

**ANALISIS PRINSIP 5C DALAM PEMBIAYAAN *MURĀBAḤAH* DENGAN
COLLATERAL PETOK D DI KSU (KOPERASI SERBA USAHA) MADANI
SEPANJANG**

SKRIPSI

Oleh :

FIDAYATUL FITRIYAH

NIM : G94214140



**UIN SUNAN AMPEL
S U R A B A Y A**

**UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN AMPEL
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM
PROGRAM STUDI EKONOMI SYARIAH
SURABAYA**

2018

**ANALISIS PRINSIP 5C DALAM PEMBIAYAAN *MURABAHAH* DENGAN
COLLATERAL PETOK D DI KSU (KOPERASI SERBA USAHA) MADANI
SEPANJANG**

SKRIPSI

**Diajukan kepada
Universitas Islam Negeri Sunan Ampel
Untuk Memenuhi Salah Satu Persyaratan
Dalam Menyelesaikan Program Sarjana Strata Satu
Ilmu Ekonomi Syariah**

Oleh:

FIDAYATUL FITRIYAH

NIM. G94214140

**UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN AMPEL
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM
PROGRAM STUDI EKONOMI SYARIAH
SURABAYA**

2018

PERNYATAAN KEASLIAN

Yang bertanda tangan dibawah ini saya :

Nama : Fidayatul Fitriyah

Nim : G94214140

Fakultas / Prodi : Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam/Ekonomi Syariah

Judul Skripsi : Analisis Prinsip 5C dalam Pembiayaan *Murābahah* dengan
Collateral Petok D di KSU (Koperasi Serba Usaha) MADANI
Sepanjang

Dengan sungguh-sungguh menyatakan bahwa skripsi ini secara keseluruhan adalah hasil penelitian atau karya saya sendiri, kecuali pada bagian-bagian yang dirujuk sumbernya.

Surabaya, 17 Januari 2018

Saya yang menyatakan



Fidayatul Fitriyah

NIM. G94214140

PERSETUJUAN PEMBIMBING

Proposal Skripsi yang ditulis oleh Fidayatul Fitriyah NIM. G94214140 ini telah diperiksa dan disetujui untuk dimunaqasahkan.

Surabaya, 17 Januari 2018

Pembimbing,



H. Muhammad Yazid, S.Ag, M.Si

NIP. 197311171998031003

3. Melepaskan ketergantungan pada renternir. Masyarakat masih bergantung pada renternir karena dianggap mampu memenuhi keinginan masyarakat dalam memenuhi dana dengan segera. Oleh karena itu, BMT harus mampu melayani masyarakat secara lebih baik, misalnya tersedia dana setiap saat, dan birokrasi yang sederhana.
4. Menjaga keadilan ekonomi masyarakat dengan distribusi yang merata. Karena langsung berhadapan dengan masyarakat yang kompleks, BMT dituntut harus pandai bersikap. Langkah-langkah untuk melakukan evaluasi dalam rangka pemetahan skala prioritas yang harus diperhatikan, misalnya dalam masalah pembiayaan, BMT harus memerhatikan kelayakan anggota dalam hal golongan anggota dan jenis pembiayaan.

Selain memiliki peran, BMT sesuai dengan namanya terdiri dari dua fungsi utama, yaitu :⁴

1. *Baitul al tamwīl* (rumah pengembangan harta), melakukan kegiatan pengembangan usaha-usaha produktif dan investasi dalam meningkatkan kualitas ekonomi pengusaha mikro dan kecil dengan antara lain mendorong kegiatan menabung dan menunjang pembiayaan kegiatan ekonomi.
2. *Baitul al māl* (rumah harta), menerima titipan dana zakat, infak dan sedekah serta mengoptimalkan distribusinya sesuai dengan peraturan dan amanahnya.

⁴Andri Soemitra, *Bank dan Lembaga Keuangan Syariah*(Jakarta : Kencana Prenada Media Group, 2009), 451.

Pada produk pembiayaan *murābahah* ataupun produk pembiayaan lainnya yang ada di dalam KSU, mempunyai syarat dan prosedur bagi para calon anggota yang ingin mengajukan pembiayaan guna untuk mempertanggungjawabkan pembiayaan yang dilakukan tersebut. Untuk meminimalisasi terjadinya risiko tingkat pembiayaan bermasalah ataupun kredit macet setiap Lembaga Keuangan Syariah mempunyai prosedur dan syarat pengajuan pembiayaan salah satunya yaitu penyertaan jaminan.

Beberapa prinsip dasar yang perlu dilakukan KSU sebelum memutuskan permohonan pembiayaan yang dilakukan oleh calon anggota antara lain dikenal dengan prinsip 5C, yaitu:⁸

1. *Character* (kepribadian atau watak).
2. *Capacity* (kemampuan atau kesanggupan).
3. *Capital* (modal atau kekayaan).
4. *Collateral* (jaminan).
5. *Condition of Economy* (keadaan ekonomi).

Collateral (jaminan) adalah keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan anggota untuk melunasi kewajibannya sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati. Jaminan pembiayaan dalam arti luas meliputi watak, kemampuan, modal, agunan, dan prospek usaha dari anggota. Dengan adanya jaminan tersebut diharapkan anggota dapat mempertanggungjawabkan atas

⁸ Ismail, *Perbankan Syariah* (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2011), 119.

pembiayaan yang diajukan ke BMT untuk melunasi pembiayaan sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati.⁹

Penyertaan jaminan dalam pembiayaan bisa berupa sertifikat berharga seperti BPKB dan SHM. Penyertaan jaminan surat tanah yang belum bersertifikasi seperti Petok D yang sebelum diberlakukannya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), Petok D diakui sebagai tanda bukti hak atas tanah, tetapi setelah UUPA lahir dan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, hanya sertifikat hak atas tanah yang diakui sebagai bukti kepemilikan hak atas tanah. Petok D sebagai bukti kepemilikan atas tanah menjadi tidak kuat karena tidak diakomodasi oleh Undang-Undang Agraria yang berlaku.

Penyertaan jaminan berupa petok D di KSU MADANI (Muhammadiyah ada disini) Sepanjang merupakan salah satu jaminan dalam produk pembiayaan *murābahah* karena dianggap merupakan salah satu surat berharga. Anggota yang menjaminkan petok D di KSU MADANI Sepanjang akan mendapatkan realisasi pembiayaan sebesar Rp. 5.000.000 dan tidak dilihat berapapun luas tanah tersebut dengan menyertakan syarat tambahan. Penyertaan *collateral* di KSU MADANI Sepanjang berupa BPKB (Buku Pemilik Kendaraan Bermotor), SHM (Sertifikat Hak Milik), dan Petok D (tanah hak milik yang belum dilakukan sertifikasi).

⁹ Faturrahman Djamil, *Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah di Bank Syariah*(Jakarta : Sinar Grafika, 2012), 43.

KSU MADANI Sepanjang merupakan Lembaga Keuangan Mikro Syariah yang beroperasi dengan membuka jasa simpan pinjam bagi para anggotanya. KSU MADANI Sepanjang dalam operasionalnya untuk memberikan produk pembiayaan *murābahah* menggunakan analisis prinsip 5C (*Character, Capacity, Capital, Collateral, Condition of Economy*) untuk memutuskan pembiayaan yang diajukan calon anggotanya guna meminimalisasi terjadinya pembiayaan bermasalah.

Dari uraian penjelasan di atas penulis mengambil sebuah obyek penelitian sebagai judul skripsi yaitu: **Analisis Prinsip 5C dalam Pembiayaan *Murābahah* dengan *Collateral* Petok D di KSU (Koperasi Serba Usaha) MADANI Sepanjang.**

B. Identifikasi dan Batasan Masalah

1. Identifikasi Masalah

Berdasarkan latar belakang di atas, terdapat beberapa hal yang menjadi identifikasi masalah dalam penelitian ini, antara lain :

- a. Produk pembiayaan di KSU MADANI Sepanjang.
- b. Prosedur pembiayaan *murābahah* di KSU MADANI Sepanjang.
- c. Aplikasi Prinsip 5C (*Character, Capacity, Capital, Collateral, and Condition of Economy*) dalam pembiayaan *murābahah* di KSU MADANI Sepanjang.
- d. Penerapan *Collateral* dalam produk pembiayaan di KSU MADANI Sepanjang.

2. Yuli Artiningsih (2016) dalam skripsi yang berjudul “ Peranan Penilaian Prinsip 5C dalam Pemberian Pembiayaan di BTN Syariah Cabang Yogyakarta”.¹¹

Hasil penelitiannya menyebutkan bahwa prinsip 5C dalam pemberian pembiayaan kepada anggota pada BTN Syariah Cabang Yogyakarta mempunyai peran yang sangat penting untuk memutuskan layak dan tidaknya calon anggota yang mengajukan pembiayaan. Meskipun dalam praktiknya BTN Syariah Cabang Yogyakarta mempunyai beberapa kendala dalam proses analisis 5C namun hal itu bisa diatasi dengan SOP yang berlaku di BTN Syariah Cabang Yogyakarta.

3. Rohmatan (2015) dalam skripsi yang berjudul “Analisis Implementasi Prinsip 5C dalam Upaya Pencegahan Pembiayaan *Mudārabah* Bermasalah di KSPS BMT Bina Ummat Sejahtera (BUS) Cabang Cepu”.¹²

Hasil penelitiannya menyebutkan bahwa penilaian kelayakan anggota dengan menggunakan prinsip 5C yaitu terkait *character, capacity, capital, collateral, condition of economic*. Tujuan dilakukannya prinsip 5C dalam KSPS BMT BUS Cabang Cepu merupakan sebuah kehati-hatian dan pencegahan atau meminimalisir resiko pembiayaan bermasalah pihak lembaga dalam menjaga eksistensinya.

¹¹ Yuli Artiningsih, “Peranan Penilaian Prinsip 5C dalam Pemberian Pembiayaan di BTN Syariah Cabang Yogyakarta”, (Skripsi—UIN Kalijaga Yogyakarta, Yogyakarta, 2016).

¹² Rohmatan, “Analisis Implementasi Prinsip 5C Dalam Upaya Pencegahan Pembiayaan Mudharabah Bermasalah Di KSPS Bmt Bina Ummat Sejahtera (Bus) Cabang Cepu”, (Skripsi--UIN Wali Songo Semarang, Semarang, 2015).

4. Shobirin (2016) dalam jurnal yang berjudul “Penyelesaian Pembiayaan *Murābahah* Bermasalah di Baitul Māl wa al-Tamwīl (BMT)”¹³

Hasil penelitiannya menyebutkan bahwa faktor-faktor yang mengakibatkan pembiayaan *murābahah* bermasalah di BMT pada umumnya yaitu faktor dari dalam yang berupa pengelola BMT kurang hati-hati dalam menganalisa, kurang pengecekan diawal proses, kurang paham terhadap kebutuhan keuangan anggota yang sebenarnya, Kurang lengkap pencantuman persyaratan, petugas yang kurang pengalaman, kurang mengadakan review, pengikatan jaminan kurang sempurna. Faktor dari anggota yaitu kualitas niat baik dari anggota yang kurang, perubahan karakter anggota dan kegagalan usaha anggota, adanya unsur kesengajaan atau perubahan karakter anggota, dalam hal ini anggota sengaja untuk tidak bermaksud membayar kewajibannya kepada BMT atau dapat dikatakan tidak adanya unsur kemauan untuk membayar, walaupun sebenarnya anggota mampu, dalam hal ini anggota memang tidak mempunyai i'tikad baik untuk membayar angsuran, anggota memiliki pembiayaan lain selain di BMT yang memberi pembiayaan, dan mengalami bangkrut dalam usahanya. Faktor dari luar yaitu adanya faktor ketidak sengajaan (faktor alam) berupa informasi dari anggota atau anggota kurang jelas untuk BMT mengenai : Situasi politik, legal, financial, ekonomi dan bencana alam.

¹³ Shobirin, “Penyelesaian Pembiayaan Murabahah Bermasalah Di Baitul Maal Wa Tamwil (BMT)”, (Jurnal--IQTISHADIA Vol. 9, No. 2, Kudus, 2016).

5. Firdaus Darus Salam (2014) dalam skripsinya yang berjudul “Pengawasan Pembiayaan *Murābahah* Dan Implikasinya Terhadap Pembiayaan Bermasalah di BMT MADANI Sepanjang Taman Sidoarjo”.¹⁴

Hasil penelitiannya menyebutkan bahwa pelaksanaan pengawasan pembiayaan pada BMT MADANI Sepanjang Taman Sidoarjo secara kontinyu dilakukan guna menjamin pembiayaan serta menghindari pembiayaan bermasalah. Kegiatan pengawasan yang dilakukan oleh BMT MADANI Sepanjang Taman Sidoarjo yaitu pencegahan pembiayaan bermasalah melalui analisis prinsip 5C, pemantauan penggunaan pembiayaan, pengawasan aktif atau pengawasan langsung untuk mengetahui keadaan yang sebenarnya dari usaha debitur yang dibiayai dengan dana pembiayaan, pengawasan administratif dari proses pengajuan yaitu memeriksa kelengkapan persyaratan hingga sampai pada tahap pencairan.

Perbedaan penelitian yang dilakukan penulis dengan penelitian sebelumnya yaitu pada penelitian penelitian Zulia Hanum berfokus pada penerapan transaksi pembiayaan dengan akad *murābahah*. Sementara pada Rohmatan berfokus pada prinsip 5C dalam pembiayaan *muḍārabah* untuk mencegah terjadinya pembiayaan bermasalah. Sedangkan penelitian yang ditulis Shobirin adalah berfokus pada penyelesaian pembiayaan anggota bermasalah yang diakibatkan beberapa faktor. Dalam penelitian Firdaus

¹⁴Firdaus Darus Salam, “Pengawasan Pembiayaan *Murābahah* Dan Implikasinya Terhadap Pembiayaan Bermasalah di BMT MADANI Sepanjang Taman Sidoarjo”, (Skripsi—UIN Sunan Ampel Surabaya, Surabaya, 2014).

Darus Salam yaitu berfokus pada pengawasan pembiayaan *murābahah* dan implikasinya terhadap pembiayaan bermasalah. Adapun penelitian yang dilakukan penulis berfokus pada prinsip 5C dalam pembiayaan *murābahah* dengan jaminan Petok D.

E. Tujuan dan Kegunaan Hasil Penelitian

1. Tujuan Penelitian

- a. Untuk mengetahui aplikasi prinsip 5C (*Character, Capacity, Capital, Collateral, and Condition of Economy*) dalam pembiayaan *murābahah* di KSU MADANI Sepanjang.
- b. Untuk mengetahui analisis prinsip 5C dalam pembiayaan *murābahah* dengan *collateral* Petok D di KSU MADANI Sepanjang.

2. Kegunaan Hasil Penelitian

a. Manfaat praktis

1) Bagi KSU MADANI Sepanjang

Penelitian yang dilakukan penulis untuk masukan yang diharapkan bisa membantu KSU MADANI Sepanjang untuk memaksimalkan penerapan prinsip 5C dalam pembiayaan *murābahah* dengan *collateral* Petok D.

2) Bagi anggota KSU MADANI Sepanjang

Penelitian yang dilakukan penulis bagi anggota adalah untuk memberikan pengetahuan dan pemahaman tentang jaminan Petok D dalam pembiayaan *murābahah*.

Kedua, pembiayaan *murābahah* adalah akad jual beli atas suatu barang dengan harga yang disepakati antara penjual (LKMS) dan pembeli (anggota), namun penjual harus menyebutkan dengan sebenarnya harga perolehan barang dan besarnya keuntungan yang diperoleh penjual.¹⁵

Ketiga, jaminan adalah keyakinan lembaga keuangan kepada anggota untuk melunasi pembiayaan yang diajukan. Lembaga keuangan jika kurang mempercayai anggota dalam pembayaran pembiayaannya, maka boleh memberikan jaminan berupa aset yang dimiliki anggota.

Keempat, Petok D sebelum berlakukannya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) adalah sebagai bukti bahwa tanah tersebut telah terdaftar sebagai objek pajak dan oleh karena itu harus dibayar pajaknya. Petok D merupakan aset kepemilikan tanah yang dikeluarkan oleh pemerintahan desa setempat.

Kelima, KSU MADANI Sepanjang adalah Lembaga Keuangan Syariah yang didirikan oleh Muhammadiyah Cabang Sepanjang atau Majelis Ekonomi pada tanggal 03 Maret 2007 dengan tujuan membangun dan mengembangkan tatanan perekonomian yang maju, berkembang, terpercaya, aman, nyaman, transparan, dan berkehati-hatian berdasarkan syariah dan ridho Allah SWT. KSU MADANI terletak di Jalan Raya Bebekan No. 276 Sepanjang Taman Sidoarjo.

¹⁵ Imam Mustofa, *Fiqh Mu'amalah Kontemporer* (Jakarta : PT Raja Grafindo, 2016), 66.

G. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

Penelitian yang dilakukan penulis merupakan metode penelitian kualitatif dengan pendekatan deskriptif. Metode penelitian kualitatif dengan pendekatan deskriptif merupakan metode penulisan dengan cara menjabarkan fenomena dan gambaran masalah yang terjadi di masyarakat kedalam bentuk narasi.

2. Sumber Data

Sumber data merupakan seseorang atau informan, kajian pustaka tentang masalah yang diangkat penulis. Penelitian yang dilakukan untuk pengumpulan data dapat berupa sumber data primer dan sekunder, yaitu :¹⁶

a. Sumber Data Primer

Sumber primer adalah sumber data yang langsung memberikan data kepada pengumpul data. Sumber data primer ini diperoleh langsung dari subjek penelitian yaitu:

- 1) Kepala Direktur KSU MADANI Sepanjang.
- 2) Wakil Direktur KSU MADANI Sepanjang.
- 3) Kepala Operasional dan Pembukuan KSU MADANI Sepanjang.
- 4) Staff Pemasaran dan Pembiayaan KSU MADANI Sepanjang.

¹⁶ Sugiono, *Metode Penelitian Kombinasi* (Bandung : Alfabeta, 2016), 308.

b. Sumber Data Sekunder

Sumber data sekunder adalah sumber data yang tidak langsung memberikan data kepada pengumpul data. Sumber data sekunder merupakan data pendukung yang berasal dari buku-buku yang berkaitan dengan pembahasan, diantaranya buku Fiqh Mu'amalah Kontemporer, Metode Penelitian, Perbankan Syariah, Lembaga Keuangan Syariah, Manajemen *Baitul Māl wa al-Tamwīl*, *Muhasabah* Keuangan Syariah dan lain sebagainya. Serta literatur lain yang berkaitan dengan pembahasan.

3. Subjek Penelitian

Subjek penelitian merupakan pihak-pihak yang dijadikan sasaran sebagai dalam penelitian. Subjek penelitian ini adalah KSU MADANI Sepanjang.

4. Teknik Pengumpulan Data

a. Wawancara

Wawancara merupakan percakapan antara dua orang yang salah satunya bertujuan untuk menggali dan mendapatkan informasi untuk suatu tujuan tertentu. Dalam penelitian kualitatif wawancara merupakan metode pengumpulan data yang utama.¹⁷

Penelitian yang dilakukan penulis melakukan wawancara baik secara terstruktur maupun tidak terstruktur dengan berbagai pihak di

¹⁷ Restu Kartiko Widi, *Asas Metodologi Penelitian* (Yogyakarta : Graha Ilmu, 2010), 241.

KSU MADANI Sepanjang yang berhubungan dengan prinsip 5C dalam pembiayaan *murābahah* dengan *collateral* Petok D seperti Direktur, Wakil Direktur, Staff Pemasaran dan pembiayaan, serta Staff Operasional dan Pembukuan.

b. Dokumentasi

Dokumentasi adalah suatu metode pengumpulan data kualitatif dengan melihat atau menganalisa dokumen-dokumen yang dibuat oleh subjek sendiri atau oleh orang lain tentang subjek. Dokumentasi merupakan salah satu cara untuk mendapatkan gambaran dari sudut pandang subjek melalui suatu media tertulis dan dokumen lain yang ditulis atau dibuat oleh subjek yang bersangkutan.¹⁸ Penulis melakukan analisa dokumen-dokumen yang berhubungan dengan prinsip 5C dalam pembiayaan *murābahah* dengan *collateral* Petok D. Dokumen-dokumen tersebut meliputi :

1. Profil perusahaan yang berisi gambaran umum KSU MADANI Sepanjang.
2. Formulir yang digunakan dalam sistem dan prosedur pengajuan pembiayaan *murābahah*.
3. Prinsip 5C dalam pembiayaan *murābahah* dan *collateral* Petok D yang ada di KSU MADANI Sepanjang.
4. Serta hal-hal yang bersangkutan dengan pengumpulan data.

¹⁸Haris Herdiansyah, *Metodologi Penelitian Kualitatif* (Jakarta : Salemba Empat, 2010), 118.

5. Teknik Pengolahan Data

Data-data yang telah dikumpulkan penulis untuk penelitian yang dilakukan akan dikelola menggunakan penelitian deskriptif analisis. Jenis penelitian ini, dalam deskripsinya juga mengandung uraian-uraian, tetapi fokusnya terletak pada analisis hubungan antara variabel.

Penelitian ini dilakukan dengan menggunakan teknik-teknik pengolahan data sebagai berikut:¹⁹

- a. *Editing*, merupakan pemeriksaan kembali dari semua data yang diperoleh dari segi kelengkapannya, kejelasan makna, keselarasan antara data yang ada dan relevansi dengan penelitian. Dalam hal ini penulis akan mengambil data yang akan dianalisis dengan rumusan masalah saja.
- b. *Organizing*, merupakan menyusun kembali data yang telah didapat dalam penelitian yang diperlukan dalam kerangka paparan yang sudah direncanakan dengan rumusan masalah secara sistematis. Penulis melakukan pengelompokan data yang dibutuhkan untuk dianalisis dan menyusun data tersebut dengan sistematis untuk memudahkan penulis dalam menganalisa data.
- c. *Penemuan hasil*, dengan menganalisis data yang telah diperoleh dari penelitian untuk memperoleh kesimpulan mengenai kebenaran fakta yang ditemukan, yang akhirnya merupakan sebuah jawaban dari rumusan masalah.

¹⁹ Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D* (Bandung: ALFABETA, 2011), 243.

6. Teknik Analisis Data

Analisis data adalah proses pengumpulan, pemodelan dan transformasi data dengan tujuan untuk memperoleh informasi yang bermanfaat, memberikan saran, kesimpulan dan mendukung pembuatan keputusan.²⁰ Dalam analisis data kualitatif, beberapa hal yang dapat dilakukan secara simultan antara lain melakukan pengumpulan data dari lapangan, membaginya kedalam kategori dengan tema-tema yang spesifik, memformat data menjadi suatu gambaran umum, dan mengubah gambaran tersebut menjadi teks naratif.²¹

Penulis menggunakan teknik analisis data karena penelitian yang dilakukan menggunakan metode deskriptif kualitatif, dimana dalam penelitian ini memerlukan data-data pendukung yang menggambarkan masalah yang ada. Kemudian informasi dan data-data yang diperoleh akan diolah dan dianalisis menjadi pola pikir induktif dimana fenomena yang bersifat khusus akan dikelola, dianalisis, dan disimpulkan sehingga memperoleh pemecahan persoalan atau solusi tersebut dapat berlaku secara umum.

H. Sistematika Pembahasan

Sistematika pembahasan ini dipaparkan dengan tujuan untuk memudahkan penulisan dan pemahaman. Oleh karena itu, penulisan penelitian ini dibagi dalam beberapa bab, pada tiap-tiap bab terdiri dari beberapa sub

²⁰ Restu Kartiko Widi, *Asas Metodologi Penelitian* (Yogyakarta : Graha Ilmu, 2010), 253.

²¹ Haris Herdiansyah, *Metodologi Penelitian Kualitatif* (Jakarta : Salemba Empat, 2010), 162.

bab, sehingga pembaca dapat memahami dengan mudah. Adapun sistematika pembahasannya

adalah:

Bab Pertama berupa pendahuluan, yang berisi latar belakang masalah, identifikasi dan batasan masalah, rumusan masalah, kajian pustaka, tujuan dan kegunaan hasil penelitian, definisi operasional, metode penelitian, dan sistematika pembahasan.

Bab Kedua berupa Kerangka Teoritis atau Kerangka Konseptual, yang bertujuan agar dapat mengetahui tinjauan dari berbagai segi mengenai hal-hal yang dengan prinsip 5C dalam pembiayaan *murābahah* dengan *collateral* petok D. Dalam bab ini akan dipaparkan tentang pengertian prinsip 5C, fungsi dan tujuan prinsip 5C, mekanisme prinsip 5C, pengertian pembiayaan, tujuan pembiayaan, prosedur pembiayaan, pengertian pembiayaan *murābahah*, dasar hukum *murābahah*, rukun dan syarat-syarat pembiayaan *murābahah*, dan dalam bab ini juga akan menguraikan tentang *collateral* yang meliputi pengertian jaminan, fungsi dan tujuan jaminan, macam-macam jaminan, penilaian jaminan, dan pengikatan jaminan, dan pengertian petok D.

Bab ketiga berupa data penelitian, yang membahas tentang gambaran umum KSU MADANI Sepanjang meliputi : sejarah berdirinya KSU MADANI Sepanjang, visi dan misi KSU MADANI Sepanjang, prinsip dan fungsi dasar KSU MADANI Sepanjang, susunan pengurus KSU MADANI Sepanjang, tugas personil KSU MADANI Sepanjang, produk-produk KSU MADANI Sepanjang, aplikasi prinsip 5C (*Character, Capacity, Capital,*

Collateral, and Condition of Economy) dalam pembiayaan *murābahah* di KSU MADANI Sepanjang, pembiayaan *murābahah* di BMT MADANI Sepanjang, dan *collateral* petok D di KSU MADANI Sepanjang.

Bab keempat berupa analisis data yang menjelaskan tentang aplikasi prinsip 5C dalam pembiayaan *murābahah* di KSU MADANI Sepanjang dan analisis prinsip 5C dalam pembiayaan *murābahah* dengan *collateral* petok D di KSU MADANI Sepanjang.

Bab kelima merupakan penutup, yang didalamnya memuat kesimpulan dan saran yang berisi tentang paparan jawaban-jawaban atas rumusan masalah dan juga berisi tentang kata penutup dan daftar pustaka sebagai referensi dalam penulisan penelitian ini.

dapat memberikan keyakinan pada pihak lembaga keuangan bahwa usaha yang akan dibiayai cukup layak (*feasible*).²⁴

Sebagai salah satu dari Lembaga Keuangan Mikro Syariah yang bertugas dalam penghimpunan dana dari masyarakat serta menyalurkan dana dalam produk pembiayaan, BMT hendaknya mampu mengelola kegiatan usahanya berdasarkan prinsip kehati-hatian. Prinsip kehati-hatian merupakan pengendalian risiko melalui penerapan perundang-undangan dan ketentuan yang berlaku secara konsisten.

Secara umum analisis pembiayaan didasarkan pada prinsip 5C (*the five C's of credit analysis*) merupakan alat dalam menguji kelayakan dalam pemberian pembiayaan disetiap Lembaga Keuangan Mikro Syariah. Prinsip 5C meliputi :

a. *Character* (Watak)

Menurut Binti Nur Aisyah, watak adalah sifat atau karakter anggota pengambil pembiayaan. Lembaga Keuangan Mikro Syariah perlu menekankan sifat amanah, jujur, dan kepercayaan kepada anggota.²⁵ Anggota yang membutuhkan dana harus mempunyai sifat jujur dalam perkataan dan tindakannya dalam mengajukan pembiayaan di BMT, agar BMT tetap mempunyai sifat amanah dan dapat dipercaya dalam mengelola dana yang diinvestasikan anggota.

Menurut Syukri Iska, watak adalah gambaran atau penjelasan yang mencakup perilaku anggota sebelum dan selama permohonan

²⁴ Lukman Denda Wijaya, *Manajemen Perbankan*, (Jakarta : Ghalia Indonesia, 2009), 88.

²⁵ Ibid, 80.

pembiayaan diajukan.²⁶ Sedangkan menurut Tri Widiyono, watak adalah pribadi, kelakuan, sikap, tingkah laku, dan nilai-nilai calon anggota yang dapat dilihat dari *track record* yaitu sejarah hidup dan *curriculum vitae* dari calon anggota.²⁷

Kejujuran calon anggota dapat diketahui ketika proses wawancara oleh *marketing*, keadaan lingkungan keluarga, dan riwayat peminjam sebelumnya kepada lembaga keuangan lain. Selain hal itu, dapat dilihat dari adanya unsur kemauan dari calon anggota untuk melunasi pembiayaan yang diberikan oleh lembaga keuangan pembiayaan syariah yang bersangkutan.²⁸

Marketing dalam Lembaga Keuangan Mikro Syariah yang bertugas untuk melakukan proses wawancara kepada anggota dianjurkan cermat dalam menganalisis watak calon anggota yang didapat dari pertanyaan dalam wawancara secara langsung dan informasi yang diperoleh dari tetangga sekitar rumah bahwa calon anggota tersebut mempunyai watak yang jujur dan dapat dipercaya untuk melunasi pembiayaan yang diajukan.

Karakter atau watak merupakan faktor yang dominan dan penting, karena meskipun calon anggota mampu untuk menyelesaikan pembiayaannya, tetapi jika calon anggota tidak

²⁶ Syukri Iska, *Sistem Perbankan Syariah di Indonesia*, (Yogyakarta : Fajar Media Press, 2014), 33.

²⁷ Try Widiyono, *Agunan Kredit dalam Financial Engineering*, (Bogor : Ghalia Indonesia, 2009), 5.

²⁸ Dewi Nurul Musjtari, *Penyelesaian Sengkata dalam Praktik Perbankan Syariah*, (Yogyakarta : Parama Publishing, 2012), 36.

mempunyai itikad baik akan membawa berbagai kesulitan bagi lembaga keuangan di kemudian hari.²⁹

b. *Capacity* (Kemampuan)

Menurut Trisadini Usanti dan Abd. Shomad, *capacity* adalah kemampuan dari calon anggota pembiayaan untuk menjalankan usahanya atas dasar rencana yang telah dibuat, termasuk kemampuan untuk melunasi kewajiban-kewajiban pembayaran pembiayaan dari kegiatan usaha yang dilakukan maupun yang akan dilakukan dalam pembiayaan yang diajukan anggota kepada Lembaga Keuangan Mikro Syariah.³⁰

Menurut Lukman Denda Wijaya, *capacity* adalah penilaian terhadap calon anggota pembiayaan dalam hal kemampuan memenuhi kewajiban yang telah disepakati dalam perjanjian pembiayaan yakni melunasi pokok pembiayaan serta margin sesuai dengan ketentuan dan syarat-syarat yang disepakati bersama.³¹

Capacity atau kemampuan membayar pembiayaan yang dilakukan anggota kepada lembaga keuangan yang diukur dari pekerjaan ataupun usaha yang dimiliki sebelum jatuh tempo pembayaran yang disepakati bersama.

c. *Capital* (Modal)

²⁹ Trisadini Usanti dan Abd. Shomad, *Transaksi Bank Syariah*, (Jakarta : Bumi Aksara, 2015), 67.

³⁰ Ibid, 81.

³¹ Lukma Dendawijaya, *Manajemen Perbankan*, (Jakarta : Ghalia Indonesia, 2009), 90.

pelunasan pembiayaan apabila tidak bisa melunasi pembiayaan sesuai dengan jangka waktu yang diperjanjikan.³⁵

Menurut Wangsa Widjaja, jaminan adalah berupa barang, surat berharga, garansi risiko yang disediakan oleh anggota untuk menanggung pembayaran kembali suatu pembiayaan, apabila anggota tidak dapat melunasi pembiayaan yang diajukan sesuai dengan perjanjian.³⁶

Penyertaan jaminan dalam produk pembiayaan yang ada dalam Lembaga Keuangan Syariah memperhatikan kuantitas dan kualitas jaminan yang dimiliki peminjam untuk menjamin kembalinya pembiayaan yang diberikan kepada anggota sebagai pendorong agar anggota bisa melunasi pembiayaan sesuai dengan perjanjian.

e. *Condition of Economy*

Menurut Tri Widiyono, *condition of economy* bisa disebut dengan prospek usaha yang berasal dari dukungan lingkungan, baik keadaan ekonomi maupun peraturan perundang-undangan yang berlaku serta keadaan daerah setempat untuk suatu usaha yang dibiayai dapat berjalan dengan baik dan menguntungkan.³⁷

³⁵ Bambang Rianto Rustam, *Manajemen Risiko Perbankan Syariah*, (Jakarta : Salemba Empat, 2013), 111.

³⁶ Wangsawidjaja, *Pembiayaan Bank Syariah*, (Jakarta : PT Gramedia Pustaka Utama, 2012), 286.

³⁷ Tri Widiyono, *Agunan Kredit dalam Financial Engineering*, (Bogor : Ghalia Indonesia, 2009), 6.

- 2) *Capacity* atau kemampuan, berfungsi untuk mengetahui kemampuan calon anggota melunasi pembiayaannya secara tepat waktu dari usaha yang diperolehnya.
 - 3) *Capital* atau modal, berfungsi untuk mengetahui modal atau dana yang diberikan calon anggota dalam meyakinkan lembaga keuangan syariah.
 - 4) *Collateral* atau jaminan, berfungsi sebagai solusi terakhir (*second wayout*) apabila anggota tidak bisa mengembalikan pembiayaan kepada lembaga keuangan.⁴¹
 - 5) *Condition of economy* atau kondisi ekonomi, berfungsi untuk mengetahui dampak kondisi ekonomi terhadap usaha yang dijalankan anggota dimasa yang akan datang, untuk mengetahui pengaruh kondisi ekonomi terhadap calon anggota.
- b. Tujuan prinsip 5C :⁴²**
- 1) *Character* atau watak, bertujuan untuk mendapatkan gambaran secara khusus akan kemauan membayar dan melunasi pembiayaan calon anggota yang meliputi kejujuran dan niat baik anggota untuk melunasi pembiayaan.
 - 2) *Capacity* atau kemampuan, bertujuan untuk mengukur tingkat kemampuan membayar calon anggota yang dilihat dari kinerja usaha yang dilakukan.

⁴¹ Maryamto Supriyono, *Buku Pintar Perbankan*, (Yogyakarta : CV Andi, 2011), 163.

⁴² Ahmad Ifham Sholihin, *Ekonomi Syariah*, (Jakarta : Gramedia Pustaka Utama, 2010) ,591.

- 3) *Capital* atau modal, bertujuan untuk mengukur kemampuan usaha anggota guna mendukung pembiayaan dengan modal sendiri supaya meyakinkan lembaga keuangan yang bersangkutan dalam mencairkan pengajuan pembiayaan.
- 4) *Collateral* atau jaminan, bertujuan untuk memberikan tanggungjawab kepada anggota melalui aset yang dijaminkan kepada lembaga keuangan guna menjamin kembalinya dana yang disalurkan melalui pembiayaan ke anggota.
- 5) *Condition of economy* atau kondisi ekonomi calon anggota, bertujuan untuk mengetahui prospek usaha yang hendak dibiayai oleh lembaga keuangan dimasa yang akan datang.

3. Mekanisme Prinsip 5C

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, mekanisme adalah cara kerja suatu organisasi atau perkumpulan, dalam artian mekanisme merupakan cara atau langkah-langkah untuk menjalankan suatu kegiatan untuk mencapai tujuan.⁴³

Mekanisme prinsip 5C adalah tata cara untuk memperoleh informasi mengenai *character, capacity, capital, collateral, condition of economy* yang digunakan dalam menganalisis kelayakan pengajuan pembiayaan oleh calon anggota.

⁴³<https://kbbi.web.id/mekanisme>, diakses pada tanggal 02 November 2017.

Prinsip analisis pembiayaan merupakan pedoman yang harus diperhatikan oleh pemberi pembiayaan. Berikut adalah mekanisme dalam analisis pembiayaan berupa prinsip 5C:

a. *Character* (Watak)

Untuk memperoleh gambaran tentang karakter calon anggota dapat ditempuh langkah sebagai berikut :⁴⁴

- 1) Meneliti daftar riwayat hidup calon anggota seperti mempunyai riwayat sakit kronis, pernah rawat inap di rumah sakit, umur anggota dan kesehatan anggota.
- 2) Mengisi formulir pembiayaan dengan data yang valid dan benar untuk disimpan lembaga keuangan sebagai dokumen jika terjadi masalah dalam pembiayaan anggota.
- 3) Meneliti perbuatan calon anggota dan lingkungan usahanya. Untuk mengetahui perbuatan calon anggota dan lingkungan usahanya dapat digali dari lingkungan tetangga disekitar tempat tinggal calon nasabah.
- 4) Meneliti calon anggota memiliki hobi negatif yang dimiliki anggota seperti sering ke tempat perjudian, menggunakan narkoba, minum minuman keras, dan selingkuh.
- 5) Menggunakan sistem informasi untuk memeriksa catatan pembiayaan bermasalah yang dilakukan oleh peminjam. Pengecekan *track record* di Sistem Informasi Debitur (SID) Bank

⁴⁴ Martino Wibowo dan Ahmad Subagyo, *Tatakelola Koperasi yang Baik*, (Yogyakarta :CV Budi Utama, 2017), 84.

Pembiayaan dalam Lembaga Keuangan Syariah merupakan kegiatan penyediaan dana untuk masyarakat yang membutuhkannya guna untuk memenuhi kebutuhan ataupun penambahan modal usaha. Kegiatan tersebut menjadi saling menguntungkan satu sama lain karena lembaga keuangan akan mendapatkan bagi hasil atas pembiayaan yang disalurkan dan masyarakat bisa memenuhi kebutuhan serta mengembangkan usahanya.

2. Tujuan Pembiayaan

Secara umum tujuan pembiayaan dibedakan menjadi dua macam yaitu tujuan secara makro dan mikro. Berikut adalah tujuan pembiayaan berdasarkan makro:⁵³

- a. Peningkatan ekonomi umat, masyarakat yang kekurangan dana akan terbantu melalui pembiayaan karena dapat meningkatkan taraf ekonomi mereka.
- b. Tersedianya dana bagi peningkatan usaha, artinya lembaga yang memiliki kelebihan dana akan menyalurkan dananya melalui pembiayaan kepada pihak yang kekurangan dana.
- c. Meningkatkan produktifitas, yaitu masyarakat yang mempunyai usaha akan terbantu untuk mengembangkan dan meningkatkan usaha mereka dengan adanya pembiayaan.

⁵³ Muhamad, *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah...*, 41.

- d. Membuka lapangan kerja baru, artinya dengan adanya sektor-sektor usaha melalui penambahan modal kerja akan meningkatkan produksinya sehingga membuka lapangan kerja baru.
- e. Terjadi distribusi pendapatan, artinya masyarakat yang membuka usaha akan memperoleh pendapatan sebagai penghasilan atas usahanya, hal itu mengakibatkan terjadi distribusi pendapatan.

Adapun tujuan pembiayaan secara mikro dapat diberikan dalam rangka untuk :⁵⁴

- a. Upaya memaksimalkan laba, setiap pengusaha yang membuka usahanya ingin mendapatkan pendapatan yang maksimal. Hal itu didukung dengan adanya penambahan modal dan dana yang cukup.
- b. Upaya meminimalisir risiko, artinya dalam peningkatan pendapatan usaha memiliki risiko yang akan terjadi, risiko kekurangan modal usaha dapat diperoleh melalui pembiayaan.
- c. Pendayagunaan sumber daya ekonomi, artinya pendayagunaan sumber daya ekonomi dapat dikombinasikan dengan sumber daya alam dengan sumber daya manusia serta sumberdaya modal yang saling berkaitan.
- d. Penyaluran kelebihan dana, artinya pembiayaan dapat menjadi jembatan bagi masyarakat yang membutuhkan dana dan lembaga yang mempunyai kelebihan dana.

3. Prosedur Pembiayaan

⁵⁴ Binti Nur Asiyah, *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah...*, 5.

Prosedur operasional pembiayaan secara umum dapat dijabarkan sebagai berikut :⁵⁵

- a. Anggota mengajukan permohonan pembiayaan dengan mengisi formulir permohonan, melengkapi surat permohonan dengan persyaratan administrasi yang ditentukan lembaga keuangan, menyerahkan kelengkapan surat dan formulir permohonan pembiayaan kepada *customer service*
- b. *Customer service* memeriksa berkas permohonan, melakukan wawancara, apabila hasil wawancara diterima *Account Officer* maka akan diteruskan dengan survey, hal yang penting diperhatikan dalam proses survei dan wawancara yaitu prinsip 5C (*Character, Capacity, Capital, Collateral, Condition of Economy*) dari calon anggota, kemudian melaporkan hasil wawancara dan survey kepada divisi pembiayaan untuk memberikan keputusan pembiayaan tersebut
- c. Divisi pembiayaan meneliti semua berkas dan melakukan analisa kelayakan sesuai data yang masuk dari *Account Officer* kemudian menentukan keputusan
- d. Formulir pengajuan yang disetujui kemudian ditanda tangani *Account Officer* dan manager, berdasarkan persetujuan manager bagian administrasi membuat akad perjanjian sesuai dengan jenis pembiayaan yang disepakati.

⁵⁵ Jeni Susyanti, *Pengelolaan Lembaga Keuangan Syariah*, (Malang : Empat Dua, 2016), 78.

4. Pengertian Pembiayaan *Murābahah*

Menurut Dewi Nurul Mustjari, jual beli adalah pemindahan hak milik/barang/harta kepada pihak lain dengan menggunakan uang sebagai alat tukarnya.⁵⁶ Menurut Nur Rianto Bai' al-*murābahah* adalah jual beli barang pada harga asal dengan tambahan keuntungan yang telah disepakati bersama. Kesepakatan tersebut di sepakati oleh kedua belah pihak yang bersangkutan yaitu penjual (Lembaga Keuangan Syariah) dan pembeli (anggota). Lembaga Keuangan syariah harus memberi tahu harga produk yang dibeli dan menentukan tingkat keuntungan yang diperoleh.⁵⁷

Dalam Fatwa DSN-MUI No. 4/DSN-MUI/IV/2000 tentang *murābahah* dijelaskan bahwa apabila bank menerima permohonan anggota atas pembelian barang ke pada bank, maka bank harus membeli terlebih dahulu barang yang dipesan oleh anggota tersebut. Jika bank hendak mewakili kepada anggota atas barang yang akan dibeli kepada pihak ketiga maka akad jual beli *murābahah* harus dilakukan setelah barang, secara prinsip menjadi milik bank. Selanjutnya bank menawarkan kepada anggota untuk dibeli sesuai dengan kesepakatan yang disepakati bersama. Bank boleh meminta uang muka kepada nasbaah ketika menandatangani kesepakatan awal pemesanan. Uang muka akan

⁵⁶ Dewi Nurul Musjtari, *Penyelesaian Sengkata dalam Praktik Perbankan Syariah*, (Yogyakarta : Parama Publishing, 2012), 55.

⁵⁷ M. Nur Rianto Al-Arif, *Lembaga Keuangan Syariah*, (Bandung : CV Pustaka Setia, 2012), 149.

- 1) Penjual (*Ba'i*), merupakan pihak yang menyediakan dana yang sesuai dengan harga barang yang dibutuhkan anggota atau menyediakan barang yang akan diperjualbelikan.
- 2) Pembeli (*Musytari*), merupakan anggota yang membutuhkan barang untuk digunakan dan bisa mendapatkannya melalui transaksi kepada pihak BMT selaku penjual.
- 3) Harga, merupakan nilai tukar barang yang akan diperjualbelikan.
- 4) Barang (*Mabi'*), merupakan unsur terpenting dalam suksesnya transaksi jual beli. Dengan adanya barang bisa menentukan keuntungan dan akad yang akan digunakan.
- 5) Akad atau *ijab qabul*, para ulama sepakat menyatakan bahwa unsur utama dari jual beli adalah kerelaan kedua belah pihak, hal tersebut dapat dilihat dari ijab qabul yang dilangsungkan. Menurut mereka ijab qabul perlu diungkapkan secara jelas dan transaksi yang bersifat mengikat kedua belah pihak, seperti akad jual beli, akad sewa dan akad nikah.⁶⁴

b. Syarat

- 1) BMT selaku penjual memberi tahu biaya modal kepada anggota. Pembeli hendaknya mengetahui harga pembelian karena itu merupakan syarat sah dari jual beli. Jika tidak mengetahui maka jual beli tersebut tidak sah.
- 2) Mengetahui besarnya keuntungan.

⁶⁴ Adiwarmar Karim, *Ekonomi Islam suatu Kajian Kontemporer*, (Jakarta: Gema Insani, 2001), 94.

Mengetahui jumlah keuntungan BMT adalah suatu keharusan, karena merupakan bagian dari harga. Sedangkan mengetahui harga adalah syarat sahnya jual beli.

- 3) Kontrak pertama harus sah sesuai dengan rukun yang ditetapkan.

Apabila transaksi pertama tidak sah, maka tidak boleh dilakukan jual beli secara *murābahah*. Karena *murābahah* adalah jual beli dengan harga pertama disertai tambahan keuntungan dan hak milik jual beli yang tidak sah ditetapkan dengan nilai barang atau dengan barang yang sejenis.

- 4) Kontrak harus bebas dengan riba.

Seperti membeli barang yang ditakar dan ditimbang dengan barang sejenis dengan takaran yang sama, maka tidak boleh menjualnya dengan sistem *murābahah*. Hal semacam ini tidak diperbolehkan karena *murābahah* adalah jual beli dengan harga pertama dengan adanya tambahan, sedangkan tambahan terhadap harta hukumnya adalah riba.

- 5) Penjual harus menjelaskan kepada pembeli bila terjadi kecacatan atas barang sesudah pembelian. Keterbukaan dalam penyampaian informasi mengenai kelebihan dan kekurangan barang yang akan dijadikan sebagai alat transaksi merupakan suatu hal yang wajib disampaikan oleh penjual untuk menghindari terjadinya kerugian disalah satu pihak.

jaminan jenis ini, diperlukan kemampuan analisis dari *officer* pembiayaan untuk menganalisa usaha anggotaserta penambahan keyakinan atas kemampuan anggota untuk mengembalikan pembiayaan yang telah diberikan berdasarkan prinsip-prinsip syariah.⁶⁷

Undang-undang Perbankan Syariah Nomer 21 tahun 2008 pasal 1 ayat 26 agunan adalah jaminan tambahan baik berupa benda bergerak maupun benda tidak bergerak yang diserahkan oleh pemilik agunan kepada bank syariah guna menjamin pelunasan kewajiban anggota penerima fasilitas. Jaminan tambahan dibutuhkan untuk suatu pembiayaan guna mempertanggungjawabkan pembiayaan anggota ketika tidak bisa melunasi pada waktu yang disepakati. Jaminan tambahan merupakan barang, surat berharga, garansi risiko yang disediakan oleh anggota untuk menanggung pembayaran kembali suatu pembiayaan, apabila anggota tidak dapat melunasi pembiayaan yang diajukan sesuai dengan perjanjian.⁶⁸

Jaminan merupakan keyakinan dan kepercayaan bank kepada anggota untuk membayar atau melunasi pembiayaan sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati. Jika bank maupun lembaga keuangan kurang percaya terhadap anggota maka jaminan tambahan berupaharta benda milik anggota atau pihak ketiga yang diikat sebagai alat pembayar jika terjadi wanprestasi.

⁶⁷Rachmadi Usman, *Aspek-Aspek Hukum Perbankan di Indonesia*,(Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama, 2003), 281.

⁶⁸ Wangsawidjaja, *Pembiayaan Bank Syariah*..., 286.

2. Fungsi dan Tujuan Jaminan

a. Fungsi jaminan⁶⁹

- 1) Memberikan hak kepada lembaga keuangan untuk mendapatkan pelunasan dari barang jaminan apabila terjadi wanprestasi
- 2) Menjamin agar anggota ikut berperan dalam membiayai usahanya, artinya anggota akan mempunyai rasa tanggungjawab terhadap usahanya sehingga tidak merugikan diri sendiri dan orang lain.
- 3) Memberikan dorongan kepada anggota untuk memenuhi perjanjian yang telah disepakati. Anggota akan diberikan dorongan untuk membayar pembiayaan hingga lunas dan memenuhi persyaratan yang disepakati bersama agar anggota tidak kehilangan barang jaminan.
- 4) Bagian dari prinsip kehati-hatian yang dilakukan bank.

b. Tujuan jaminan

- 1) Mendapatkan hak lembaga keuangan atas pembiayaan yang tidak bisa dilunasi anggota dengan mempunyai kuasa untuk melelang atas barang jaminan.
- 2) Memberikan tanggungjawab kepada anggota agar tidak menyalahgunakan pembiayaan yang diajukan, dalam artian anggota dalam melakukan usahanya sesuai dengan kesepakatan dan perjanjian antara anggota dan lembaga keuangan.

⁶⁹ Thomas Suyanto dkk, *Dasar-dasar Perkrreditan*, (Jakarta : PT Gramedia Pustaka Utama, 2007), 88.

- a) Bersifat umum yang hanya menyatakan tentang pemberian jaminan oleh perusahaan yang bersangkutan atas pinjaman anggota kepada lembaga keuangan.
 - b) Bersifat khusus yang menyatakan secara tegas segala sesuatu atas pemberian jaminan kepada anggota sehubungan dengan pinjaman anggota yang bersangkutan kepada lembaga keuangan.
- b. Jaminan yang bersifat kebendaan
- 1) Jaminan benda berwujud
Jaminan benda berwujud merupakan kebendaan yang terdiri dari barang bergerak maupun tidak bergerak. Jaminan benda bergerak merupakan semua benda yang dapat dipindahkan secara fisik misalnya kendaraan bermotor, mesin, peralatan, inventaris kantor, dan barang dagangan.⁷² Jaminan yang bersifat barang tidak bergerak antara lain tanah dan gedung yang berdiri diatas tanah atau sebidang tanah tanpa gedung, dan kapal api dengan ukuran 20 m³.
 - 2) Jaminan benda tak berwujud
Jaminan benda tak berwujud yang bisa dijadikan sebagai jaminan pembiayaan adalah promes, obligasi, saham, dan surat berharga lainnya. Benda tak berwujud bisa diikat dengan cara pemindahtanganan atau *cessie*.

⁷² Try Widiyono, *Agunan Kredit dalam Financial Engineering*, (Jakarta : Ghalia Indonesia, 2009), 12.

4. Penilaian Jaminan

Penilaian jaminan dalam setiap Lembaga Keuangan Syariah hukumnya wajib dilakukan karena untuk meminimalisir risiko pembiayaan. Jaminan merupakan unsur penting dalam pembiayaan sebagai bentuk tanggungjawab anggota untuk menjamin kembalinya dana suatu lembaga. Nilai jaminan seharusnya lebih tinggi dari pada jumlah pembiayaan yang diberikan lembaga keuangan.

Dalam Undang-Undang Perbankan Syariah Nomor 21 Tahun 2008 bahwa melakukan penilaian terhadap jaminan, bank syariah atau UUS harus :

- a. Menilai barang, proyek, atau hak tagih yang dibiayai dengan fasilitas pembiayaan yang bersangkutan.
- b. Barang lain, surat berharga, atau garansi risiko yang ditambahkan sebagai jaminan tambahan.

Menurut jenisnya, setiap penilaian dalam jaminan pembiayaan berbeda-beda, yaitu :⁷³

- 1) Jaminan Perorangan
 - a. Legalitas pemberi jaminan
 - b. Kemampuan material pemberi jaminan
 - c. Pelepasan hak istimewa pemberi pinjaman
- 2) Jaminan yang bersifat kebendaan
 - a. Legalitas jaminan

⁷³ Ibid, 146.

- a. Hak tanggungan, yaitu hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah berkaitan dengan benda-benda yang merupakan kesatuan dengan tanah sebagai pelunasan pembiayaan tertentu sehingga mempunyai kedudukan yang diutamakan daripada kreditur lain. Hak atas tanah yang dapat dibebani hak tanggungan adalah hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, hak milik atas satuan rumah susun.⁷⁷
- b. Hipotik, yaitu hak kebendaan atas benda tetap tertentu milik orang lain yang secara khusus diperikatkan untuk memberikan suatu tagihan, hak untuk didahulukan di dalam mengambil pelunasan eksekusi atas barang tersebut. Hipotik mempunyai objek berupa kapal laut.
- c. Gadai, yaitu hak yang diperoleh lembaga keuangan atas suatu barang bergerak yang diserahkan padanya oleh anggota untuk mengambil barang tersebut sebagai pelunasan atas pembiayaannya.
- d. Fiducia mempunyai objek berupa benda bergerak yang dikuasai oleh lembaga keuangan. Objek jaminan fiducia berupa bangunan di atas tanah yang bukan merupakan objek hak tanggungan atau tidak dapat diikat dengan hak tanggungan.⁷⁸

6. Pengertian Petok D

Petok D adalah surat pajak hasil bumi yang merupakan bukti bahwa seseorang menguasai sebidang tanah tersebut dan bukan merupakan sertipikat. Petok D adalah tanda bukti kepemilikan atas sebidang tanah dengan tingkat pencatatan hak tanah tersebut di tingkat kelurahan/camat

⁷⁷ Maryamto Supriyono, *Buku Pintar Perbankan...*, 175.

⁷⁸ Try Widiyono, *Agunan Kredit dalam Financial Engineering...*, 93.

setempat. Sebelum Undang-Undang Pokok Agraria berlaku pada 24 Desember 1960, petok D merupakan alat bukti kepemilikan tanah di Indonesia. Sedangkan petok D yang dibuat sesudah tahun 1961 hanya merupakan bukti pembayaran pajak atas kepemilikan tanah bukan lagi berfungsi sebagai alat bukti kepemilikan tanah.



BAB III

PRINSIP 5C DALAM PEMBIAYAAN *MURABAHAH* DENGAN *COLLATERAL* PETOK D DI KSU MADANI SEPANJANG

A. Gambaran Umum KSU MADANI Sepanjang

1. Sejarah berdirinya KSU MADANI Sepanjang

KSU MADANI Sepanjang didirikan oleh organisasi masyarakat yaitu Muhammadiyah Cabang Sepanjang atau Majelis Ekonomi Muhammadiyah pada tanggal 3 Maret 2007. Pendirian KSU MADANI Sepanjang telah disahkan dengan akta pendirian koperasi oleh kabupaten Sidoarjo melalui surat keputusan nomor 419/BHXVI.24/518/V/2007 tanggal 10 Mei 2007 dan mulai beroperasi pada tanggal 29 Oktober 2007. Dengan modal awal Rp.85.000.000 dengan rincian Rp. 50.000.000 digunakan untuk memperbaiki gedung dan pembelian inventaris serta perlengkapan kantor, kemudian sisanya sebesar Rp. 35.000.000 digunakan untuk awal operasi.

2. Visi dan misi KSU MADANI Sepanjang

a. Visi

Terwujudnya kualitas anggota KSU pada khususnya dan masyarakat pada umumnya yang selamat, damai dan sejahtera sehingga mampu sebagai wakil-wakil pengabdian Allah SWT memakmurkan umat manusia.

a) Koordinator : Dr. Syamsudin, M. Ag

b) Anggota :

(1) Zainal Khotim, S.Pdi

(2) Ak. Muzammil, S.Hi, M.Pdi

b. Dewan Pengrus Harian

1) Koordinator : Wiwit Hariyanto, SE, M. Si

2) Anggota : Moh. Syahroni Aryono, SE

c. Personil atau Karyawan Sekarang

Personil atau karyawan yang bertugas untuk melaksanakan operasional KSU MADANI Sepanjang sejumlah 10 orang, yang terdiri dari :

1) Direktur : Hoirul Razik Sabki, SE

2) Wakil Direktur : Ir. Muhammad Yunus, MP

3) Staff Pemasaran dan Pembiayaan :

a) Rezica

b) Faishal Faiz

c) Hermanto

d) Dika Fatmawati

4) Staff Operasional dan Pembukuan

a) Harmami Nur Khayati

b) Novia Fradillah

c) Tasya Maulidah Zein

d) Annisa Mustika Sukarno

5. Tugas personil KSU MADANI Sepanjang

Berikut adalah tugas dari personil atau karyawan dalam KSU MADANI Sepanjang :⁸⁰

a. Direktur

- 1) Bertanggung jawab atas operasional KSU.
- 2) Memimpin dan mengkoordinir jalannya operasional.
- 3) Membuat strategi dan mengevaluasi kegiatan operasional.
- 4) Melakukan pemeriksaan, persetujuan dan realisasi pembiayaan yang diajukan anggota.

b. Wakil Direktur

- 1) Mempunyai tugas yang sama seperti tugas direktur
- 2) Membantu tugas dari direktur

c. Staff Pemasaran dan Pembiayaan

- 1) Memasarkan dan mencari anggota dengan memaksimalkan semua produk pembiayaan dan simpanan yang ada pada KSU.
- 2) Menjalin dan menjaga hubungan baik dengan calon anggota maupun anggota aktif.
- 3) Melaksanakan *survey* dan analisa pembiayaan kemudian melaporkan hasilnya kepada pimpinan KSU.
- 4) Memeriksa kelengkapan persyaratan pembiayaan yang diajukan anggota.

⁸⁰ Hoirul Razik Sabki (Direktur), *Wawancara, Sidoarjo*, 17 November 2017.

- 5) Memeriksa dan memastikan kondisi maupun kepemilikan dari setiap jaminan serta menentukan realisasi nilai nominal jaminan.
 - 6) Bertanggung jawab terhadap penagihan pembiayaan dan mengawal kelancaran setoran tagihan angsuran pembiayaan dengan selalu memonitoring calon anggota.
 - 7) Mempertanggung jawabkan seluruh aktivitasnya kepada atasannya
- d. Staff Operasional dan Pembukuan
- 1) Bertanggung jawab dalam bidang keuangan dan pencatatan transaksi
 - 2) Melayani penarikan dan penyetoran produk simpanan anggota
 - 3) Melayani setoran angsuran pembiayaan anggota
 - 4) Mencatat setiap transaksi pemasukan dan pengeluaran KSU
 - 5) Menyusun dan menyerahkan laporan keuangan pada pimpinan
 - 6) Bertanggung jawab terhadap kesesuaian catatan keuangan, baik berupa catatan, uang tunai dengan kas bank.
 - 7) Setiap proses transaksi langsung di masukkan disistem KSU.
 - 8) Setelah proses tutup transaksi, maka wajib melakukan :
 - a) *Back up* laporan transaksi harian
 - b) Melakukan pengecekan terhadap daftar cek akuntansi
 - c) Menyusun pembukuan laporan harian antara lain:
 - (1) Arus kas
 - (2) Neraca harian
 - (3) Rekap jurnal harian
 - (4) Laporan pendapatan

b. Pembiayaan

1) Pembiayaan *Murābahah* (Jual Beli)

Akad *murābahah* adalah akad jual beli antara anggota dengan KSU. KSU akan membeli barang kebutuhan anggota untuk kemudian menjual barang tersebut kepada anggota dengan margin yang telah disepakati. Harga jual (pokok pembiayaan beserta margin) tersebut akan diangsur setiap bulan. Anggota akan melunasi pembiayaan selama jangka waktu yang disepakati antara anggota dengan KSU. Karena harga jual telah disepakati di muka, maka angsuran anggota bersifat tetap selama jangka waktu pembiayaan.

2) Pembiayaan *Mudārabah*

Akad *mudārabah* merupakan akad berbasis bagi hasil, dimana KSU memberikan seluruh modal usaha anggota. KSU menerima bagi hasil atas keuntungan yang didapat dari usaha yang dikelola oleh anggota sesuai kesepakatan pada saat akad. Pembayaran pokok pembiayaan diangsur setiap bulan beserta bagi hasil yang telah disepakati.

3) *Qarḍul Hasan*

Dana *Qarḍul Hasan* berasal dari dana infaq dan denda dari anggota jika terjadi keterlambatan dalam pembayaran pembiayaan. Kemudian dana tersebut akan disalurkan KSU ke kegiatan sosial, salah satunya yaitu membantu para anggota yang mengalami ketidak mampuan lagi untuk membayar hutang.

Analisis penilaian terhadap *collateral* atau jaminan di KSU MADANI Sepanjang tidak hanya pada tingkat kepercayaan KSU terhadap anggota saja, melainkan adanya aset yang dijaminakan dalam pembiayaan dinilai cukup penting dan dilihat berdasarkan :

- 1) Nilai jaminan, jaminan yang diserahkan anggota akan dinilai harga barang yang akan dijaminakan.
 - 2) Kondisi jaminan dilakukan dengan cara melihat langsung keadaan barang yang akan dijaminakan untuk mengetahui kelayakan barang tersebut.
 - 3) Kepemilikan barang yang akan dijaminakan anggota merupakan milik pribadi atau milik orang lain. Jika kepemilikan barang jaminan milik orang lain maka anggota menyertakan surat pernyataan dan kesanggupan pemilik jaminan diatas matrai untuk kesediaan barangnya dijadikan sebagai jaminan.
- e. *Condition of economy* (kondisi ekonomi)

“Kondisi ekonomi anggota jika mempunyai usaha kira-kira prospek usahanya dia itu bagus atau tidak masih menyangkut masalah karakter. Jadi karakter itu memang sangat penting waktu survei usaha atau penghasilannya masih layak atau tidak kita kasih pembiayaan. Kita juga bertanya ke tetangga apakah usahanya ramai atau tidak dan barang yang dijual itu mahal atau tidak, kalau semisal masalah kan sepi dan otomatis perputaran uangnya lama. Selain itu kita juga minta nota pembelian barang dagangan. Terus kemudian paling penting yaitu latar belakang keluarganya jika anggota tersebut tidak mempunyai penghasilan yaitu ada anaknya yang mau mengcover pembiayaannya jadi kita kasih surat persetujuan bahwa saya bersedia menjamin ayah saya apabila pembiayaan di KSU MADANI Sepanjang. Kalau anggota yang bekerja sebagai pegawai kita lihat dari status dia karyawan tetap

Ibu Siti Zuhrotun dan Ibu Sulikah merupakan contoh anggota KSU MADANI Sepanjang yang melakukan pembiayaan *murābahah* yang digunakan sebagai menambah modal kerja yang bersifat produktif, selain itu anggota yang menggunakan pembiayaan *murābahah* untuk kebutuhan sehari-hari seperti yang diungkapkan Fadilatul yang digunakan untuk biaya pendidikan. Pembiayaan *murābahah* di KSU MADANI Sepanjang mempunyai syarat dan prosedur sebagai berikut :

a. Syarat-syarat pembiayaan *murābahah* di KSU MADANI Sepanjang

- 1) Fotocopy KTP (suami istri)
- 2) Foto berwarna suami istri 3x4
- 3) Fotocopy Kartu Keluarga
- 4) Fotocopy surat nikah
- 5) Jika anggota belum menikah (menyertakan foto copy KTP orangtua)
- 6) Fotocopy jaminan berupa :
 - (a) Fotocopy STNK (Jika jaminan kendaraan bermotor)
 - (b) Fotocopy PBB (Jika jaminan tanah)
- 7) Slip gaji (jika anggota pegawai)
- 8) Fotocopy pembukuan keuangan (jika anggota pengusaha)
- 9) Fotocopy NPWP
- 10) Rekening koran selama tiga bulan terakhir
- 11) Jaminan berupa BPKB, sertifikat tanah, surat berharga dan lain sebagainya

tanah, namun setelah berlakunya undang-undang tersebut petok D tidak dianggap sebagai bukti kepemilikan atas tanah melainkan sebagai surat pajak hasil bumi yang merupakan bukti bahwa seseorang menguasai sebidang tanah tersebut.

Faishal Faiz dari hasil wawancara mengungkapkan “Dari anggota BMT MADANI Sepanjang yang melakukan pembiayaan dengan akad *murābahah* yang menjaminkan petok D di KSU MADANI Sepanjang sebanyak 30 anggota yang digunakan sebagai modal usaha, renovasi rumah dan biaya sekolah. Yang terpenting yaitu kepentingan pribadi anggota tidak menyimpang dari agama contohnya buat usaha kayak karaoke tidak bisa kita cairkan. Kebanyakan yang menjaminkan petok D digunakan untuk biaya sekolah dan yang jarang itu digunakan untuk renovasi rumah. Anggota yang menjaminkan petok D di KSU MADANI Sepanjang itu bekerja sebagai 50% sebagai pengusaha dan 50% pegawai. Untuk angsuran yang menjaminkan petok D dilihat dari pendapatan bersih anggota sama dengan jaminan lainnya. Petok D dijadikan jaminan karena termasuk surat berharga meskipun surat itu dikeluarkan kepala desa. Anggota yang menjaminkan petok D di KSU MADANI Sepanjang dalam mengangsur pembiayaannya lancar tidak macet ataupun bermasalah. Biasanya kita melakukan pengikatan jaminan petok D dengan notaris untuk kekuatan hukum. Untuk yang menjaminkan petok D dalam melakukan analisis prinsip 5C kita perlakukan sama dengan jaminan yang lainnya yang membedakan realisasinya terbatas dan mempunyai syarat tambahan.”⁹¹

Selain itu Rezica mengatakan, “Untuk petok D maksimal pembiayaan Rp.5.000.000 karena petok D untuk kekuatannya memang kuat cuman tidak seperti akta notaris ataupun Sertifikat Hak Milik, jadi masih belum kita khususkan untuk petok D.”⁹²

Faizhal Faiz mengatakan, “Petok D memang tanah dan jika dijual lebih mahal daripada sepeda motor akan tetapi petok D itu cuma surat-suratnya mengetahui kepala desa saja dan itupun kalau mau diuruskan ke sertifikat itu masih ada persyaratan-persyaratan lain yang harus dilengkapi dan untuk jangka waktunya lama, mangkannya kami ngasih plafon cuma Rp.5.000.000 meskipun tanahnya luas dikarenakan jika nanti kalau misalkan kita mau ambil alih dan balik nama atas nama BMT itu prosesnya lama, terus disamping proses lama data-data yang

⁹¹ Faishal Faiz (Staff Pemasaran dan Pembiayaan), *Wawancara*, Sidoarjo, 09 Januari 2018.

⁹² Rezica (Staff Pemasaran dan Pembiayaan), *Wawancara*, Sidoarjo, 08 November 2017.

harus dilengkapi untuk menjadi sertifikat itu juga banyak yang harus dilengkapi.”⁹³

Petok D merupakan jaminan berupa tanah yang dalam bayangan orang harga tanah jika dijual akan lebih mahal dari pada sepeda motor. KSU MADANI Sepanjang memberikan realisasi pembiayaan jaminan berupa petok D sebesar Rp.5.000.000 karena petok D merupakan surat tanah yang dibuat oleh kepala desa dan jika terjadi kemacetan dalam melunasi pembiayaan oleh anggota kemudia KSU mengambil alih atas nama KSU MADANI Sepanjang menjadi Sertifikat Hak Milik mempunyai persyaratan yang harus dilengkapi dan membutuhkan jangka waktu yang panjang.

Faishal Faiz megatakan, “Petok D plafon maksimal Rp.5.000.000 juga harus ada surat keterangan dari kepala desa yang menyatakan bahwa yang bersangkutan benar-benar pemilik yang sesuai dengan petok D itu tadi dan memang belum disertifikatkan. Soalnya petok D yang ngerti masalah itu sudah disertifikatkan atau belum itukan kepala desa. Untuk yang berikutnya kalau misalkan atas nama orang tua terus orang tuanya sudah meninggal itu harus ada surat keterangan waris dari kelurahan sampai kecamatan. Juga ada harus ada surat persetujuan dari ahli waris yang ada dalam surat keterangan ahli waris itu tadi. Untuk mengukur kemampuan di petok D sama seperti jaminan yang lain kita lihat dari slip gaji atau pembukuan.”⁹⁴

Calon anggota harus menyertakan beberapa persyaratan untuk jaminan berupa petok D, yaitu :

- a. Surat keterangan dari kepala desa setempat untuk mengetahui bahwa tanah tersebut merupakan milik anggota

⁹³ Faishal Faiz (Staff Pemasaran dan Pembiayaan), *Wawancara*, Sidoarjo, 21 Desember 2017.

⁹⁴ Faishal Faiz (Staff Pemasaran dan Pembiayaan), *Wawancara*, Sidoarjo, 21 Desember 2017.

untuk membentuk rasa nyaman kepada anggota merupakan cara dalam menangani pembiayaan bermasalah yang efektif bagi KSU MADANI Sepanjang. Selain melakukan tambahan jangka waktu pelunasan serta hanya membayar berupa pokok pembiayaan untuk anggota yang sudah tidak bisa lagi melunasi pembiayaannya, anggota yang mengalami pembiayaan bermasalah pada KSU MADANI Sepanjang mendapatkan pembinaan secara terus menerus seperti lewat media *telephone* dan silaturahmi. Pembinaan tersebut digunakan untuk memotivasi anggota supaya bisa melunasi pembiayaan dan juga membangun loyalitas anggota agar merasa nyaman melakukan pembiayaan pada KSU MADANI Sepanjang.

“Saya sudah menjadi langganan pembiayaan di KSU MADANI Sepanjang karena saya mempunyai kenalan karyawan di KSU, jadi saya lebih percaya melakukan pembiayaan disini. Selain itu marginnya juga ringan dengan prosedur serta syarat yang mudah.”⁹⁷

Pak Jakfar selaku salah satu anggota KSU MADANI Sepanjang merupakan anggota yang loyal dalam melakukan pembiayaan *murābahah*. Selain Pak Jakfar, ada lagi anggota yang melakukan pembiayaan *murābahah* yaitu Bu Masruroh yang mengatakan :

“Pada waktu itu saya lagi membutuhkan uang untuk biaya pendidikan anak saya sekolah dan kebetulan setelah pulang dari pasar Sepanjang saya lewat KSU, saya langsung tanya-tanya. Kemudian saya melakukan pembiayaan lagi untuk renovasi rumah”⁹⁸

Anggota pembiayaan di KSU MADANI Sepanjang jika membayar lebih dari jatuh tempo yang telah disepakati bersama, anggota tersebut

⁹⁷ Jakfar (Anggota KSU MADANI Sepanjang), *Wawancara*, Sidoarjo, 06 Desember 2017.

⁹⁸ Masruroh (Anggota KSU MADANI Sepanjang), *Wawancara*, Sidoarjo, 05 Desember 2017.

harus membayar denda. Namun, pada KSU MADANI Sepanjang pembayaran denda hanya diberikan kepada anggota yang sudah mempunyai citra negatif seperti anggota yang dengan sengaja tidak membayar pembiayaan. Anggota yang telat atau melebihi jatuh tempo pembayaran karena ada alasan khusus seperti membayar pendidikan sekolah anaknya, membayar rumah sakit taupun kebutuhan mendesak lainnya akan diberikan keringan tidak membayar denda.

“Saya pernah telat membayar angsuran pembiayaan sekitar dua hari karena dana pensiun baru saya ambil dan tidak ada denda”⁹⁹

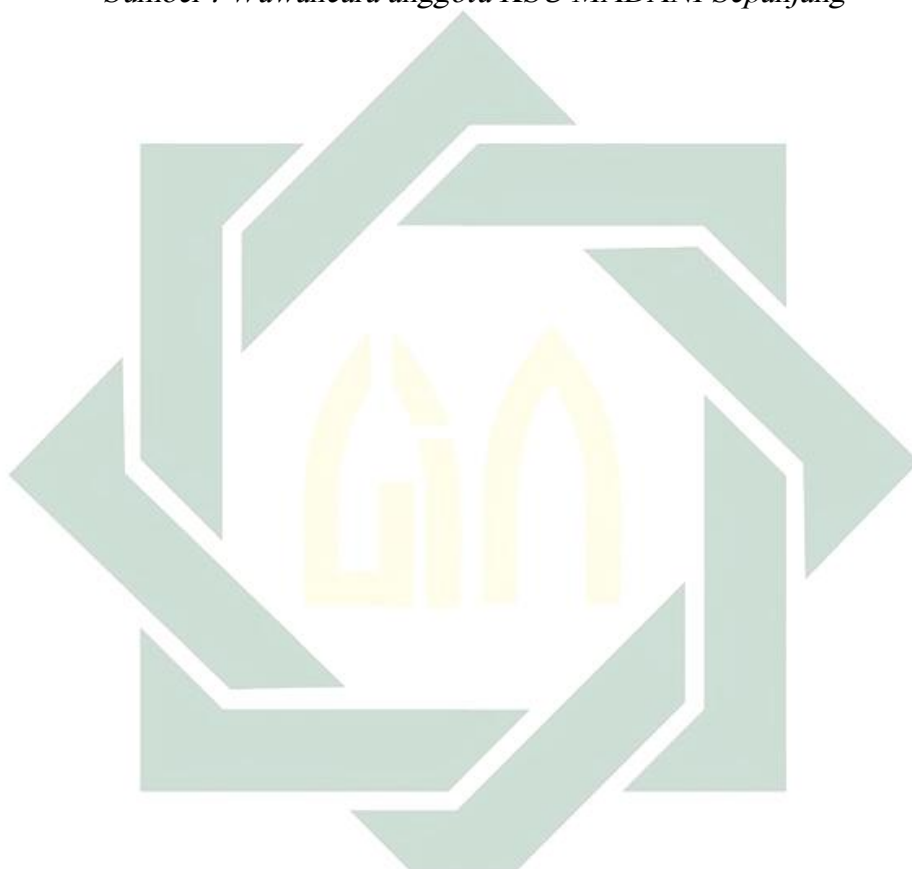
Bu Hartini selaku anggota pembiayaan *murābahah* di KSU MADANI Sepanjang tidak membayar denda karena keadaan dana pensiunnya telat. Sedangkan pada anggota yang telat membayar akan mendapatkan denda. Seperti seorang bapak yang telat membayar karena disengaja dan mempunyai pokok pembiayaan sebesar Rp. 6.000.000, seorang bapak tersebut harus membayar denda sebesar Rp. 6.000/hari. Dana denda yang diperoleh dari anggota akan dimasukkan kedalam ZISWA. Ketika sudah diberikan perpanjangan waktu pelunasan tanpa membayar margin, pembinaan dari pihak KSU MADANI Sepanjang, dan menyelesaikan secara kekeluargaan untuk mencari solusi, anggota masih tidak bisa melunasi pembiayaan tersebut maka solusi terakhir dari KSU adalah menjual jaminan.¹⁰⁰

⁹⁹ Hartini (Anggota KSU MADANI Sepanjang), *Wawancara*, Sidoarjo, 05 Desember 2017.

¹⁰⁰ Harmami Nur Khayati (Staff Operasional dan Pembukuan), *Wawancara*, Sidoarjo, 05 Desember 2017.

	Pramono	Khodijah		
8.	Zuhro	Ojek online	52 Tahun	Wonocolo gang 5 Sepanjang
9.	Azizah Malik	Swasta	45 Tahun	Sepanjang Tani
10.	Jakfar	KUD	47 Tahun	Bebekan Sepanjang

Sumber : Wawancara anggota KSU MADANI Sepanjang



anggota yang berprofesi sebagai pegawai, sedangkan anggota yang bekerja sebagai pengusaha dilihat dari pembukuan keuangan atau neraca, selain itu dilihat dari tempat usaha permanen atau milik sendiri dan ketertiban membayar pajak pada anggota dilihat pada Nomor Pokok Wajib Pajak.

Sedangkan pada analisa *capital* atau modal merupakan aset yang dimiliki anggota untuk usaha membayar angsuran pembiayaan .Selain itu modal dalam pembiayaan *murābahah* di KSU MADANI Sepanjang berupa pembukaan rekening tabungan dengan setoran awal minimal Rp.20.000. KSU MADANI Sepanjang mempunyai kesepakatan dengan anggota yang mengajukan pembiayaan di awal akad untuk melebihi jumlah pembayaran angsuran pembiayaan sebesar Rp.20.000 atau memiliki rekening tabungan di lembaga atau bank lain. Adanya kepemilikan aset baik berupa aset usaha, tempat tinggal dan barang dagangan juga merupakan analisa dalam modal anggota.

Kegiatan yang dilakukan KSU MADANI Sepanjang untuk analisa *collateral* atau jaminan berdasarkan pada nilai jaminan, kelayakan kondisi jaminan, serta status kepemilikan jaminan untuk proses besarnya pembiayaan yang akan direalisasikan. Pada analisa *collateral* terdapat perlakuan khusus seperti tidak adanya jaminan pembiayaan dengan instansi yang bekerjasama dengan KSU MADANI Sepanjang dengan realisasi pembiayaan dibawah Rp.10.000.000.

Analisa *condition of economy* atau kondisi ekonomi pada KSU MADANI Sepanjang dilihat dari keadaan usaha anggota seperti anggota yang bekerja sebagai pegawai diperoleh dari instansi tempat bekerja tentang kinerja anggota

murābahah merupakan akad jual beli dimana harga jual dan harga perolehan diketahui dan disepakati oleh kedua belah pihak yaitu KSU dan anggota. Pembiayaan *murābahah* digunakan untuk mengembangkan usaha anggota yang bersifat produktif untuk menambah usaha dagang dan merenovasi kos-kosan seperti yang dikatakan Siti Zuhrotun dan Sulikah yang merupakan anggota KSU MADANI Sepanjang, namun ada juga anggota yang menggunakan pembiayaan untuk kegiatan yang konsumtif seperti membangun rumah, biaya pendidikan, dan pernikahan.

Prosedur pembiayaan *murābahah* dalam KSU MADANI Sepanjang melalui proses yang cukup teliti mulai dari anggota mengisi formulir pembiayaan dengan data yang benar, survei anggota, *marketing* akan memeriksa keadaan anggota dan mendapatkan informasi anggota dari tetangga sekitar rumahnya, pemeriksaan jaminan, melaksanakan analisa prinsip 5C, pembuatan akad yang sesuai dengan kebutuhan anggota, berkas yang telah dikumpulkan akan diserahkan kepada komite kredit yaitu staff pemasaran dan pembiayaan, operasional, direktur dan wakil direktur, setelah memperoleh persetujuan *marketing* akan menghubungi anggota untuk mengambil dana pembiayaan yang diajukan.

Prosedur dan syarat dalam pembiayaan *murābahah* di KSU MADANI Sepanjang meskipun sudah dilakukan dengan cara yang selektif. Ketidaksesuaian anggota menggunakan dana pembiayaan seperti yang dijanjikan dalam akad merupakan salah satu bentuk ketidakjujuran dari salah satu pihak yaitu anggota. Analisis berupa *character* di KSU MADANI Sepanjang

dilakukan dengan baik, namun penyalahgunaan dana pembiayaan tidak sesuai dengan akad masih dilakukan anggota. Hal itu disebabkan tidak adanya pengawasan atau kontrol dari pihak KSU MADANI Sepanjang setelah proses realisasi dana pembiayaan untuk tidak menyertakan nota pembelian seperti yang diungkapkan Harmami Nur Khayati. Pemberian syarat seperti penyertaan nota pembelian pada pembiayaan *murābahah* akan menghindari terjadinya penyalahgunaan dana pembiayaan. Selain itu pihak KSU MADANI Sepanjang tidak mempunyai kerjasama dengan *supplier* barang yang akan memudahkan anggota untuk membeli barang dan juga KSU MADANI Sepanjang bisa mengetahui informasi tentang pembelian barang anggota tersebut.

B. Analisis Prinsip 5C dalam Pembiayaan *Murābahah* dengan *Collateral* Petok D di KSU MADANI Sepanjang

Pembiayaan *murābahah* merupakan produk pembiayaan dengan akad jual beli. KSU wajib memberi tahu tentang informasi dan harga perolehan serta keuntungan yang didapat kepada anggota dengan kesepakatan yang telah disepakati bersama. KSU MADANI Sepanjang dalam pembiayaan *murābahah* memberikan dana berupa uang tunai kepada anggota untuk menggunakan atau membeli barang yang disebutkan dalam akad. Pembiayaan seperti itu disebut dengan *murābahah bil wakalah* karena KSU memberi kuasa kepada anggota untuk membeli barang yang diperlukan sendiri.

Pembiayaan *murābahah* wajib menyertakan jaminan berupa aset yang dimiliki anggota. Pada KSU MADANI Sepanjang anggota diperbolehkan menjaminkan asetnya berupa BPKB, SHM, SHGB, *stand* pasar, dan petok D. Selain jaminan aset yang dimiliki anggota, anggota yang mempunyai ikatan kerjasama dengan KSU MADANI Sepanjang akan mendapatkan kepercayaan dari KSU untuk merealisasikan dana pembiayaan diatas nilai jaminan yang disertakan anggota.

Pada penerapannya, KSU MADANI Sepanjang menilai penyertaan jaminan berupa aset yang dimiliki anggota pada pembiayaan *murābahah* merupakan salah satu hal terpenting guna untuk menumbuhkan rasa tanggung jawab untuk melunasi pembiayaan yang diajukan oleh anggota. Pembiayaan yang diajukan oleh anggota akan direalisasikan berdasarkan ketentuan yang dimiliki KSU dari nilai aset yang dijaminkan. Namun, terdapat keistimewaan pada anggota yang mempunyai ikatan kerjasama dengan KSU MADANI Sepanjang, seperti karyawan yang bekerja di Rumah Sakit Siti Khodijah Sepanjang, lembaga bisnis Muhammadiyah, dan staff pendidikan di sekolah Muhammadiyah.

Keistimewaan tersebut yaitu KSU MADANI Sepanjang memberikan kepercayaan lebih bagi karyawan di instansi tersebut berupa pengajuan pembiayaan yang lebih dari nilai pada aset yang dijaminkan anggota. Karyawan tetap pada instansi Muhammadiyah tidak menyertakan jaminan untuk mengajukan pembiayaan sebesar Rp.10.000.000. Akan tetapi jika karyawan mengajukan pembiayaan diatas Rp.10.000.000 memerlukan jaminan

tambahan berupa aset yang dimiliki anggota. Hal tersebut karena KSU MADANI Sepanjang mempunyai kerjasama dengan organisasi masyarakat Muhammadiyah. Proses pembayaran angsuran berupa pemotongan gaji setiap bulannya.

Jaminan perorangan atau jaminan pihak ketiga (jaminan pribadi) jika terjadi kemacetan untuk melunasi pembiayaan yang diajukan anggota. Jaminan perorangan ini berlaku jika anggota bertempat tinggal tidak menetap seperti anggota yang bertempat tinggal menyewa (kontrak atau kos). Anggota tersebut wajib menyertakan jaminan tambahan berupa kesediaan saudara ataupun pihak ketiga lainnya yang bertempat tinggal menetap di wilayah Sidoarjo sebagai jaminan perorangan. Saudara atau pihak ketiga yang menyanggupi atas dirinya sebagai jaminan, menyertakan surat pernyataan diatas matrai yang menyatakan kesediannya menjadi jaminan perorangan dengan tidak ada paksaan dari pihak manapun.

Jaminan kebendaan pada KSU MADANI Sepanjang berupa Buku Pemilik Kendaraan Bermotor (BPKB), Stand Pasar, Surat Hak Guna Bangunan (SHGB), Sertifikat Hak Milik (SHM), dan petok D. Kejelasan kepemilikan atas jaminan kebendaan yang dijaminan anggota harus jelas kepemilikannya. Jika jaminan milik pihak ketiga, anggota dianjurkan menyertakan surat pernyataan kesediaan pihak ketiga atas benda kepemilikannya yang dijadikan sebagai jaminan.

Petok D merupakan jaminan benda tidak bergerak diatur dalam Undang-Undang Perbankan Syariah Nomer 21 tahun 2008 pasal 1 ayat 26 agunan

adalah jaminan tambahan baik berupa benda bergerak maupun benda tidak bergerak yang diserahkan oleh pemilik agunan kepada bank syariah guna menjamin pelunasan kewajiban anggota penerima pembiayaan.

Jaminan berupa petok D merupakan bagian dari *collateral* yang ada pada KSU MADANI Sepanjang karena dianggap sebagai salah satu surat berharga seperti yang dikatakan Faishal Faiz. Jaminan yang belum disertifikasi seperti jaminan petok D di KSU MADANI Sepanjang mempunyai keterbatasan dalam realisasi dana pembiayaan serta mempunyai persyaratan khusus yang harus disertakan anggota. Petok D tidak didukung dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, hanya sertifikat hak atas tanah yang diakui sebagai bukti kepemilikan hak atas tanah, selain itu petok D jika ingin diurus menjadi Serifikat Hak Milik atas nama KSU MADANI Sepanjang jika terjadi kemacetan anggota dalam melunasi pembiayaannya membutuhkan syarat yang harus dilengkapi dan proses yang lama oleh karena itu dalam realisa pembiayaan dengan jaminan petok D di KSU MADANI Sepanjang maksimal sebesar Rp.5.000.000. Jaminan berupa petok D di KSU MADANI Sepanjang akan di notariskan untuk menambah kekuatan hukumnya untuk mengantisipasi terjadinya kekemacetan anggota dalam membayar angsuran ataupun pelunasan pembiayaan seperti yang diungkapkan Faishal Faiz.

Jaminan memberikan kepercayaan lembaga keuangan terhadap anggotanya. Selain itu jaminan dalam pembiayaan diperbolehkan untuk

- Ifham Sholihin, Ahmad. 2010. *Ekonomi Syariah*. Jakarta : PT Gramedia Pustaka Utama.
- Ikatan Banker Indonesia. 2014. *Mengelola Binsis Pembiayaan Bank Syariah*. Jakarta : PT Gramedia Pustaka Utama.
- Iska, Syukri. 2014. *Sistem Perbankan Syariah di Indonesia*. Yogyakarta : Fajar Media Press.
- Ismail. 2010. *Manajemen Perbankan*. Jakarta : Kencana Prenada Media Group.
- Ismail. 2011. *Perbankan Syariah*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group.
- Karim, Adiwarmanto, 2001. *Ekonomi Islam suatu Kajian Kontemporer*. Jakarta: Gema Insani.
- Kartiko Widi, Restu. 2010. *Asas Metodologi Penelitian*. Yogyakarta : Graha Ilmu.
- Kementerian Agama Republik Indonesia. 2009. *Al-Qur'an dan Terjemahan*. Bandung : Syaamil Quran.
- Manan, Abdul. 2012. *Hukum Ekonomi Syariah*. Jakarta : Kencana Prenada Media Group.
- Martino Wibowo dan Ahmad Subagy. 2017. *Tatakelola Koperasi yang Baik*. Yogyakarta : CV Budi Utama.
- Muhamad. 2016. *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah*. Yogyakarta: UPP STIM YKPN.
- Muhammad bin Kamal Khalid As-Suyuti ; penerjemah, Marsuni Sasyk. 2006. *Kumpulan Hadits yang Disepakati 4 Imam*. Jakarta : Pustaka Azzam.
- Munir, Misbahul. 2009. *Implementasi Prudential Banking dalam Perbankan Syariah*. Malang : UIN Malang Press.
- Mustofa, Imam. 2016. *Fiqh Mu'amalah Kontemporer*. Jakarta : PT Raja Grafindo Persada.
- Nur Asiyah, Binti. 2015. *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah*. Yogyakarta : Kalimedia.
- Harmami Nur Khayati (Staff Operasional dan Pembukuan). *Wawancara*. Sidoarjo. 08 November 2017.

- Nurul Musjtari, Dewi. 2012. *Penyelesaian Sengkata dalam Praktik Perbankan Syariah*. Yogyakarta : Parama Publishing.
- Hoirul Razik Sabki (Direktur). *Wawancara*. 17 November 2017.
- Rezica (Staff Pemasaran dan Pembiayaan). *Wawancara*. Sidoarjo. 08 November 2017.
- Rianto Rustam, Bambang. 2013. *Manajemen Risiko Perbankan Syariah*. Jakarta : Salemba Empat.
- Rohmatan. 2015. *Analisis Implementasi Prinsip 5C Dalam Upaya Pencegahan Pembiayaan Mudharabah Bermasalah Di KSPS Bmt Bina Ummat Sejahtera (Bus) Cabang Cepu*. Semarang: Skripsi--UIN Wali Songo Semarang.
- Shobirin. 2016. *Penyelesaian Pembiayaan Murabahah Bermasalah Di Baitul Maal Wa Tamwil (BMT)*. Kudus : Jurnal--IQTISHADIA Vol. 9, No. 2.
- Soemitra, Andri. 2009. *Bank dan Lembaga Keuangan Syariah*. Jakarta : Kencana Prenada Media Group.
- Sudarsono, Heri. 2013. *Bank dan Lembaga Keuangan Syariah (Deskripsi dan Ilustrasi)*. Yogyakarta : Ekonisia.
- Sugiono. 2016. *Metode Penelitian Kombinasi*. Bandung : Alfabeta.
- Sugiyono. 2011. *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D*. Bandung: Alfabeta.
- Supriyono, Maryamto. 2011. *Buku Pintar Perbankan*. Yogyakarta : CV Andi.
- Susyanti, Jeni. 2016. *Pengelolaan Lembaga Keuangan Syariah*. Malang : Empat Dua.
- Suyanto Herli, Ali. 2013. *Pengelolaan BPR dan Lembaga Keuangan Pembiayaan Mikro*. Yogyakarta : Andi Offset.
- Suyanto dkk, Thomas. 2007. *Dasar-dasar Perkreditan*. Jakarta : PT Gramedia Pustaka Utama.
- Trisadini Usanti dan Abd. Shomad. 2015. *Transaksi Bank Syariah*. Jakarta : Bumi Aksara.

