

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN ANALISIS

A. Antisipasi Pembiayaan Bermasalah Pada KSPPS BMT Marhamah Wononosobo Cabang Garung

1. Kerjasama (teamwork)

Kerjasama pada hal ini yaitu kerjasama antar pegawai KSPPS BMT Marhamah, dalam bekerja di satu kantor yang sama maka para pegawai mempunyai posisi dan tugas masing-masing. Tetapi pada tugas masing-masing tersebut mempunyai tugas yang saling terkait atau bisa dikatakan apabila satu posisi dan satu tugas tersebut tidak saling melengkapi maka akan mengalami beberapa perubahan yang mengakibatkan hal yang kurang baik terjadi. Dalam bekerjasama disini yaitu apabila posisi pada bagian pembukuan yang bertanggungjawab atas laporan keuangan mengingatkan kepada pihak marketing yang bertanggungjawab atas nasabah pembiayaan agar mengingatkan kepada nasabah pembiayaannya tersebut supaya membayar angsuran sebelum jatuh tempo¹.

2. Monitoring

Monitoring dalam hal ini yaitu pihak KSPPS BMT Marhamah mengingatkan kepada nasabah pembiayaan agar jangan sampai membayar angsuran sampai jatuh tempo. Pihak

¹ Wawancara dengan Eko Ariyanto, SE manajer KSPPS BMT Marhamah Cabang Garung pukul 13:20 tanggal 4 mei 2016

KSPPS BMT Marhamah yang biasanya memonitoring yaitu pegawai yang posisinya sebagai marketing, marketing biasanya mengirim pesan singkat ke nasabah pembiayaan atau menghubungi lewat telepon kepada nasabah pembiayaan agar membayar angsuran tepat waktu atau sebelum jatuh tempo².

3. Pengawasan

Pengawasan yang dilakukan oleh pihak KSPPS BMT Marhamah yaitu mengawasi semua yang berkaitan dengan usaha yang dijalankan oleh nasabah pembiayaan. Agar mengetahui bagaimana kondisi dan situasi yang dihadapi dalam menjalankan usahanya, hal ini bertujuan sebagai antisipasi pembiayaan bermasalah. Pengawasan yang dilakukan oleh pihak KSPPS BMT Marhamah hampir sama dengan monitoring, yang membedakannya yaitu monitoring lebih condong supaya angsuran setiap bulan lancar, sedangkan pengawasan secara keseluruhan dimana harus mengetahui semua kondisi yang berkaitan dengan nasabah pembiayaan, salah satunya seperti kondisi usaha yang sedang dijalankan³.

4. Analisis sebelum merealisasikan pembiayaan

Analisis yang dilakukan pihak BMT Marhamah yaitu menggunakan prinsip 5c yaitu *character, capacity, collateral,*

² Wawancara dengan Eko Ariyanto, SE manajer KSPPS BMT Marhamah Cabang Garung pukul 13:26 tanggal 4 mei 2016

³ Wawancara dengan Eko Ariyanto, SE manajer KSPPS BMT Marhamah Cabang Garung pukul 13:37 tanggal 4 mei 2016

capital dan *condition*. Analisis 5c tersebut wajib dilakukan sebelum merealisasikan pembiayaan karena analisis tersebut salah satu prosedur yang harus dilengkapi dengan menggunakan analisis tersebut pihak KSPPS BMT Marhamah akan mengambil keputusan bahwa pembiayaan yang telah diajukan calon nasabah bisa direalisasikan atau tidak⁴.

Berdasarkan wawancara dengan Eko Ariyanto, SE manajer KSPPS BMT Marhamah Wonosobo cabang Garung yang telah berkerja di BMT Marhamah selama 7 tahun ketika beliau menjadi marketing beliau mengampu kurang lebih 105 nasabah pembiayaan. Dari 105 nasabah pembiayaan tersebut ada sekitar 10 orang yang mengalami pembiayaan bermasalah. Pembiayaan bermasalah tersebut disebabkan oleh salah satunya karena kondisi usaha yang bankrut . berdasarkan hal tersebut maka analisis *character* dan *collateral* sebagai antisipasi pembiayaan bermasalah menjadi salah satu faktor alat yang bisa digunakan sebagai antisipasi pembiayaan bermasalah⁵.

5. Pengikatan Jaminan atau agunan

Agunan atau jaminan merupakan salah satu unsur jaminan pembiayaan agar pihak pemberi pembiayaan bisa bertambah yakin dan memberikan kepercayaannya kepada

⁴ Wawancara dengan Eko Ariyanto, SE manajer KSPPS BMT Marhamah Cabang Garung pukul 13:39 tanggal 4 mei 2016

⁵ Wawancara dengan Eko Ariyanto, SE manajer KSPPS BMT Marhamah Cabang Garung pukul 13:44 tanggal 4 mei 2016

nasabah agar apabila sewaktu-waktu terjadi pembiayaan bermasalah bahkan macet maka jaminan tersebut dapat diambil nilai manfaatnya atau dijual untuk membayar hutangnya. Jaminan dalam arti luas juga disebut jaminan yang bersifat materil maupun immateril. Jaminan yang bersifat materil misalnya bangunan, tanah, kendaraan, perhiasan, surat berharga. Sedangkan jaminan yang bersifat immateril misalnya jaminan perorangan.

Pada KSPPS BMT Marhamah Jenis benda yang digunakan sebagai jaminan terbagi menjadi dua yaitu benda yang bergerak dan benda tidak bergerak. Hal ini yang menjadi perbedaan dalam hal pengikatan agunan. Berikut benda yang menjadi tanggungan atas utang yang dibuatnya⁶:

a. Benda tetap/ benda tidak bergerak

Yang dimaksud dengan benda tidak bergerak yaitu jika sebuah barang apabila bendanya tidak dapat dipindahkan dari tempatnya dinamakan barang tidak bergerak. Sehubungan hal tersebut, Subekti (2006: 62) menggunakan ukurannya dengan tanah, karena tanah mutlak tidak dapat dipindah-pindahkan dari tempatnya. Selanjutnya Subekti mengatakan apabila suatu barang tersebut menyatu dengan tanah, maka barang tersebut

⁶ Wawancara dengan Eko Ariyanto, SE manajer KSPPS BMT Marhamah Cabang Garung pukul 14:00 tanggal 20 Maret 2016

tergolong sebagai barang tidak bergerak, seperti bangunan rumah, patung raksasa, jembatan dan mercusuar⁷

Objek benda tidak bergerak yang menjadi hak tanggungan yaitu benda atau hak apa saja yang bisa dikaitkan dengan hak tanggungan, adalah:

- 1) Hak milik atas tanah
- 2) Hak guna usaha
- 3) Hak guna bangunan
- 4) Hak pakai atas tanah negara, sepanjang hak pakai tersebut didaftarkan dan hak pakai tersebut mempunyai sifat yang dapat dialihkan;
- 5) Hak pakai atas tanah milik;
- 6) Hak atas tanah berikut bangunan, tanaman, dan hasil karya yang telah ada atau yang akan ada yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut:
- 7) Rumah susun dan hak milik atas satuan rumah susun;
- 8) Bawah tanah, sepanjang secara fisik adahubungannya dengan bangunan yang ada diatas tanah.

Karena hak tanggungan merupakan hak kebendaan, maka keberadaan benda objek jaminan merupakan syarat yang sangat penting bagi eksistensi jaminan suatu utang⁸.

⁷ Gatot Supramono, *Perjanjian Utang Piutang*, Jakarta: Kencana Prenadamedia Group, 2013, h. 61

⁸ Munir Fuady, *Hukum Jaminan Utang*, Jakarta: Erlangga, 2013, h. 72

Pengikatan jaminan yang dilakukan oleh pihak KSPPS BMT Marhamah atas tanah adalah dengan akta pembebanan hak tanggungan (APHT) yang meliputi seluruh bangunan dan tanaman yang berada di atasnya dan wajib dilakukan sendiri oleh pemberi hak tanggungan. Apabila pemberi hak tanggungan tidak dapat hadir di depan PPAT bisa menggunakan surat kuasa membebankan hak tanggungan (SKMHT) yang harus diberikan langsung oleh pemberi hak tanggungan. Dalam undang-undang SKMHT juga bisa digunakan dalam hal hak atas tanah yang belum bersertifikat khusus untuk pemberian pembiayaan⁹.

KSPPS BMT Marhamah dalam mengikat jaminan yang berupa tanah memiliki kriteria tertentu dalam nominal. Untuk pembiayaan dengan nominal dibawah Rp 30.000.000 menggunakan SKMHT, sedangkan untuk nominal diatas Rp 30.000.000 menggunakan APHT¹⁰.

b. Benda bergerak

Benda bergerak yaitu jika sebuah barang sifatnya dapat dipindahkan dari suatu tempat ke tempat lain¹¹. Benda bergerak yang biasanya diterima oleh pihak BMT Marhamah

⁹ Wawancara dengan Eko Ariyanto, SE manajer KSPPS BMT Marhamah Cabang Garung pukul 14:26 tanggal 15 Maret 2016

¹⁰ Wawancara dengan Eko Ariyanto, SE manajer KSPPS BMT Marhamah Cabang Garung pukul 15:01 tanggal 4 Mei 2016

¹¹ Gatot, *Perjanjian...*, h.61

untuk dijadikan jaminan adalah seperti sepeda motor, mobil dan lain sebagainya. Jaminan tersebut akan di jadikan sebagai jaminan fidusia oleh BMT Marhamah. Nominal pembiayaan yang akan dijadikan jaminan fidusia yaitu minimal pembiayaan Rp 10.000.000¹².

Adapun ketentuan mengenai fidusia diantaranya sebagai berikut:

1) Pengertian jaminan fidusia

Fidusia merupakan istilah yang sudah lama dikenal dalam bahasa Indonesia: Undang-undang No 42 tahun 1999 istilah fidusia merupakan istilah resmi dalam dunia hukum kita. Akan tetapi kadang-kadang untuk fidusia ini dalam bahasa Indonesia disebut juga dengan penyerahan hak milik secara kepercayaan. Jaminan fidusia adalah suatu jaminan utang yang bersifat kebendaan (baik utang yang telah ada maupun utang yang akan ada) yang pada prinsipnya memberikan barang bergerak sebagai jaminannya dengan memberikan penguasaan dan penikmatan atas benda objek jaminan utang tersebut kepada debitor (dengan jalan pengalihan hak milik atas benda objek jaminan tersebut kepada kreditor) kemudian pihak kreditor menyerahkan kembali penguasaan dan

¹² Wawancara dengan Eko Ariyanto, SE manajer KSPPS BMT Marhamah Cabang Garung pukul 15:11 tanggal 4 Mei 2016

penikmatan atas benda tersebut kepada debitornya secara kepercayaan¹³.

2) Manfaat jaminan fidusia

Hak mendahului pememegang fidusia sebagai kreditur *preferent*, artinya kreditur yang memiliki kedudukan lebih tinggi daripada kreditur-kreditur lainnya, kreditur demikian mempunyai hak untuk mendahului karena barang yang dibebani dengan jaminan fidusia digunakan pelunasan utang manakala terjadi eksekusi jaminan karena debitur cedera janji¹⁴

B. Analisis Character dan Collateral Pada BMT Marhamah Wonosobo Cabang Garung

1. Analisis Character

Yaitu menjelaskan watak dan kepribadian calon nasabah, bank harus melakukan analisis terhadap karakter calon nasabah dengan tujuan agar mengetahui bahwa calon nasabah mempunyai keinginan untuk memenuhi kewajiban membayar kembali pembiayaan yang telah diterima hingga lunas. Bank ingin meyakini *wilingness to repay* dari calon nasabah, yaitu kepercayaan bank terhadap kemauan calon nasabah untuk memenuhi kewajibannya sesuai dengan jangka waktu yang telah disepakati. Bank ingin mengetahui bahwa calon nasabah

¹³ Munir, *Hukum...*, h.101-102

¹⁴ Gatot, *Perjanjian...*, h. 92

memiliki karakter yang baik, jujur, dan komitmen pada diri nasabah terhadap pembayaran kembali pembiayaannya¹⁵

Analisis *character* yang dilakukan oleh BMT marhamah Wonosobo cabang Garung antara lain:

a. Kepribadian/sikap

KSPPS BMT Marhamah dalam menganalisis *character* calon nasabah yaitu dengan mengunjungi rumah calon nasabah kemudian terjadi wawancara isi wawancara tersebut telah ada pada SOP yang telah ada pada masing-masing lembaga keuangan. Analisis *character* calon nasabah yang berkaitan dengan kepribadian pihak KSPPS BMT Marhamah memperoleh informasi dari tetangga dekat rumah, masyarakat sekitar, tokoh masyarakat dengan cara bertanya dan berbincang mengenai calon nasabah tersebut¹⁶.

b. Kejujuran

Pihak KSPPS BMT Marhamah dalam menganalisis *character* calon nasabah yang berkaitan dengan kejujuran yaitu dengan mengamati pada saat wawancara kemudian menilai ketika terjadi wawancara tersebut calon nasabah menjawab pertanyaan dengan tenang dan terbuka atau sebaliknya. Dengan menganalisis wawancara tersebut bisa diambil kesimpulan

¹⁵ Ismail, *Perbankan Syariah*, jakarta: kencana prenadamedia, 2011, h.

¹⁶ Wawancara dengan Eko Ariyanto, SE manajer KSPPS BMT Marhamah Cabang Garung pukul 13:26 tanggal 4 Mei 2016

apabila calon nasabah menjawab dengan tenang dan terbuka maka kemungkinan calon nasabah tersebut mempunyai *character* yang baik¹⁷.

c. Riwayat pembiayaan terakhir

Riwayat pembiayaan terakhir calon nasabah bisa dilihat dari BI *checking* hali ini terjadi apabila calon nasabah yang mengajukan pembiayaan sebelumnya belum menjadi nasabah pembiayaan KSPPS BMT Marhamah, melainkan menjadi nasabah pembiayaan lembaga keuangan yang lain. Tetapi apabila calon nasabah pembiayaan yang mengajukan pembiayaan sebelumnya sudah menjadi nasabah KSPPS BMT Marhamah maka pihak KSPPS BMT Marhamah akan melihat riwayat laporan keuangan sebelumnya yang salah satunya tentang ketepatan membayar angsuran¹⁸.

2. Analisis collateral

Jaminan merupakan barang tertentu yang diberikan calon nasabah baik yang bersifat fisik maupun non fisik. Jaminan harusnya melebihi jumlah pembiayaan yang diberikan. Jaminan juga harus diteliti keabsahan dan kesempurnaannya agar apabila

¹⁷ Wawancara dengan Eko Ariyanto, SE manajer KSPPS BMT Marhamah Cabang Garung pukul 13:31 tanggal 4 Mei 2016

¹⁸ Wawancara dengan Eko Ariyanto, SE manajer KSPPS BMT Marhamah Cabang Garung pukul 13:36 tanggal 15 Maret 2016

terjadi suatu masalah maka jaminan yang dititipkan bisa dipergunakan secepat mungkin¹⁹.

Collateral yaitu agunan yang diberikan oleh calon nasabah atas pembiayaan yang diajukan. Agunan bisa disebut sumber pembayaran kedua. Dalam hal jika nasabah tidak dapat membayar angsurannya, maka bank syariah bisa mengambil manfaat terhadap agunan. Hasil dari pengambilan manfaat agunan tersebut akan digunakan sebagai sumber pembayaran kedua untuk melunasi pembiayaannya.²⁰

Marketing atau PL harus dapat menganalisis usaha calon anggota pembiayaan dimana sumber utama pelunasan pembiayaan nantinya dibayarkan dari hasil keuntungan usahanya. Untuk mengatasi kemungkinan sulitnya pembayaran kembali kepada Koperasi Syariah maka perlu dikenakan jaminan. Ada dua fungsi jaminan yaitu :

- a. Sebagai pengganti pelunasan pembiayaan apabila nasabah sudah tidak mampu lagi untuk membayar.
- b. Sebagai pelunasan pembiayaan apabila anggotanya melakukan tindakan wanprestasi²¹.

¹⁹ Kasmir, *Dasar-Dasar Perbankan*, Jakarta: Rajawali Pers, 2012, h. 137-138.

²⁰ Ismail, *Perbankan...*, h.124

²¹ Buchori, Nur S, *Koperasi Syariah*, Sidoarjo: Mashun Kelompok Masmedia Buana Pustaka, 2009, h.165-167

Secara perinci pertimbangan atas collateral dikenal dengan MAST²² :

a. *Marketability*

Agunan yang diterima oleh bank haruslah agunan yang mudah diperjualbelikan dengan harga yang menarik dan meningkat dari waktu ke waktu

b. *Ascertainability of value*

Agunan yang diterima memiliki standar harga yang lebih pasti

c. *Stability of value*

Agunan yang diserahkan bank memiliki harga yang stabil, sehingga ketika agunan dijual, maka hasil penjualan bisa meng-cover kewajiban debitur

d. *Transferability*

Agunan yang diserahkan bank mudah dipindah-tangankan dan mudah dipindahkan dari satu tempat ke tempat lainnya.

Analisis collateral yang dilakukan oleh pihak KSPPS BMT Marhamah antara lain yaitu:

a. Suami atau istri bersedia mendukung akad

Yaitu ketika calon nasabah mengajukan pembiayaan dan pembiayaan tersebut bisa disetujui oleh pihak KSPPS BMT Marhamah maka apabila suami yang mengajukan

²²Ismail, *Perbankan...*, 124-125

pembiayaan, pihak istri harus tahu dan juga menyetujui atau mendukung akad pembiayaan tersebut, hal ini juga berlaku terhadap pihak istri apabila yang mengajukan pembiayaan pihak istri. Hal ini bertujuan agar jaminan yang digunakan untuk jaminan pembiayaan apabila dikemudian hari terjadi pembiayaan bermasalah maka pihak KSPPS BMT Marhamah bisa menggunakan jaminan tersebut untuk mengatasi pembiayaan tersebut tanpa ada kesulitan karena adanya ketidaktahuan dari pihak suami dan istri mengenai harta benda milik berdua yang dijadikan jaminan²³.

b. Nilai jaminan

Nilai jaminan yang dijaminakan untuk pengajuan pembiayaan harus lebih besar dari nilai pembiayaan. Biasanya pihak KSPPS BMT Marhamah akan memberikan pembiayaan sesuai permintaan calon nasabah apabila calon nasabah meberikan jaminan yang lebih dari cukup atas nominal yang diajukannya tersebut. Tetapi pihak KSPPS BMT Marhamah juga bisa memberikan pembiayaan dibawah perminataan yang diajukan oleh calon nasabah tersebut apabila nilai jaminan yang telah diperhitungkan oleh pihak KSPPS BMT Marhamah tidak mencukupi²⁴.

²³ Wawancara dengan Eko Ariyanto, SE manajer KSPPS BMT Marhamah Cabang Garung pukul 13:38 tanggal 15 Maret 2016

²⁴ Wawancara dengan Eko Ariyanto, SE manajer KSPPS BMT Marhamah Cabang Garung pukul 13:41 tanggal 15 Maret 2016

Dalam menentukan pemberian pembiayaan sesuai dengan jaminan yang dijaminan pihak KSPPS BMT Marhamah memiliki beberapa kriteria diantaranya sebagai berikut²⁵:

1) Benda bergerak

Benda bergerak yang dimaksud disini yaitu seperti mobil, sepeda motor dan lain sebagainya, pihak BMT Marhamah biasanya merealisasikan pembiayaan sebesar 50% dari harga pasar, untuk nasabah lama bisa mencapai 70%.

2) Benda tidak bergerak

Benda tidak bergerak yang dimaksud yaitu seperti tanah pihak BMT Marhamah biasanya akan merealisasikan pembiayaan sebesar 70% dari harga pasar. Untuk nasabah lama yang memiliki riwayat pembiayaan yang baik bisa direalisasi antara 80% sampai dengan 85%.

c. Tidak dalam sengketa

Jaminan yang digunakan untuk jaminan pembiayaan harus tidak dalam sengketa karena apabila jaminan tersebut dalam sengketa, jika dikemudian hari nasabah yang menjaminkannya tersebut mengalami pembiayaan

²⁵ Wawancara dengan Eko Ariyanto, SE manajer KSPPS BMT Marhamah Wonosobo cabang pikul 13: 49 tanggal 15 Maret 2016

bermasalah maka pihak KSPPS BMT Marhamah akan mengalami kesusahan dalam menggunakan jaminan tersebut untuk menangani pembiayaan bermasalah tersebut²⁶.

d. Apakah jaminan milik sendiri

Hal ini harus diketahui karena ada beberapa calon nasabah yang memberikan jaminannya tidak sepenuhnya milik sendiri, misalkan jaminan berupa tanah, calon nasabah yang mengajukan pembiayaan memberikan tanah sebagai jaminan, tanah tersebut belum sepenuhnya milik sendiri tetapi masih menjadi hak milik beberapa anggota keluarga lainnya. Hal tersebut tidak bisa dijadikan jaminan karena apabila dikemudian hari terjadi pembiayaan bermasalah jaminan tersebut tersebut tidak bisa digunakan karena terjadi keributan hak milik antara anggota keluarga lainnya.

e. Penilaian jaminan²⁷

1) Sertifikat

• Sertifikat No. :

• Atas nama :

Lokasi/ciri-ciri dan potensi tanah:

• Jalan :

• Dukuh/Desa :

²⁶ Wawancara dengan Eko Ariyanto, SE manajer KSPPS BMT Marhamah Wonosobo cabang pikul 13: 55 tanggal 15 Maret 2016

²⁷ Aplikasi pengajuan pembiayaan KSPPS BMT Marhamah

- Kecamatan :
- Kabupaten :
- Jarak ke pusat kota/desa :
- Bentuk tanah :
- Kondisi tanah :
- Jenis tanaman :
- Nilai jaminan: Pasar wajar Rp.....
- Nilai likuiditas Rp.....

2) BPKB (kendaraan bermotor/ mobil)

- Jenis kendaraan :
- Merk kendaraan :
- Type :
- No. Polisi :
- Atas nama :
- Tahun pembuatan :
- No. Mesin :
- No. Rangka :
- Kondisi kendaraan :
- Harga pasar :
- Harga likuiditas :