

BAB III

PEMBAHASAN

A. Pelaksanaan Pembiayaan Murabahah dengan Jaminan Hak

Tanggungans di BPRS Suriyah Semarang

PT. BPRS Suriyah Semarang dalam memberikan Produk Pembiayaan, termasuk Pembiayaan Murabahah selalu mensyaratkan agar calon nasabah menyerahkan suatu barang untuk dijadikan Jaminan. Jaminan yang di terima oleh BPRS Suriyah Semarang beserta Pengikatannya adalah sebagai berikut :

Tabel 3.1

Jenis Jaminan dan Pengikatannya

BPRS Suriyah Semarang

PLAFON PEMBIAYAAN	JENIS JAMINAN	PENGIKATAN JAMINAN
< Rp. 10.000.000	Barang Bergerak : BPKB	Surat kuasa jual dan/ Fiducia
Rp. 10.000.000 s/d Rp. 50.000.000		Surat kuasa Fiducia Notaris (tdk didaftarkan)
>Rp. 50.000.000		Surat Notaris (didaftarkan)
Rp. 10.000.000 s/d Rp. 50.000.000	Barang tdk Bergerak : SHM, SHGB	SKMHT
Rp. 15.000.000 s/d BMPK (konsumtif)		APHT
>Rp. 50.000.000		APHT

Sumber : Arsip Dokumen BPRS Suriyah Semarang

Berikut adalah proses Pelaksanaan Pembiayaan Murabahah dengan Jaminan Hak Tanggungan di BPRS Suriyah Semarang sebagai berikut :

1. Tahap Pembuatan Akad Pembiayaan Murabahah

Pembiayaan Murabahah merupakan salah satu Pembiayaan yang banyak digunakan oleh Perbankan di Indonesia. Begitu pula pada BPRS Suriyah Semarang, pembiayaan Murabahah merupakan pembiayaan yang sering digunakan oleh para nasabahnya. Dari data yang diperoleh hingga akhir Maret 2014 ini, untuk Pembiayaan Murabahah mencapai Rp. 7.565.032.646,00.¹

Hampir 40% lebih dari total Pembiayaan Murabahah di BPRS Suriyah menggunakan Jaminan Hak Tanggungan. Karena selain mudah di ikat, Jaminan Hak Tanggungan juga mudah untuk di eksekusi jika nasabah mengalami gangguan dalam angsuran, walaupun sampai saat ini BPRS Suriyah belum pernah Mengeksekusi Jaminan Hak Tanggungan ke Badan Lelang. Karena BPRS Suriyah masih memegang teguh asas kekeluargaan, yakni jika nasabah mengalami gangguan dalam angsuran maka BPRS Suriyah dengan senang hati

¹ Laporan Keuangan BPRS Suriyah

akan membantu dalam memecahkan masalah yang dihadapi oleh nasabah.²

Proses pembuatan akad Pembiayaan Murabahah di BPRS Suriyah adalah :

a. Nasabah melengkapi persyaratan pengajuan pembiayaan

Adapun rincian persyaratan pengajuan pembiayaan di BPRS Suriyah adalah sebagai berikut :

- 1) Formulir Pengajuan Pembiayaan
 - a) Data pribadi pemohon
 - i. Nama pemohon
 - ii. Alamat sesuai KTP
 - iii. No telepon
 - iv. No KTP
 - v. Nama gadis ibu kandung pemohon
 - b) Data pekerjaan dan usaha
 - c) Jumlah dan tujuan penggunaan
 - i. Jumlah permohonan
 - ii. Jangka waktu
 - iii. Penggunaan
 - d) Data penghasilan (Sumber pembayaran kembali)
 - e) Tanda tangan pemohon (Suami/istri dan penjamin suami/istri)
 - f) Data penjamin suami/ istri (jika jaminan bukan atas nama sendiri)

² Hasil Wawancara dengan Bapak Asiful Umam Selaku Karyawan Bagian Administrasi Pembiayaan BPRS Suriyah Semarang pada hari Selasa, tanggal 29 April 2014 di BPRS Suriyah Semarang.

- 2) Data Pendukung
 - a) Legalitas pribadi
 - i. FC KTP suami/istri terbaru
 - ii. FC KK
 - iii. FC akta nikah/ keterangan cerai
 - iv. FC keterangan kematian jika janda/ duda
 - v. FC KTP penjamin suami/ istri terbaru
 - vi. FC KK penjamin
 - b) Legalitas usaha
 - i. SIUP (Surat Ijin Usaha Perdagangan)
 - ii. NPWP (Nomor Pokok Wajib Pajak)
 - c) Legalitas jaminan
 - i. FC sertifikat Hak Guna Bangunan, atau Sertifikat Hak Milik dilampiri dengan bukti pembayaran PBB terakhir sebanyak 2 lembar.
 - ii. Kwitansi pembelian dan surat pernyataan kepemilikan jika jaminan bukan atas nama sendiri.
 - iii. Surat keterangan gaji/ pegawai dari instansi terkait.
- b. Nasabah dan BPRS Suriyah melakukan Negosiasi. Negosiasi tersebut meliputi jenis barang yang diperjual belikan, harga (termasuk jumlah keuntungan yang akan diterima oleh BPRS Suriyah), jangka waktu pembayaran, serta barang yang dijadikan Jaminan, pada pembahasan ini lebih memfokuskan pada barang yang di jadikan jaminan adalah SHM, SHBG yang di ikat dengan Hak Tanggungan.
- c. Setelah nasabah dan BPRS Suriyah melakukan negosiasi dan sudah mencapai kesepakatan, maka selanjutnya adalah Marketing melakukan registrasi dan SID (Sistem Informasi Debitur).

Kemudian marketing melakukan analisis 5C (character, capacity, capital, collateral, condisional). Jika di anggap layak maka pengajuan tersebut di ajukan kepada Kepala Cabang untuk mendapat persetujuan dan jika di anggap tidak layak maka akan di berikan SP3 (Surat Penolakan Pengajuan Pembiayaan).

- d. Setelah pengajuan mendapatkan persetujuan dari Kepala Cabang, kemudian pengajuan diserahkan ke bagian Admin Legal untuk pembuatan akad pembiayaan murabahah.

2. Tahap Pengikatan Objek Jaminan dengan Hak Tanggungan

Setelah tahap pembuatan akad pembiayaan murabahah selesai, maka tahap selanjutnya akan dilakukan ikatan atas jaminan yang diserahkan.

Di dalam proses pelaksanaan pembiayaan murabahah dengan jaminan Hak Tanggungan di BPRS Suriyah pihak pembuat atau pelaksanaannya adalah melalui Notaris rekanan BPRS Suriyah. Untuk itu sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, kemungkinan notaris rekanan BPRS Suriyah mengeluarkan 2 (dua) dokumen, yaitu :

- a. Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT)

Notaris rekanan mengeluarkan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) apabila :

- 1) Pembiayaan yang diajukan sejumlah Rp. 10.000.000 s/d Rp. 50.000.000

Jika pembiayaan yang diajukan oleh nasabah sejumlah Rp. 10.000.000 s/d 50.000.000, maka jenis pengikatannya cukup dengan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT).

- 2) Jaminan dalam proses pengurusan

Karena notaris yang digunakan dalam pelaksanaan pembiayaan adalah notaris rekanan BPRS Suriyah, maka ada kemungkinan jaminan yang diserahkan terletak disuatu daerah yang tidak ada notaris rekanan BPRS Suriyah sehingga perlu dibuatkan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT).

- b. Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT)

Notaris rekanan BPRS Suriyah Mengeluarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) apabila :

- 1) Pembiayaan yang diajukan sejumlah 15.000.000 s/d Batas Maksimal Pemberian Kredit (BMPK) untuk KONSUMTIF.

Jika nasabah mengajukan pembiayaan sejumlah 15.000.000 s/d Batas Maksimal Pemberian Kredit (BMPK)

untuk kepentingan konsumtif maka wajib membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT).

2) Pembiayaan yang diajukan >Rp. 50.000.000 (Non Konsumtif)

Jika nasabah mengajukan pembiayaan lebih dari Rp. 50.000.000 untuk kepentingan usaha (non konsumtif) maka wajib membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT).³

Menurut ketentuan pasal 11 ayat (1) Undang-undang Hak Tanggungan didalam Akta Pemberian Hak Tanggungan wajib mencantumkan :

- a) Nama dan identitas pemegang dan pemberi Hak Tanggungan;
- b) Domisili pihak-pihak sebagaimana dimaksud pada huruf (a), dan apabila di antara mereka ada yang berdomisili di luar Indonesia, baginya harus pula dicantumkan suatu domisili pilihan di Indonesia, dan dalam hal domisili

³ Hasil wawancara dengan Bapak Anang Jatmiko selaku Kepala Cabang BPRS Suriyah Semarang pada hari Senin, tanggal 21 April 2014 di BPRS Suriyah Semarang.

pilihan itu tidak dicantumkan, kantor PPAT tempat pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) dianggap sebagai domisili yang dipilih;

- c) Penunjukan secara jelas utang atau utang-utang yang dijamin
- d) Nilai tanggungan;
- e) Uraian yang jelas mengenai obyek Hak Tanggungan.⁴

Hal tersebut di atas sifatnya wajib untuk sahnya Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT). Dan apabila hal-hal tersebut tidak dicantumkan secara lengkap dalam Akta Pemberian Hak tanggungan (APHT), akibat hukumnya adalah apa yang dipersangkutkan batal demi hukum. Ketentuan ini dimaksudkan untuk memenuhi asas spesialisitas dari hak tanggungan, Baik mengenai subyek, obyek, maupun utang yang dijamin. Dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang dibuat notaris dapat dicantumkan janji-janji. Menurut pasal 11 ayat (2) UUHT janji-janji dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) :

- i. Janji yang membatasi kewenangan pemberi hak tanggungan untuk menyewakan objek hak tanggungan dan / atau menentukan atau mengubah jangka waktu sewa dan / atau menerimauang sewa dimuka, kecuali dengan

⁴ Pasal 11 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan

- persetujuan tertulis lebih dulu dari pemegang hak tanggungan.
- ii. Janji yang memberikan kewenangan kepada pemberi hak tanggungan untuk mengubah bentuk atau tata susunan objek hak tanggungan, kecuali dengan persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang hak tanggungan.
 - iii. Janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang hak tanggungan untuk mengelola objek hak tanggungan berdasarkan penetapan Ketua Pengadilan Negeri yang daerah hukumnya meliputi letak objek hak tanggungan apabila debitur sungguh-sungguh cidera janji.
 - iv. Janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang hak tanggungan untuk menyelamatkan objek hak tanggungan, Jika hal itu diperlukan untuk pelaksanaan eksekusi atau untuk mencegah menjadi hapusnya atau dibatalkannya hak yang menjadi objek hak tanggungan karena tidak dipenuhi atau dilanggarnya ketentuan Undang-undang, Serta kewenangan untuk mengajukan permohonan memperpanjang jangka waktu dan/ atau memperbarui hak atas tanah yang menjadi objek hak tanggungan.
 - v. Janji bahwa pemegang hak tanggungan pertama untuk mempunyai hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri hak tanggungan apabila debitur cidera janji.

- vi. Janji yang diberikan oleh pemegang hak tanggungan pertama bahwa objek hak tanggungan tidak akan dibersihkan dari Hak Tanggungan.
- vii. Janji bahwa pemberi Hak Tanggungan tidak akan melepaskan haknya atas objek hak tanggungan tanpa persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang hak tanggungan.
- viii. Janji bahwa pemegang Hak Tanggungan akan memperoleh seluruh atau sebagian dari ganti rugi yang diterima pemberi Hak Tanggungan untuk pelunasan piutangnya apabila objek Hak Tanggungan dilepaskan haknya oleh pemberi Hak Tanggungan atau dicabut haknya untuk kepentingan umum.
- ix. Janji bahwa pemegang Hak Tanggungan akan memperoleh seluruh atau sebagian dari utang asuransi yang diterima pemberi hak tanggungan untuk pelunasan piutangnya, jika objek Hak Tanggungan diasuransikan.
- x. Janji bahwa pemberi Hak Tanggungan akan mengosongkan objek Hak Tanggungan pada waktu eksekusi hak tanggungan.

- xi. Janji bahwa sertifikat atas tanah yang telah dibubuhi catatan pembebanan Hak Tanggungan diserahkan kepada dan untuk disimpan pemegang Hak Tanggungan.⁵

3. Tahap Pendaftaran dan Penerbitan Sertifikat Hak Tanggungan oleh Badan Pertanahan Negara (BPN)

Setelah Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) ditandatangani oleh notaris rekanan BPRS Suriyah Semarang, Maka seluruh berkas-berkas Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang telah ditandatangani oleh notaris serta warkah lain yang diperlukan tersebut diserahkan / dikirim ke kantor Pertanahan Negara selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT). Kemudian kantor Pertanahan Negara membuatkan buku Hak Tanggungan dengan mencatatnya dalam buku yang bersangkutan. Pelaksanaan pendaftaran Hak Tanggungan diatur dengan Peraturan Menteri Agraria / Kepala BPN Nomor 5 Tahun 1996 tentang Pendaftaran Hak Tanggungan dan kemudian dijabarkan lebih lanjut dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Peraturan Menteri Negara / Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 setelah dilakukan pendaftaran selanjutnya kantor pertanahan menerbitkan Sertifikat Hak Tanggungan sebagai bukti adanya Hak Tanggungan pada objek

⁵ Pasal 11 ayat (2) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan

jaminan yang berupa tanah dan bangunan di atasnya sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

B. Masalah Yang Terjadi Dalam Pelaksanaan Pembiayaan Murabahah Dengan Jaminan Hak Tanggungan Di BPRS Suriyah Semarang Serta Solusi Penanganannya.

Permasalahan yang terjadi dalam pelaksanaan Pembiayaan Murabahah dengan jaminan hak tanggungan di BPRS Suriyah Semarang dibagi menjadi dua, yaitu :

1. Permasalahan Objek Jaminan yang di ikat dengan Hak Tanggungan

Permasalahan yang terjadi dalam Objek Jaminan yang di ikat dengan Hak Tanggungan adalah :

- a. Sertifikat Hak Milik, Sertifikat Hak Guna Bangunan Ganda
- b. Sertifikat Hak Milik, Sertifikat Hak Guna Bangunan Palsu

Solusi penanganan dari kedua masalah tersebut adalah dengan memeriksa Sertifikat tersebut di Badan Pertanahan Nasional melalui Notaris Rekanan BPRS Suriyah. Dan jika di temukan SHM, SHGB Ganda atau Palsu maka Sertifikat tersebut tidak dapat di jadikan Jaminan pada Pembiayaan di BPRS Suriyah khususnya Pembiayaan Murabahah.

2. Permasalahan nasabah dalam pengembalian Pembiayaan Murabahah

Kriteria penggolongan pembiayaan berdasarkan tingkat kualitas pembiayaan pada BPRS Suriyah, sesuai dengan Surat Edaran Bank Indonesia No. 13/11/DPbS/13 April 2011, di golongkan menjadi :

a. Lancar

- 1) Tidak terdapat tunggakan angsuran atau belum melampaui 3 bulan; dan/ atau
- 2) Pembiayaan belum jatuh tempo,
- 3) Nasabah selalu menyampaikan informasi keuangan secara teratur dan akurat,
- 4) Dokumentasi perjanjian lengkap dan pengikatan agunan kuat.

b. Kurang Lancar

- 1) Tunggakan angsuran melampaui 3 bulan namun belum melampaui 6 bulan; dan/ atau
- 2) Pembiayaan telah jatuh tempo dan terdapat tunggakan pelunasan pokok belum melampaui 1 bulan,
- 3) Nasabah menyampaikan informasi keuangan tidak teratur dan meragukan,
- 4) Dokumentasi perjanjian kurang lengkap dan pengikatan agunan kuat.

c. Di Ragukan

- 1) Tunggakan angsuran melampaui 6 bulan namun belum melampaui 12 bulan; dan/ atau
- 2) Pembiayaan telah jatuh tempo dan terdapat tunggakan pelunasan pokok melampaui 1 bulan namun belum 2 bulan,
- 3) Nasabah tidak menyampaikan laporan keuangan,
- 4) Dokumentasi perjanjian tidak lengkap dan pengikatan agunan lemah.

d. Macet

- 1) Tunggakan angsuran melampaui 12 bulan; dan/ atau
- 2) Pembiayaan telah jatuh tempo dan terdapat tunggakan pelunasan pokok 2 bulan,
- 3) Dokumentasi perjanjian dan atau pengikatan agunan tidak ada.⁶

Tindakan yang dilakukan oleh BPRS Suriyah terhadap permasalahan keterlambatan angsuran nasabah di atas tetap mengedepankan asas kekeluargaan. Tindakan yang pertama dilakukan oleh BPRS Suriyah adalah penagihan secara terus menerus (di beri surat peringatan 1 hingga 3 setiap bulannya), serta menyelidiki faktor penyebab keterlambatan angsuran dan

⁶ Surat Edaran Bank Indonesia 2011 Arsip BPRS Suriyah

juga berusaha membantu memulihkan usaha nasabah dengan cara ikut mencari jalan keluar yang terbaik.⁷

Di BPRS Suriyah Semarang juga melakukan upaya penyelamatan pembiayaan dengan cara sebagai berikut :

a) Penjadwalan kembali (*Rescheduling*)

Yakni suatu tindakan yang diambil oleh BPRS Suriyah untuk menyelamatkan pembiayaan nasabah dengan cara memperpanjang jangka waktu pembiayaan atau jangka waktu angsuran. Dalam hal ini nasabah diberikan keringanan dalam masalah jangka waktu pembayaran angsuran pembiayaan.

b) Persyaratan kembali (*Reconditioning*)

Yakni perubahan sebagian atau seluruh syarat-syarat pembiayaan pada perubahan jadwal pembayaran, jangka waktu, dan atau persyaratan lainnya sepanjang tidak menyangkut perubahan maksimum dana pembiayaan.

Dalam hal ini tindakan yang dilakukan oleh BPRS Suriyah Semarang berupa keringanan atau perubahan persyaratan sebagai berikut :

⁷ Hasil wawancara dengan Bapak Anang Jatmiko selaku Kepala Cabang BPRS Suriyah Semarang pada hari Senin, 21 April 2014 di BPRS Suriyah Semarang.

- i. Kapitalisasi bagi hasil, yaitu bagi hasil dijadikan hutang pokok.
 - ii. Penundaan pembayaran bagi hasil sampai waktu tertentu. Artinya, hanya bagi hasil saja yang dapat ditunda pembayarannya, sedangkan pokok pinjamannya tetap harus dibayar seperti biasa.
 - iii. Penurunan bagi hasil, dimaksudkan agar lebih meringankan beban nasabah.
 - iv. Pembebasan bagi hasil, diberikan kepada nasabah dengan pertimbangan nasabah tidak akan mampu lagi membayar pembiayaan tersebut. Akan tetapi nasabah mempunyai kewajiban untuk membayar pokok pembiayaannya sampai selesai.
- c) Penataan kembali (*Restructuring*)

Yaitu perubahan syarat-syarat pembiayaan yang menyangkut penambahan dana bank, dan atau konversi seluruh atau sebagian tunggakan bagi hasil menjadi pokok pembiayaan baru.

Jika ketiga cara diatas telah ditempuh dan belum dapat mengatasi permasalahan kemacetan angsuran pembiayaan, maka langkah terakhir yang ditempuh oleh BPRS Suriyah Semarang adalah : Penjualan Objek Hak Tanggungan dengan sukarela atau Penjualan lelang melalui Balai Lelang.

Namun selama ini pelaksanaan pembiayaan khususnya Pembiayaan Murabahah di BPRS Suriyah belum pernah mendaftarkan Jaminan Hak Tanggungan ke Balai Lelang. Karena disamping proses pendaftaran yang sangat memakan waktu, harga jual di Balai lelang juga di bawah harga pasar. Sehingga BPRS Suriyah Semarang lebih memilih jalur penjualan suka rela oleh nasabah yang di bantu oleh BPRS Suriyah Semarang.