

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Prosedur Pembiayaan Mudharabah di Koperasi Simpan Pinjam dan Pembiayaan Syariah (KSPPS) Tamzis Bina Utama Cabang Temanggung

Untuk mengajukan pembiayaan Mudharabah di Koperasi Simpan Pinjam dan Pembiayaan Syariah (KSPPS) Tamzis Bina Utama dilakukan atas dasar permohonan dari calon anggota. Seorang anggota harus memenuhi beberapa syarat yang harus dipenuhi dalam pengajuan pembiayaan.

1. Yang dilakukan calon anggota
 - a. Calon anggota menyampaikan maksudnya kepada KSPPS Tamzis Bina Utama
 - b. Mengisi berkas-berkas permohonan pembiayaan yang telah disediakan yaitu :
 - 1) Formulir permohonan pembiayaan.
 - 2) Mengisi surat kuasa jual apabila seorang anggota tidak memenuhi kewajiban.
 - 3) Mengisi surat persetujuan suami atau istri atas permohonan pembiayaan.
 - c. Calon anggota menanda tangani formulir permohonan pembiayaan yang telah di isi, kemudian menyerahkannya kepada KSPPS Tamzis Bina Utama.
 - d. Pemohon pembiayaan memenuhi persyaratan yang telah ditentukan oleh KSPPS Tamzis Bina Utama diantaranya yait
 - 1) Menyerahkan foto copy KTP (suami istri)
 - 2) Menyerahkan foto copy KK
 - 3) Menyerahkan foto copy surat-surat agunan seperti : Cash Call (Deposito), foto copy SHM, foto copy BPKB, foto copy Los Pasar.

2. Bagian Account Officer (AO)

- a. Menyiapkan formulir permohonan pembiayaan untuk diisi oleh calon anggota pembiayaan.
- b. Menerima formulir pembiayaan yang sudah di tanda tangani oleh calon anggota.
- c. Melakukan penelitian/survey terhadap usaha dan agunan calon anggota yang dibiayai untuk mendapatkan kepastian tentang segala sesuatunya mengenai pembiayaan tersebut.
- d. Setelah melakukan survey yang dilakukan AO adalah mengadakan rapat komite bersama Manajaer Marketing dan Manajer Administrasi, menganalisis persyaratan-persyaratan yang telah anggota berikan. Dari analisis tersebut yang menjadi tolak ukur apakah pembiayaan yang diajukan layak untuk dibiayai atau tidak. Dan agunan yang diberikan oleh anggota menjadikan pengikat atas pembiayaan agar seorang anggota mempunyai kewajiban untuk mengembalikan pembiayaan tersebut. Untuk menganalisis seorang anggota menggunakan prinsip 5C yaitu :
 - 1) *Character* (watak) : Bagaimana karakter dari seorang anggota.
 - 2) *Capacity* (kemampuan) : Kemampuan seorang anggota untuk menyelesaikan pembiayaan.
 - 3) *Capital* (modal) : Bagaimana permodalan atau pendapatan anggota.
 - 4) *Condition of Economic* : Bagaimana kondisi ekonomi saat fasilitas diberikan.
 - 5) *Collateral* (agunan) : Bagaimana kondisi dan nilai agunan, apakah mencover pembiayaan.

3. Bagian Pembiayaan

- a. Membuat akad yang sudah disetujui oleh manajer dan mencatatnya kedalam daftar anggota pembiayaan serta

memberikan nomor pada formulir pembiayaan tersebut.

b. Melakukan pencairan kepada anggota pembiayaan.

Data-data yang telah didapat oleh Koperasi Simpan Pinjam dan Pembiayaan Syariah (KSPPS) Tamzis Bina Utama setelah melakukan berbagai prosedur pembiayaan sesuai standar operasional KSPPS yang dilakukan melalui pengumpulan berkas-berkas yang diserahkan anggota sebagai persyaratan pembiayaan di Koperasi Simpan Pinjam dan Pembiayaan Syariah (KSPPS) Tamzis. Maka KSPPS melakukan pendataan terhadap barang-barang yang menjadi persyaratan dan apabila data-data yang dibutuhkan telah memenuhi kriteria yang diinginkan, dan setelah semua data terealisasi dengan survey dan analisis yang dilakukan. Kemudian data tersebut diserahkan kepada Manajer Marketing untuk di komitekan disetujui tidaknya pembiayaan tersebut.

Apabila pembiayaan tersebut disetujui untuk dicairkan, seorang anggota akan dipanggil atau bagian pembiayaan yang akan mendatangi anggota untuk melakukan penandatanganan akad yang telah diambil oleh seorang anggota. Setelah terjadinya akad KSPPS Tamzis memberikan kepercayaan kepada anggota untuk menggunakan dana yang telah dipinjamkan kepada anggota karena adanya unsur kepercayaan. Setelah dicairkan seorang anggota memenuhi biaya administrasi yang telah ditetapkan oleh KSPPS Tamzis.

B. Analisis Kelayakan Agunan Pada Pembiayaan Mudharabah di Koperasi Simpan Pinjam dan Pembiayaan Syariah (KSPPS) Tamzis Bina Utama Cabang Temanggung.

Melihat agunan itu penting bagi lembaga keuangan, sebagai pengikat atau jaga-jaga bila terjadi pembiayaan bermasalah. Oleh karena itu Koperasi Simpan Pinjam dan Pembiayaan Syariah (KSPPS) Tamzis memberikan ketentuan-ketentuan yang dilakukan untuk

menganalisis kelayakan agunan yang diberikan oleh anggota kepada KSPPS Tamzis perlu dilihat dari faktor ekonomis dan faktor yuridis dari agunan tersebut.

a. Faktor ekonomis yang dinilai dari barang agunan harus dipertimbangkan oleh KSPPS yaitu :

1) Jenis Agunan

a. *Cash Call* (Deposito)

b. SHM (Sertifikat Hak Milik) meliputi :Tanah, Rumah, Los pasar.

c. BPKB (Buku Pemilik Kendaraan Bermotor)

2) Nilai Taksasi

3) Lokasi

4) Status agunan dan pengikatannya.

b. Selain dilihat dari faktor ekonomis agunan juga dipertimbangkan dari segi yuridis agunan tersebut :

1) Adanya sertifikat kepemilikan barang atas seizin pihak yang berwenang. Untuk barang yang berupa tanah, sertifikat kepemilikan barang agunan perlu juga dilengkapi dengan surat izin bangunan. Sedangkan agunan berupa kendaraan bermotor perlu dilengkapi BPKB.

2) Apabila barang-barang agunan tersebut bukan hak milik anggota sendiri maka perlu dibuat surat kuasa yang dibuat secara Notariil.

3) Validitas pengikatan diperlukan penelitian secara lengkap.

c. Asuransi atas barang agunan yang mempunyai risiko.

Harta yang dijadikan agunan kepada KSPPS harus dimiliki anggota secara sah. Apabila harta yang dijadikan agunan tersebut milik orang lain, maka pemilik harta agunan harus memberi kuasa kepada calon anggota yang mengajukan pembiayaan untuk dijadikan agunan harta tersebut kepada KSPPS. Agunan yang tidak dimiliki oleh anggota secara sah akan menyulitkan

pihak KSPPS apabila terjadi permasalahan dalam pembiayaan.

1) Pihak KSPPS Tamzis Bina Utama menetapkan ketentuan berdasarkan standar operasional agunan yaitu :

- a) Benda bergerak
 - 1. Kelengkapan surat-surat
 - 2. Tahun pembuatan
 - 3. Kondisi fisik barang tersebut
 - 4. Taksiran harga
 - 5. Kemudahan menjual
- b) Benda tidak bergerak
 - 1. Sertifikat hak milik
 - 2. Sertifikat hak bangunan
 - 3. Lokasi
 - 4. Taksiran kemudahan penjualan

c) Pengikatan agunan

Dalam hal pengikatan untuk mengantisipasi risiko-risiko yang terjadi dalam pembiayaan bertujuan sebagai berikut :

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

KSPPS Tamzis menetapkan peraturan berdasarkan pengikatan diantaranya yaitu :

- 1) Bila benda bergerak yaitu :
 - a. BPKB motor
 - b. BPKB mobil
 - c. Kondisi motor dan mobil masih bagus
 - d. Kondisi pembiayaan dalam keadaan baik
 - e. STNK masih berlaku
 - f. Nilai jual motor dan mobil taksiran 50% dari harga pasaran.
 - g. Pengikatan yang digunakan pada benda bergerak yakni Fidusia
- 2) Benda tidak bergerak (*Cash call*, tanah, rumah, los pasar)
 - a. *Cash call* (deposito) di tamzis anggota yang menggunakan agunan berupa cash call lebih diutamakan,karena lebih mudah di cairkan apabila terjadi pembiayaan macet, hanya deposito tamzis yang dapat dijadikan sebagai agunan (jaminan) dalam pembiayaan.
 - b. SHM Tanah

Dalam proses pembiayaan KSPPS memberikan ketentuan agunan yang berupa SHM Tanah diantaranya adalah :

 - 1) Lokasi dan taksasi, lokasi agunan sangat dipertimbangkan, selain itu luas dari tanah tersebut juga harus diperhatikan, karena untuk jaga-jaga apabila terjadi pembiayaan bermasalah, agunan tersebut dapat mencover pembiayaan yang belum diselesaikan oleh anggota.
 - 2) Tanah tidak dalam sengketa.
 - 3) Nilai jual tanah ditaksirkan 80% dari harga

pasaran.

- 4) Agunan yang berupa tanah diikat SKMHT (Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan)

c. SHM Rumah

Agunan yang berupa SHM Rumah harus sesuai dengan ketentuan yang telah ditetapkan oleh KSPPS yakni :

- 1) Kondisi rumah masih bagus dan jika dijual bisa mencover pembiayaan yang telah diberikan kepada anggota.
- 2) Rumah ditaksirkan 70% dari harga pasaran
- 3) Agunan yang diberikan anggota di ikat dengan SKMHT (Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan)

d. Los Pasar

Agunan berupa los pasar juga dilihat dari lokasi dan taksasi harga jualnya, lokasi dari ruko atau los pasar sangat di pertimbangkan oleh pihak KSPPS, dengan lokasi yang strategis ruko akan lebih mudah di jual apabila terjadi pembiayaan macet. Apabila agunan yang digunakan los pasar harus meminta izin terlebih dahulu dari kepala pasar. Nilai jual los pasar ditaksirkan 60% dari harga jual, dan di ikat dengan fidusia.