktor Lokasi, lokasi yang strategis dekat dengan jalan raya akan menmabha harga jual dibandingkan lokasi yang jauh dari jalan raya.

b. Mekanisme dan Dokumen yang diperlukan sebagai syarat Pembiayaan Murabahah di BMT Khairul Amin Martapura

Berikut adalah identitas responden yang menjelaskan tentang mekanisme dan dokumen yang diperlukan sebagai syarat pembiayaan :

Responden Pertama

Nama : Said Rasyidi. SE

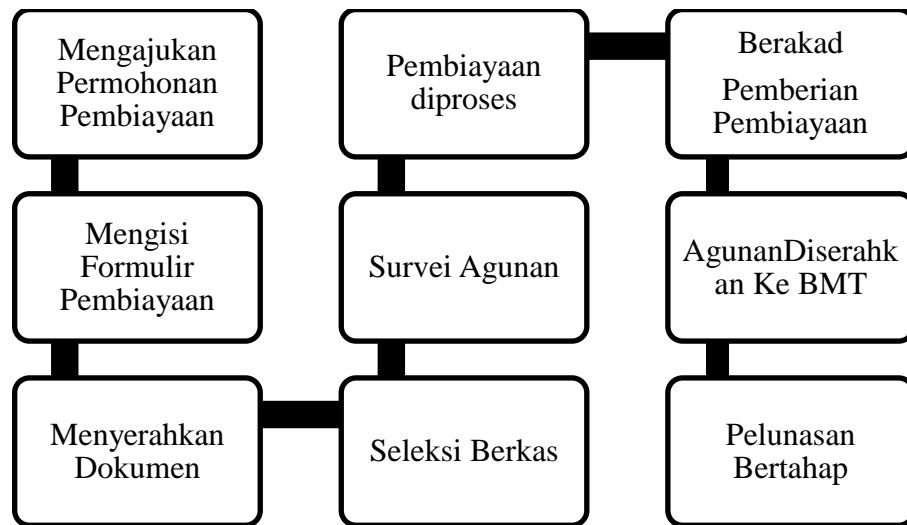
Jabatan : Penyalur Dana

Responden Kedua

Nama : Rolia Lita Rahmah

Jabatan : Penyalur Dana

Menurut data dan hasil wawancara di BMT Khairul Amin Martapura, alur pembiayaan murabahah adalah sebagai berikut :



Tabel 4.2 Alur Pembiayaan Murabahah

Keterangan :

1. Anggota datang ke kantor BMT Khairul Amin Martapura untuk mengajukan permohonan pembiayaan.
2. Anggota yang ingin melakukan pembiayaan harus mengisi formulir yang sudah disediakan pihak BMT Khairul Amin Martapura.
3. Anggota diwajibkan menyerahkan dokumen-dokumen dan data pribadi yang diperlukan sebagai syarat untuk melakukan pembiayaan.
4. Berkas yang anggota ajukan akan diseleksi dan di periksa oleh pihak BMT Khairul Amin Martapura.
5. Setelah pemeriksaan berkas pihak BMT Khairul Amin men survei barang yang ingin di jadikan sebagai agunan. Survei ini bisa langsung ke anggota atau kelingkungan sekitar tempat calon pembiayaan seperti dengan tetangga masyarakat sekitar ataupun aparat desa.

6. Setelah data berkas dan data dilapangan didapat maka pihak BMT Khairul Amin memproses apakah layak atau tidaknya pembiayaan.
7. Jika pembiayaan di setuju maka pihak BMT Khairul Amin akan melakukan proses akad dengan anggota pembiayaan.
8. Agunan di serahkan ke pihak BMT Khairul Amin Martapura berupa dokumen aslinya.
9. Proses angsuran anggota untuk pelunasan pembiayaan.

Adapun persyaratan dokumen-dokumen yang diserahkan adalah sebagai berikut : Mengisi Formulir, Fotocopy KTP Pemohon (Suami dan Istri atau penanggung jawab), Fotocopy Kartu Keluarga (KK), Slip Rekening Listrik, Fotocopy dokumen jaminan seperti Fotocopy BPKB, STNK untuk kendaraan bermotor atau jika jaminan tersebut adalah tanah atau bangunan dokumen yang harus diserahkan adalah fotocopy SKT atau fotocopy Sertifikat Tanah atau bangunan.

3. Bahan pertimbangan BMT Khairul Amin Martapura dalam memberikan keputusan pembiayaan murabahah

Dari hasil wawancara dengan manajer BMT Khairul Amin, untuk dapat memberikan sebuah pembiayaan murabahah pihak BMT Khairul Amin harus mempertimbangkan terlebih dahulu dengan melakukan analisis layak atau tidaknya anggota yang ingin melakukan pembiayaan dengan sarana yang digunakan yaitu prinsip 5C.

1) *Character*

Dasar dari pemberian pembiayaan adalah kepercayaan, jadi yang paling mendasari suatu kepercayaan yaitu adanya keyakinan dari pihak BMT Khairul Amin Martapura bahwa anggota yang ingin melakukan pembiayaan ini memiliki moral, watak, ataupun sifat pribadi yang positif dan juga mempunyai tanggung jawab.

Pada dasarnya melakukan pembiayaan murabahah di BMT Khairul Amin Martapura ini harus menjunjung tinggi kejujuran anggota yaitu untuk memenuhi kewajiban sebagai calon anggota pembiayaan.

Dalam menilai *character* anggota bukanlah hal yang mudah, disini pihak BMT Khairul Amin Martapura menilai *character* calon anggota pembiayaan dengan cara :

- (a) Menggalo informasi daftar riwayat hidup anggota dengan cara wawancara langsung dengan anggota ataupun bertanya kepada masyarakat dilingkungan tempat tinggal calon anggota pembiayaan apakah calon anggota itu baik, jujur dan amanah.
- (b) Meneliti apakah calon anggota pembiayaan terlibat pada suatu masalah.
- (c) Jika pernah melakukan pembiayaan di BMT Khairul Amin Martapura dan pernah bermasalah macet angsuran, maka dapat dinilai kurang baik karakter anggota tersebut.

- (d) Menanyakan kepada pihak lembaga keuangan lain apakah ada masih mempunyai tanggungan pada lembaga keuangan lain.
- (e) Meminta slip pembayaran listrik untuk mengetahui ketepatan waktu calon anggota untuk memenuhi lancar atau tidaknya nasabah dalam pembayaran listrik.

Maka dari itu seperti yang dijelaskan oleh manajer pihak BMT Khairul Amin penilaian *character* sangat penting bahkan jika *character* anggota tersebut bagus dan memiliki tanggung jawab besar atas pembiayaan tersebut berpengaruh pada penilaian agunan.

2) *Capacity*

Yang dimaksud *capacity* oleh BMT Khairul Amin Martapura ialah kemampuan anggota dalam melunasi kewajibannya dalam suatu pembiayaan. Jadi sejauh mana usaha yang akan diperolehnya, untuk melakukan pelunasan angsuran sesuai dengan kesepakatan perjanjian diawal. Pihak BMT Khairul Amin Martapura mengukur *capacity* dapat dilakukan dengan berbagai cara, yaitu :

- (b) Menilai calon anggota yang bersangkutan apakah usahanya mengalami kegagalan atau selalu menunjukkan kemajuan.
- (c) Menilai pekerjaan calon anggota serta besaran keuntungan usaha atau gaji anggota tersebut.
- (d) Menilai sejauh mana calon anggota dalam melaksanakan fungsi manajemen dalam usahanya.

Apabila pembiayaan calon anggota untuk keperluan pribadi misalkan saja kendaraan maka penilaian capacity didasarkan pada pekerjaannya saat mengajukan pembiayaan. Dari situ pihak BMT Khairul Amin dapat menyimpulkan apakah nasabah tersebut mampu menjalankan kewajibanya sebagai anggota pembiayaan.

3) *Capital*

Adalah berkaitan dengan modal yang dimiliki oleh calon anggota. Dalam hal ini BMT Khairul Amin menggali informasi apakah usaha yang dimiliki calon anggota itu modal sendiri atau melakukan peminjaman dilembaga keuangan lain dan BMT menanyakan berapa besar uang muka yang dimiliki calon anggota, semakin besar uang muka yang diberikan anggota kepada BMT, maka semakin BMT dalam memeberikan pembiayaan kepada anggota tersebut. BMT Khairul Amin Martapura juga menilai tentang besar kecilnya modal anggota calon pembiayaan murabahah, pihak BMT Khairul Amin Martapura melakukan penilaian ini dari jumlah dana atau modal sendiri yang dimiliki calon anggota pembiayaan.

4) *Collateral*

Yaitu barang agunan yang diberikan oleh peminjam sebagai jaminan atas pembiayaan murabahah yang diterima. Menurut BMT Khairul Amin agunan adalah salah satu alat pengaman yang apabila terjadi pembiayaan bermasalah atau ada ketidak sanggupan dari

anggota pembiayaan untuk membayar angsuran. Agunan ini sifatnya pelengkap dari kelayakan atau keterlaksanaan dari pembiayaan murabahah anggota.

Penilaian agunan ini ditinjau dari dua sudut yaitu sudut ekonomisnya yaitu nilai ekonomis dari barang-barang yang di jadikan agunan, serta nilai yudirisnya yaitu apakah barang-barang agunan tersebut memenuhi syarat-syarat yudiris untuk dipakai sebagai barang agunan. Dengan adanya agunan ini akan menambah keyakinan BMT Khairul Amin Martapura.

Penelitian terhadap collateral meliputi jenis, lokasi, bukti kepemilikan dan status hukumnya. Bentuk collateral tidak hanya berbentuk kebendaan, bisa juga meliputi jaminan pribadi.

5) *Condition*

Yaitu situasi dan kondisi politik, sosial, ekonomi, budaya dan lain-lain yang mempengaruhi keadaan perekonomian pada suatu saat maupun suatu kurun waktu tertentu yang kemungkinannya akan dapat mempengaruhi kelancaran usaha anggota pembiayaan.

Untuk mendukung kelancaran pembiayaan murabahah anggota maka 5C ini menjadi dasar penilaian awal bagi pihak BMT Khairul Amin untuk mempertimbangkan pengajuan pembiayaan murabahah anggota sebelum melakukan pembiayaan murabahah.

B. Analisis Data dan Hasil Penelitian

1. Penilaian agunan dalam menentukan kelayakan suatu agunan di BMT Khairul Amin Martapura

BMT Khairul Amin Martapura merupakan salah satu BMT syariah. Seperti BMT syariah pada umumnya, BMT Khairul Amin Martapura juga memiliki beberapa macam pembiayaan salah satunya pembiayaan Murabahah. Dalam melakukan pembiayaan murabahah calon anggota harus memenuhi segala persyaratan yang telah ditentukan oleh BMT Khairul Amin Martapura, penyerahan agunan yang digunakan sebagai barang jaminan selama melakukan pembiayaan hingga pembiayaan itu selesai.

Agunan memberikan hak dan kekuasaan kepada BMT Khairul Amin Martapura untuk mendapatkan pelunasan melalui barang jaminan tersebut ketika anggota mengingkari janji atau anggota tidak mampu lagi untuk menyelesaikan pembiayaan sesuai dengan waktu yang telah ditentukan. Agunan adalah jaminan material, surat berharga, garansi resiko yang disediakan oleh anggota untuk penanggungan pembayaran kembali suatu pembiayaan, apabila debitur tidak dapat melunasi pembiayaan sesuai dengan perjanjian.

Agunan merupakan peran yang sangat penting didalam suatu pembiayaan, jaminan diperlukan untuk memperkecil resiko yang dapat merugikan BMT yaitu ketika anggota tidak dapat melunasi pembiayaan sesuai dengan waktu kesepakatan yang telah ditentukan dan juga sekaligus

untuk memastikan kesanggupan anggota dalam melakukan pembayaran kembali atau utang yang didapatkan dari BMT Khairul Amin Martapura.

Setia agunan yang digunakan harus dilihat kembali kebenaran dari barang agunan tersebut oleh pihak BMT Khairul Amin Martapura, apakah sudah sesuai memenuhi kriteria atau tidak untuk dijadikan barang agunan.

Mengenai perhitungan suatu barang agunan baik itu berupa kendaraan atau tanah dan bangunan BMT Khairul Amin Martapura memiliki perhitungan yang lebih fleksibel atau tidak baku dari satu perhitungan saja. Maksudnya disini tidak baku misalkan kita contohkan saja salah satu anggota mengajukan pembiayaan dengan nilai agunan Rp. 10.000.000,- jadi pembiayaan yang di dapat adalah 50% dari harga agunan berarti Rp. 5.000.000,- tetapi perhitungan ini tidak baku, bisa saja jumlah pembiayaan yang diberikan lebih dari 50% harga agunan, hal ini bisa terjadi dikarenakan anggota lama atau anggota yang sudah pernah melakukan pembiayaan memiliki nilai plus contohnya saja angsurannya tiap bulan bagus, jadi bisa saja penilaian agunannya lebih dari 50%.Sedangkan jika yang melakukan pembiayaan anggota baru perhitungan nilai agunan maksimalnya 50%-60% saja.

a. Penilaian Barang Agunan Jika Berupa Kendaraan

Perhitungan penilaian agunan jika agunan tersebut adalah berupa kendaraan, yang menjadi bahan penilaian adalah tahun, jenis, kendaraan umum (bukan kendaraan koleksi yang susah dipasarkan, kendaraan

umum yang dimaksud disini adalah kendaraan yang mudah diperjual belikan), kondisi fisik kendaraan, dan surat menyurat kendaraan

Jenis agunan yang berupa kendaraan ini juga menjadi bahan penilaian dikarenakan ada beberapa kendaraan yang memiliki harga tinggi tetapi hanya orang yang tertentu saja yang meminatinya atau hanya untuk dijadikan kendaraan koleksi saja. Karna resiko agunan ini adalah jalan keluar jika terjadi adanya macet angsuran, maka jika kendaraan tersebut tidak susah untuk diperjual belikan.

Untuk perhitungan tahun kendaraan di BMT Khairul Amin Martapura ada batasan tahun kendaraan untuk dijadikan sebagai agunan untuk melakukan pembiayaan. Maksimal tahun yang bisa dijadikan agunan adalah tahun 2010, tetapi batasan tahun ini tidak baku, tidak menutup kemungkinan suatu agunan kendaraan yang tahunnya dibawah 2010 bisa untuk dijadikan barang agunan untuk melakukan pembiayaan murabahah. Hal ini terjadi dikarenakan ada banyak pertimbangan yang mengakibatkan agunan kendaraan yang tahunnya dibawah tahun batasan BMT Khairul Amin Martapura. Salah satu bahan pertimbangan yang mengakibatkan hal seperti ini bisa terjadi dikarenakan pembiayaan yang di ajukan anggota tidak besar nilai nominalnya, kondisi kendaraan, dan surat menyurat lengkap. Misalkan saja anggota yang ingin melakukan pembiayaan murabahah dengan nomilan Rp. 1.000.000,- tetapi kendaraan yang menjadi barang agunan anggota tahunnya dibawah 2010, surat menyurat lengkap, pajak lancar dan kondisi kendaraan bagus bisa saja

agunan disetujui dan pembiayaan murabahah diberikan. Tetapi jika agunana berupa kendraan tersebut tahunnya dibawah 2000-an kemungkinan besar untuk dijadikan bahan agunan tidak bisa di BMT Khairul Amin Martapura.

Harga pasar suatu kendaraan juga menjadi salah satu hal penting untuk dijadikan bahan perhitungan nilai agunan untuk melakukan pembiayaan murabahah di BMT Khairul Amin Martapura. Harga pasar yang dimaksud adalah tinggi rendahnya harga yang terjadi atas kesepakatan antara penjual dan pembeli atau bisa disebut dengan permintaan. Harga pasar menjadi bentuk penilaian dalam suatu agunan dikarenakan kekuatan permintaan dan penawaran dari suatu barang yang mengakibatkan suatu barang menjadi lebih tinggi harganya dibandingkan barang yang lain yang dicontohkan untuk menjadi barang agunan adalah kendaraan. Harga pasar suatu kendaraan di sebuah wilayah khususnya Martapura kab. Banjar tergantung dari banyaknya minat orang martapura kesuatu merek kendaraan tertentu. Misal kn saja yang dicontohkan oleh pihak BMT Khairul Amin Martapura permintaan pembiayaan dengan agunan jenis kendaraan merek Honda lebih tinggi dibandingkan merek kendaraan lain. Jadi dapat disimpulkan harga pasar kendaraan dengan merek honda lebih tinggi sehingga mengakibatkan penilaian agunan dengan merek kendaraan honda juga menjadi tinggi, dari kendaraan lain walaupun kondisi fisik dan tahun kendaraan itu sama tapi berbeda merek kendaraan sehingga mempengaruhi harga pasar

dalam penilaian agunan tersebut. Harga pasar ini biasanya pihak BMT Khairul Amin mendapat harga pasaran di marketplace atau di showroom motor bekas atau jika kendaraan baru di Dealer langsung. Dari situ pihak BMT Khairul Amin bisa mendapatkan harga taksiran untuk menilai suatu kendaraan yang dijadikan calon anggota sebagai agunan untuk melakukan pembiayaan.

Kondisi fisik dan surat menyurat suatu agunan juga menjadi dasar penilaian suatu barang agunan tersebut. Kondisi fisik kendaraan masih ori tidak bermodifikasi dan surat menyurat lengkap, dan pajak kendaraan masih hidup. Dengan ini BMT Khairul Amin Martapura dapat memberikan nilai terhadap barang agunan tersebut. Apabila suatu barang agunan kendaraan tersebut bentuk fisiknya, tidak bagus atau ada yang tidak ori mengakibatkan harga jual akan menjadi turun harga jualnya atau susah untuk penjualan barang agunan tersebut jika terjadi pembiayaan bermasalah.

Hal lain yang juga diperhatikan dan menjadi bahan penilaian pihak BMT Khairul Amin Martapura dalam menilai suatu barang agunan adalah atas nama kepemilikan suatu barang tersebut. Tetapi atas nama kepemilikan disini tidak menjadi masalah dalam penilaian suatu barang agunan. Yang lebih ditekankan jika agunan tersebut kepemilikannya atas nama orang lain atau anggota yang ingin melakukan pembiayaan ini dengan agunan yang atas nama kepemilikannya milik orang lain karna

membeli barang second atau bekas maka harus disertakan surat jual belinya seperti kuitansi yang jelas, surat menyuratnya ada lengkap.

Contoh kasus penilaian agunan pembiayaan murabahah :

Anggota yang ingin melakukan pembiayaan murabahah di BMT Khairul Amin Martapura senilai Rp. 9.0000.000,- dengan agunan satu buah kendaraan roda dua merek scoopy tahun 2020, dengan surat menyurat lengkap, pajak hidup, kondisi fisik kendaraan bagus. Nilai taksiran harga pasar kendaraan tersebut adalah Rp. 13.000.000,- . Dari pertimbangan pihak BMT Khairul Amin maksimal memberikan pembiayaan murabahah sebesar 60% dari harga agunan tersebut senilai Rp. 8.000.000,- tetapi sebelum ada survei agunan survei usaha bagaimana perilaku calon anggota ini dilingkungkannya baru bisa diputuskan jumlah pembiayaan. Karena di BMT Khairul Amin Martapura ini ada kesepakatan antara pihak BMT dan Anggota maka bisa saja ada negosiasi terkait jumlah pembiayaan, untuk keperluan apa pembiayaan tersebut sehingga terjadi proses tawar menawar antara pihak BMT dan calon anggota pembiayaan, apabila anggota sepakat maka barulah pembiayaan diberikan.

b. Penilaian Agunan Jika Berupa Tanah dan Bangunan

Penilaian agunan pada tanah dan bangunan di BMT Khairul Amin Martapura, dilakukan langsung oleh pihak BMT Khairul Amin, yang merupakan bagian penilaian yang dilakukan oleh BMT Khairul Amin

untuk mengecek kebenaran data antara dokumen pengajuan pembiayaan dengan kebenaran dilapangan, sekaligus melakukan taksasi bangunan guna menilai harga bangunan tersebut, dan tahap-tahap yang dilakukan BMT Khairul Amin Martapura adalah sebagai berikut :

- 1) Mengestemasi nilai tanah sebagai tanah kosong, Untuk mengetahui nilai tanah tersebut kita harus data pasar sebagai perbandingan dari properti yang sejenis untuk mengetahui harga pasaran dimana pihak BMT Khairul Amin mengetahuinya dengan cara menghubungi dan bertanya kepada pihak developer atau pihak marketing atas tanah yang dijual disekitar tanah yang dijual atau tanah yang ingin di jadikan agunan pembiayaan.
- 2) Jika tanah tersebut terdapat bangunan maka pihak BMT Khairul Amin akan menentukan nilai bangunan, yaitu menentukan luas bangunan dengan harga perkiraan atau taksiran sama halnya dengan tanah dengan menggunakan data pasar sebagai pembanding dilihat dari properti sejenis untuk mengetahui harga pasaran didaerah tersebut. Hal ini juga dinilai dari segi apakah bentuk bangunan tersebut permanen, semi permanen, atau kurang permanen. Dinilai juga dari apakah bangunan kayu atau beto an.
- 3) Memperhitungkan biaya-biaya lain seperti biaya administrasi (IMB), dan lain-lain.
- 4) Mengurangi nilai bangunan baru dengan depresiasi, sehingga diperoleh nilai bangunan terdepresiasi. Apabila pihak BMT Khairul

Amin Martapura sudah mengetahui harga bangunan, kemudian, mengurangi jumlah harga bangunan atas depresiasi terhadap bangunan tersebut dan depresiasi diketahui berdasarkan umur efektif dan umur ekonomis dari bangunan yang dinilai.

- 5) Menjumlahkan nilai tanah dan bangunan, setelah mengetahui nilai tanah dan bangunan yang sudah terdepresiasi yaitu mengurangi nilai bangunan atas penyusutan-penyusutan yang akan terjadi terhadap bangunan tersebut. Kemudian hasil penjumlahan antara nilai tanah dan bangunan tersebut merupakan nilai taksasi atas properti bangunan yang akan dijadikan sebagai agunan pembiayaan.

Salah satu yang menjadikan penilaian agunan berupa tanah dan bangunan adalah lokasi tanah atau bangunan itu berada. Lokasi yang strategis dekat dengan jalan besar akan menambah harga jual tanah, sedangkan jika jauh dengan jalan besar mengurangi harga tanah tersebut. Selain itu kontur tanah juga mempengaruhi penilaian tanah, misalkan saja tanah yang berada pada daerah kontur tanah yang berada didataran rendah tanah lembek atau gambus akan menurunkan harga jual tanah, sedangkan tanah yang berada di dataran tinggi atau sekitar pegunungan akan menambah daya jual tanah. Tanah yang rawan akan bencana alam contohnya banjir juga mempengaruhi terhadap penilaian pada agunan tanah atau bangunan untuk melakukan pembiayaan murabahah.

Agunan yang berupa tanah atau bangunan ini juga harus dinilai dari segi berkas dokumen-dokumennya lebih teliti karna bisa saja dokumen

dari agunan yang ingin diajukan adalah SKT tanah tersebut padahal sedang diproses menaikan dokumen menjadi Sertifikat Tanah. Sehingga pihak BMT harus melakukan survei ke pihak aparat desa mengenai dokumen tanah tersebut sebelum di tanah tersebut dijadikan agunan untuk melakukan pembiayaan murabahah di BMT Khairul Amin Martapura.

c. Kendala Dalam Menilai Barang Agunan

Adapun beberapa kendala dalam menilai agunan di BMT Khairul Amin Martapura

- 1) Anggota yang susah untuk dihubungi sehingga memperlambat proses penilaian barang agunan.
- 2) Minimnya pembanding apabila melakukan penilaian agunan disuatu daerah yang tidak mendukung seperti perkampungan yang tidak memiliki nilai pasar yang pesat.
- 3) Jarak penilaian agunan, jarak dari tanah atau bangunan yang dijadikan agunan sangat jauh dan harus memakai transportasi yang khusus misalkan perahu adalah salah satu ajalan untuk menuju ketempat agunan itu, sehingga mempengaruhi proses penilaian agunan akan memperpanjang waktu untuk penilaian.
- 4) Agunan yang tidak berada ditempat saat ingin melakukan pembiayaan, misalkan saja anggota yang ingin melakukan pembiayaan dengan agunan kendaraan tetapi kendaraan tersebut

berada diluar kota digunakan oleh anak dari anggota sehingga memperlambat proses penialaian agunan.

d. Penyelesaian Jika Pembiayaan Bermasalah Atau Angsuran Macet

Ada banyak tahap yang dilakukan oleh pihak BMT Khairul Amin Martapura dalam menyelesaikan pembiayaan bermasalah. Tahap-tahap tersebut adalah sebagai berikut : *Pertama*, BMT Khairul Amin Martapura memberikan keringanan dalam melakukan pembayaran angsuran. Dalam memberikan keringanan ini pihak BMT Khairul Amin juga harus mengetahui apa yang terjadi sehingga mengakibatkan permasalahan dalam pembayaran angsuran, misalkan saja anggota tidak bisa membayar angsuran secara full atau secara sepenuhnya dalam sebulan dikarenakan bentuk usaha anggota tersebut sedang menurut bisa saja pihak BMT Khairul Amin memberikan keringanan dengan membayaran angsuran tidak sepenuhnya tetapi bisa dengan separo dari angsuran bulanan. Keringanan ini juga diberikan dengan jangka waktu yang akan ditentukan oleh pihak BMT Khairul Amin Martapura. *Kedua*, Pihak BMT Khairul Amin juga bisa menggunakan akad ulang atau seperti memperpanjang waktu pembiayaanya otomatis jangka waktu akan lebih panjang dan angsuran akan lebih berkurang. *Ketiga*, Jika kedua cara diatas masih belum efektif dan dan pembiayaan anggota masih saja bermasalah dalam membayar angsuran maka pihak BMT Khairul Amin memberikan surat peringatan SP 1, SP 2, dan SP 3. *Keempat*, Penarikan jaminan, penarikan jaminan disini bukan dalam bentuk paksaan, tetapi

dengan proses diatas anggota tidak dapat membayar pembiayaanya maka solusinya agunan tersebut dijual. Bisa dengan cara pihak BMT yang menjual agunan tersebut atau bisa dengan anggota yang menjual sendiri tetapi transaksinya dikantor BMT Khairul Amin. Tetapi perhitungan penjualan agunan tersebut pelunasan pembiayaanya sesuai dengan sisa dari angsuran pembiayaan yang harus dibayar, misalkan sisa angsuran pembiayaanya Rp. 5.000.000,- sedangkan penjualan agunanya Rp. 8.000.000,- maka sisa dari pelunasan pembiayaanya diberikan kembali sebesar Rp. 3.000.000,-.

Dalam analisis pembiayaan terhadap penilaian agunan merupakan bentuk evaluasi terhadap aspek collateral. Analisis dilakukan terhadap agunan pembiayaan dan sumber keuangan lain yang dapat digunakan sebagai alternatif sumber pengembalian pembiayaan. Analisis dilakukan untuk mengetahui kecukupan nilai agunan pemberian pembiayaan.

Analisis barang agunan untuk menilai kecukuoan nilai harga suatu barang yang akan di jadikan sebagai barang agunan. Barang agunan tersebut menjadi keyakinan BMT Khairul Amin Matapura bahwa anggota pembiayaan dapat menyelesaikan kewajibanya berdasarkan kelayakan dan kemampuan keuangan anggota pembiayaan.

Agunan yang diserahkan oleh anggota pembiayaan dipertimbangkan dapat mencukupi pelunasan kewajiban anggota pembiayaan sebagai *secound way out*, dalam hal anggota pembiayaan tidak mampu memenuhi kewajiban.

2. Pemberian Keputusan Pembiayaan Murabahah di BMT Khairul Amin

Pembiayaan murabahah merupakan salah satu produk penyaluran dana yang cukup digemari di BMT. BMT Khairul Amin Martapura sebelum memberikan pembiayaan umumnya akan menganalisis nasabah atau anggota tersebut terlebih dahulu. Analisis yang biasanya digunakan oleh BMT Khairul Amin Martapura adalah analisis 5C. Di antaranya anggota tersebut akan dianalisis dari segi karakter (*character*) apakah karakternya baik, dan bisa dipercaya dalam mengolah dana yang diberikan. Selain dari segi karakter (*character*), anggota juga dinilai dari segi kemampuan anggota tersebut dalam mengeloladana (*capacity*), juga dari segi modal yang dimiliki oleh anggota (*capital*), agunan yang diajukan (*collateral*), serta kondisi usahanya, apakah prospek atau tidak (*condition*). Semua kegiatan operasional yang dilakukan di BMT Khairul Amin Martapura menggunakan sistem yang telah terkomputerisasi. Begitu juga dalam hal menganalisis anggota sebelum diberikan pembiayaan. BMT Khairul Amin Martapura akan menganalisis anggota tersebut dengan cara mengisi formulir analisa pembiayaan yang diberikan oleh BMT, kemudian pihak BMT juga akan mewawancarai anggota tersebut.

Menurut BMT sendiri, yang terpenting adalah rasa saling percaya satu sama lain, sesama saudara semuslim. Bahkan bisa dikatakan jika BMT Khairul Amin Martapura lebih memilih *character* atau sifat seseorang dalam meberikan pembiayaan. Oleh sebab itu BMT Khairul Amin Martapura memberikan keputusan pembiayaan lebih mementingkan nilai *character* baru menilai suatu agunan. Dalam memberikan keputusan agunan tidak selalu baku tetapi lebih

fleksibel mementingkan harga pasar serta nilai ekonomisnya. Yang mana dalam menilai agunan kebendaan, BMT Khairul Amin Martapura sendiri tidak memberikan nilai spesifik persentase tertentu, tetapi hanya dinilai dari nilai ekonomis dan keaslian dari benda yang dijadikan agunan. Semua lembaga keuangan yang mengharuskan adanya jaminan dalam setiap pembiayaannya. Hal ini sama halnya dengan yang dilakukan oleh BMT Khairul Amin Martapura dalam memberikan pembiayaan kepada anggotanya.

Dalam memberikan pembiayaan kepada calon anggota tersebut tidak semata-mata langsung memutuskan sepihak dalam keputusannya, melainkan juga melainkan juga melalui beberapa tahap untuk memberikan pembiayaan kepada calon anggota, seperti halnya dilakukan survey untuk mengetahui bagaimana keadaan sebenarnya calon anggota yang akan diberikan pembiayaan tersebut, jika calon anggota tersebut sudah memenuhi kriteria atau ketentuan BMT Khairul Amin Martapura untuk menjadi calon anggota maka pihak BMT dapat memberikan keputusan atas pengajuan pembiayaan calon anggota tersebut.

Bahan pertimbangan untuk memberikan keputusan pembiayaan murabahah selanjutnya yaitu seberapa besar jaminan yang diberikan oleh calon anggota, jika pengajuan pembiayaan dari calon anggota itu besar akan tetapi jaminan yang dimiliki tidak memadai atau tidak sesuai ketentuan dari lembaga maka kecil kemungkinan calon anggota akan diberikan pembiayaan, karena jika pendapatan keseharian seseorang tersebut tidak sesuai dengan pengajuan pembiayaan yang diberikan kepada BMT Khairul Amin Martapura ditakutkan terjadi pembiayaan bermasalah dikemudian hari.

Pemberian keputusan pembiayaan murabahah di BMT Khairul Amin Martapura juga tidak semata-mata langsung menetapkan keputusan sepihak, tetapi ada kesepakatan yang dilakukan BMT Khairul Amin Martapura dengan anggota calon pembiayaan murabahah.