

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Penilaian Agunan dalam Pembiayaan di KJKS Walisongo Mijen Semarang

Jaminan merupakan peran yang sangat penting didalam suatu pembiayaan, jaminan diperlukan untuk memperkecil resiko yang dapat merugikan bank dan sekaligus untuk memastikan kesungguhan nasabah dalam melakukan pembayaran kembali atas utang yang diperoleh dari BMT tersebut. Bahkan disebutkan dalam Al-Qur'an surah Al-Baqoroh ayat 283:

وَإِنْ كُنْتُمْ عَلَىٰ سَفَرٍ وَلَمْ تَجِدُوا كَاتِبًا فَرِهَانٌ مَّقْبُوضَةٌ ۖ فَإِنْ أَمِنَ بَعْضُكُم بَعْضًا فَلْيُؤَدِّ الَّذِي أُؤْتِمِنَ أَمْنَتَهُ ۗ وَلْيَتَّقِ اللَّهَ رَبَّهُ ۗ وَلَا تَكْتُمُوا الشَّهَادَةَ ۗ وَمَنْ يَكْتُمْهَا فإِنَّهٗ ءِثْمٌ قَلْبُهُ ۗ وَاللَّهُ بِمَا تَعْمَلُونَ

 عَلِيمٌ

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

berdosa hatinya; dan Allah Maha mengetahui apa yang kamu kerjakan. (QS. Al-Baqarah : 283)

Penilaian Agunan dalam pembiayaan di KJKS BMT Walisongo dengan menentukan Agunan tersebut berdasarkan 5C yaitu :

1. *Chacarter*

Merupakan data tentang kepribadian dari nasabah seperti sifat-sifat pribadi, kebiasaan-kebiasaannya, cara hidup dan latar belakang hobinya. Kegunaan dari penilaian tersebut untuk mengetahui sampai sejauh mana i'tikad atau kemauan nasabah untuk memenuhi kewajibannya sesuai janji yang telah ditetapkan. Pemberian pembiayaan atas dasar kepercayaan, sedangkan yang mendasari suatu kepercayaan, yaitu adanya keyakinan dari pihak bank bahwa calon nasabah memiliki moral, watak dan sifat-sifat pribadi yang positif dan kooperatif. Disamping itu mempunyai tanggung jawab, baik dalam kehidupan pribadi sebagai manusia, kehidupan sebagai anggota masyarakat, maupun dalam menjalankan usahanya. Karakter merupakan faktor yang dominan, sebab walaupun calon nasabah tersebut cukup mampu untuk menyelesaikan hutangnya, kalau tidak mempunyai i'tikad yang baik tentu akan membawa kesulitan bagi BMT dikemudian hari. Informasi ini dapat diperoleh dari lingkungan sekitar tempat tinggal calon nasabah, lembaga keuangan atau bank lain yang pernah

berhubungan, maupun dari Bank Indonesia. Dari Bank Indonesia dapat diperoleh informasi apakah calon nasabah tersebut masuk dalam BI cheking atau tidak.

2. *Capacity*

Capacity dalam hal ini merupakan suatu penilaian kepada calon nasabah mengenai kemampuan melunasi kewajiban-kewajibannya dari kegiatan usaha yang dilakukan yang akan dibiayai dengan pembiayaan dari BMT. Jadi maksud penilaian *capacity* ini untuk menilai sampai sejauh mana hasil usaha yang akan diperolehnya tersebut akan mampu untuk melunasinya tepat pada waktunya sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati.

3. *Capital*

Adalah kondisi kekayaan yang dimiliki oleh perusahaan yang dikelolanya. Serta dari informasi berbagai pihak yang terkait sehingga bank bisa menentukan kelayakan jaminan yang di pakai.

4. *Condition*

Penilaian tentang keadaan atau kondisi jaminan, apakah layak atau tidak untuk dijadikan sebagai jaminan. Dalam jaminan hal utama yang harus dicermati adalah apakah jaminan tersebut tersangkut sengketa atau tidak.

5. *Collateral*

Adalah jaminan yang mungkin bisa disita apabila ternyata calon nasabah benar-benar tidak bisa memenuhi kewajibannya. Untuk jaminan sendiri bisa berupa sertifikat tanah atau BPKB surat kendaraan, dalam jaminan juga pihak BMT menilai atau menganalisis barang yang dijaminan oleh calon nasabah karena ini berkaitan dengan besarnya pengajuan jumlah uang yang diajukan oleh calon nasabah untuk dibiaya, untuk sertifikat biasanya dibawa kepada notaris untuk pengikatan. Semisal jaminan tersebut berupa tanah maka pihak BMT mensurvey dari lokasi tanah apakah baik atau berpotensi terkena banjir, tanah longor dsb. Apabila jaminan tersebut kendaraan bermotor BMT menganalisis dari merek, tahun pembuatan dan memperhitungkan harga pasaran sekarang sampai selesai pengangsuran. Jika jaminan tersebut masih ragu-ragu maka pihak BMT tidak akan merealisasikan sesuai dengan yang di ajukan nasabah (dibiayai tidak penuh).

Barang yang bisa di jadikan sebagai barang jaminan oleh BMT Walisongo dalam pembiayaan yaitu meliputi:

a. Barang Bergerak

Barang bergerak dalam hal ini yang dimaksud adalah semua barang yang secara fisik dapat berpindah tempat yang berupa kendaraan beroda 2, atau roda 4. Untuk barang bergerak yang memiliki roda 2 harus memenuhi syarat

jaminan dengan diperhitungkan sekurang-kurangnya adalah dari tahun pengajuan dikurangi 7 tahun, sedangkan untuk roda 4 diperhitungkan sekurang-kurangnya 15 tahun.

Syarat yang harus dipenuhi untuk jaminan benda bergerak yaitu sebagai berikut:

a) Memiliki BPKB asli atas nama sendiri

Memiliki BPKB atas nama sendiri adalah syarat utama guna memenuhi jaminan pembiayaan, namun apabila BPKB atas nama orang lain maka wajib menyetakan foto copy KTP pemilik BPKB, foto copy KK, surat kuasa bermaterai dan tanda tangan persetujuan atas peminjaman BPKB.

b) Faktur

Faktur adalah salah satu dokumen dasar sebagai bukti pencatatan bagi perusahaan penjual dan perusahaan pembeli. Faktur merupakan syarat yang harus disertakan ketika kendaraan tersebut masih atas nama orang lain sedangkan kendaraan tersebut telah dibeli oleh pengaju pembiayaan. Faktur pembayaran tersebut harus disertakan dengan dilengkapi tandatangan yang telah ditempel materai.

c) STNK

STNK Adalah surat tanda nomor kendaraan yang masih aktif, dan tidak memiliki tunggakan pembayaran pajak kendaraan tersebut.

d) Cek Fisik Kendaraan

Cek fisik merupakan pengecekan untuk menyesuaikan antara nomor mesin pada BPKB dan STNK dengan nomor yang ada di kendaraan tersebut, dengan cara menggesek pada nomor rangka chasis dan nomor pada mesin.

e) Kondisi kendaraan tidak cacat

Yang dimaksud kondisi barang tidak cacat adalah kondisi barang tersebut sesuai dengan standar produksi, tidak rusak dan masih layak untuk digunakan.

b. Barang tidak Bergerak

Barang tidak bergerak dalam hal ini yang dimaksud adalah semua barang yang secara fisik tidak dapat berpindah tempat yang berupa tanah, bangunan atau rumah. Kriteria tanah yang bisa dijadikan sebagai jaminan untuk pembiayaan di BMT Walisongo yaitu sebagai berikut:

- a) Tanah tersebut berstatus SHM (Sertifikat Hak Milik)
- b) SHM (Sertifikat Hak Milik) atas nama sendiri atau suami istri.
- c) Bila SHM atas nama orang lain harus ada surat keterangan, dan pemilik sertifikat tersebut bersedia untuk menjaminkan sertifikat tanahnya dalam pembiayaan yang disertai surat kuasa, dan harus menyertakan foto copy

- KTP pemilik, foto copy KK dan tanda tangan kesediaannya bertanggungjawab jika terjadi kredit macet.
- d) Harus ada SPPT (Surat Pemberitahuan Pajak Terutang) adalah surat yang digunakan oleh Direktorat Jendral Pajak untuk memberitahukan besarnya pajak terutang kepada wajib pajak.
 - e) Tanah yang dijadikan jaminan bukan tanah sengketa. Tidak semua tanah atau bangunan dapat dijadikan sebagai jaminan pembiayaan, berikut adalah tanah atau bangunan yang tidak dapat dijadikan sebagai jaminan pembiayaan di BMT Walisongo:
 - (1) Tanah atau bangunan yang berada di lereng gunung
 - (2) Tanah atau bangunan yang berdampingan dengan makam
 - (3) Tanah atau bangunan yang memiliki tiang listrik.¹

Dari data diatas dapat disimpulkan bahwa BMT Walisongo telah menerapkan penilaian agunan sesuai dengan teori yang ada yaitu menggunakan 5C. Diantaranya yaitu Character, Capacity, Capital, Condition dan Colateral. Character yang dimaksud di BMT Walisongo yaitu data mengenai kepribadian nasabah, informasi ini dapat diperoleh dari

¹Wawancara dengan Manager KJKS Walisongo Semarang Bp. Nuryanto, senin, 8 mei 2016, 09:00 WIB

lingkungan sekitar tempat tinggal nasabah. Capacity yang dimaksud di BMT Walisongo yaitu penilaian terhadap calon nasabah mengenai kemampuan pelunasan suatu kewajiban. Capital yang dimaksud di BMT Walisongo yaitu kondisi kekayaan yang dimiliki oleh nasabah. Condition yang dimaksud di BMT Walisongo yaitu penilaian tentang keadaan atau kondisi jaminan. Sedangkan Collateral yang dimaksud di BMT Walisongo yaitu jaminan yang mungkin disita apabila nasabah tidak bisa memenuhi kewajibannya.

Apabila semua tahapan sudah dilaksanakan selanjutnya yaitu tahap pencairan dana KJKS Walisongo menyimpulkan dan memanggil nasabah untuk datang ke kantor KJKS Walisongo yang pertama yaitu diberi pembiayaan secara penuh sesuai dengan pengajuan calon Nasabah, yang kedua yaitu dibiayai tetapi tidak penuh sesuai dengan pengajuan calon nasabah dan yang terakhir pengajuan ditolak KJKS Walisongo.

B. Simulasi Agunan Pengajuan Pembiayaan di KJKS Walisongo Mijen Semarang

Pengajuan pembiayaan di KJKS BMT Walisongo Semarang sangatlah mudah. Langkah awal yang harus dilakukan oleh nasabah atau calon nasabah yang ingin melakukan pembiayaan di KJKS BMT Walisongo yaitu datang langsung ke kantor KJKS BMT Walisongo dan menyampaikan maksud dan

tujuan yaitu ingin mengajukan pembiayaan sebesar Rp. 3000.000 selanjutnya pihak BMT menjelaskan persyaratan-persyaratan yang harus dilengkapi oleh nasabah untuk pengajuan yaitu:

- a. Jaminan BPKB Motor atau Mobil.
 - a) FC KTP Suami/ istri, jika belum menikah disertai FC KTP Orang tua
 - b) FC KK
 - c) FC BPKB dan STNK terbaru, jaminan BPKB (motor minimal tahun 2008 dan mobil minimal 2000)
 - d) Gesek No. Rangka dan No. Mesin motor (dilakukan di Kantor BMT Walisongo)
 - e) Dokumen pendukung lainnya jika diperlukan.
- b. Jaminan Sertifikat Tanah
 - a) FC KTP Suami/ istri, jika belum menikah disertai FC KTP Orang tua
 - b) FC KK
 - c) FC Sertifikat
 - d) FC PBB (Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang dan STTS terakhir).

Adapun cara menganalisa Agunan pembiayaan di BMT Walisongo semarang adalah sebagai berikut:

1. Jaminan Barang Bergerak.
 - a. Mencari informasi harga barang yang dijaminakan berupa harga beli dan harga jual.
 - b. Memperhitungkan nilai penyusutan selama penyelesaian tanggungan.
 - c. Memperhitungkan plafond pembiayaan dibanding harga nilai jual selama masa penyusutan, yaitu maksimal 50% dari harga jual.
2. Jaminan barang tidak bergerak
 - a. Menghitung luas tanah.
 - b. Mencari informasi harga tanah di daerah setempat dari beberapa responden.
 - c. Mencari informasi akurat harga tanah malalui aparat desa setempat.
 - d. Mengukur luas bangunan yang berdiri di atas tanah jaminan.
 - e. Menafsirkan harga bangunan yang berdiri di atas tanah jaminan tersebut.
 - f. Melihat harga jaminan menggunakan NJOP (Nilai Jual Objek Pajak).

Dari data hasil penelitian diatas tersebut dapat disimpulkan bahwa KJKS BMT Walisongo telah menerapkan penilaian agunannya sesuai teori. Yaitu menggunakan Nilai pasar (Market Value), Nilai Wajar (Depreciated), Nilai Likuiditas dan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP). Penilaian barang agunan oleh BMT di maksud untuk memperoleh nilai dari barang-barang yang akan diikat sebagai agunan pembiayaan, penilaian tersebut harus lebih di titik beratkan kepada penerapan metode-metode pendekatan yang dapat menghasilkan taksiran dan opini yang paling mendekati kebenaran tentang “Nilai Pasar dan Nilai Wajar” sehingga selanjutnya akan diperoleh “Nilai Likuiditas”.

Dengan cara: mencari informasi harga barang yang dijaminakan berupa harga beli dan harga jual, memperhitungkan nilai penyusutan selama penyelesaian tanggahan, memperhitungkan plafond pembiayaan dibanding harga nilai jual selama masa penyusutan, yaitu maksimal 50% dari harga jual, Menghitung luas tanah, mencari informasi harga tanah di daerah setempat dari beberapa responden, mencari informasi akurat harga tanah melalui aparat desa setempat, mengukur luas bangunan yang berdiri di atas tanah jaminan, menafsirkan harga bangunan yang berdiri di atas tanah jaminan tersebut, dan Melihat harga jaminan menggunakan NJOP (Nilai Jual Objek Pajak).

Contoh:

a. Benda bergerak

Nasabah X mengajukan pembiayaan kepada KJKS BMT Walisongo pada tanggal 30 Maret 2016 dengan Agunan berupa BPKB sepeda motor Th.2015 , kemudian dari pihak BMT melakukan analisa dan penilaian terhadap barang jaminan tersebut dengan Mencari informasi harga barang yang dijaminakan berupa harga beli dan harga jual dan memperhitungkan nilai penyusutan selama penyelesaian tanggungan. Setelah BMT mengetahui harga pasaran barang jaminan itu jatuh pada harga Rp. 10.000.000,- . 50% dari harga tersebut sebesar Rp. 5.000.000. Maka BMT hanya bisa mencairkan dan tersebut tidak lebih dari Rp. 5.000.000. sedangkan nasabah X hanya mengajukan pembiayaan Rp. 3.000.000 dengan sistem Angsuran Flat Bulanan dengan Angsuran 12 bulan tanggal jatuh tempo pada tanggal 30 Maret 2017. BMT menentukan Nisbah Bagi Hasil 80% : 20% atau setara dengan 2% Bulanan. Estimasi Margin keuntungan sebesar Rp. 720.000,00 diangsur selama 12 bulan, sesuai dengan ketentuan angsuran. Membayar angsuran pokok sebesar

Rp. 250.000,00 tiap bulan diangsur selama 12 bulan yang telah disepakati kedua belah pihak.²

Keterangan :

1. Pembiayaan = Rp. 3.000.000
2. Angsuran = 12 Bulan
3. Margin = 2 %

Harga Penyusutan = Rp. 10.000.000

Angsuran Pokok = $\frac{Rp.3000.000}{12} = Rp. 250.000$

Margin Keuntungan = Rp. 3000.000 x 2% x 12 = Rp. 720.000

b. Benda yang tidak bergerak.

Nasabah X mengajukan pembiayaan sertifikat tanan sebagai Agunan sebesar Rp. 60.000.000-, dengan sistem angsuran flat bulanan dengan angsuran 12 bulan tanggal jatuh tempo pada tanggal 30 maret 2017. BMT tersebut menentukan Nisbah bagi hasil 80:20 % atau setara dengan 2% pe bulan. Estimasi margin keuntungan sebesar Rp. 1.200.000 diangsur selama 12 bulan, sesuai dengan ketentuan angsuran. Membayar angsuran pokok sebesar Rp. 5.000.000 tiap bulan diangsur selama 12 bulan yang tlah disepakati kedua belah pihak. Jumlah

²Wawancara dengan Manager KJKS BMT Walisongo Mijen Bpk. Nuryanto, senin : 8 mei 2016, 09:00 WIB

pembiayaan di potong dengan administrasi pembiayaan, notaries, dan matrai.

Keterangan:

1. Pembiayaan : Rp. 60.000.000,-
2. Angsuran : 12 bulan
3. Margin : 2%

Jumlah pembiayaan di potong administrasi sebagai tersebut :

- a. Administrasi pembiayaan : Rp. 100.000
- b. Notaries : Rp. 100.000
- c. Matrai : Rp. 6000

Harga jual tanah per M : Rp. 1.000.000,-

$$\text{Angsuran Pokok} = \frac{\text{Rp.}60.000.000}{12} = \text{Rp.} 5.000.000$$

$$\text{Margin Keuntungan} = \text{Rp.} 60.000.000 \times 2\% = \text{Rp.} 1.200.000$$

Jadi pihak BMT mencairkan pembiayaan senilai Rp. 59.794.000