

BAB IV

HASIL PENELITIAN

A. Prosedur Pengikatan Jaminan Pada Pembiayaan *Murabahah* di BPRS

SURIYAH Kc Kudus

Sebagai lembaga keuangan syariah aktivitas yang tidak kalah penting adalah melakukan penyaluran dana atau pembiayaan. Dalam pembiayaan ini BPRS SURIYAH mempunyai beberapa akad yang digunakan yaitu *murabahah* (jual beli), *ijarah* (sewa menyewa), *mudharabah*, *musyarakah*, serta *qardh*. Akad yang paling diminati adalah *murabahah* karena kebanyakan transaksi di BPRS Suriyah adalah jual beli, baik konsumtif maupun pembelian modal kerja. Berikut ini adalah jumlah anggota pembiayaan pada masing-masing akad:¹

No	Akad	Nasabah
1	Murabahah	285
2	Musyarakah	10
3	Mudharabah	0
4	Ijarah	25
5	Qardh	0

Pembiayaan *murabahah* adalah pembiayaan dengan sistem jual beli dimana BPRS memberikan fasilitas kepada nasabah untuk pembelian barang modal usaha atau kebutuhan konsumtif. Kondisi yang tidak

¹ Wawancara dengan Riyanto, Account Officer di BPRS SURIYAH Kudus Pada Tanggal 2 Mei 2017

memungkinkan dan untuk menghindari resiko membeli barang-barang yang dibutuhkan oleh nasabah, maka pihak BPRS SURIYAH memberikan kuasa kepada nasabah untuk membeli sendiri barang-barang tersebut.

BPRS SURIYAH membuat ilustrasi pembiayaan *murabahah* yang dapat dilihat bagi nasabah yang ingin mengajukan pembiayaan, ilustrasi tersebut berisi tentang harga beli, harga jual serta besar angsuran setiap bulan. Harga jual tidak mengikat karena keputusan harga ditentukan oleh kepala cabang maka bagi setiap nasabah dapat melakukan negoisasi.

Ketentuan harga jual adalah harga beli barang ditambah dengan margin keuntungan yang diambil BPRS. Besarnya margin pembiayaan *murabahah* berdasarkan keputusan pengurus pembiayaan. Sedangkan pembayaran angsuran setiap bulan sesuai dengan perhitungan yang sudah disepakati.

Syarat dalam pengajuan pembiayaan adalah sebagai berikut:²

1. Fotocopy KTP suami-istri
2. Fotocopy kartu keluarga
3. Slip gaji bagi karyawan
4. Fotocopy transaksi tabungan 3 bulan terakhir
5. Fotocopy BPKB & STNK

Mekanisme pembiayaan *murabahah* adalah BPRS tidak dapat mengadakan barang secara langsung, maka BPRS menunjuk nasabah sebagai pihak yang mewakili pembelian barang yang dimaksudkan atas

² Wawancara dengan Ulfatun Ni'mah, Customer Service di BPRS SURIYAH Kudus pada tanggal 2 Mei 2017

nama BPRS. *Plafon* pembiayaan yang diberikan BPRS SURIYAH adalah Rp 1000.000,- sampai dengan Rp 1000.000.000,-. Setiap pembiayaan disyaratkan adanya jaminan, jaminan tersebut sebagai salah satu penilaian pemberian pembiayaan. Sedangkan margin pembiayaan murabahah dihitung secara *flat* yang besarnya mulai 1,25% s.d 1,3 %perbulan. Biaya administrasi dibebankan kepada debitur yang telah disetujui pengajuan pembiayaan yaitu sebesar 1% s.d 3% dari *plafond* pembiayaan.³

Adapun berkas dan lampiran dokumen pengajuan pembiayaan BPRS SURIYAH terdiri dari :

1. Fotocopy KTP suami-istri yang masih berlaku.
2. Fotocopy kartu keluarga
3. Fotocopy jaminan
 - a. Sertifikat harus atas nama sendiri atau bila atas nama orang lain harus dengan surat kuasa yang ditandatangani bersamaan dengan perjanjian pembiayaan.
 - b. BPKB motor atau mobil dilengkapi dengan FC STNK, gesekkan Nomer Rangka dan Nomer mesin.
4. Slip gaji terakhir.
5. Denah lokasi rumah & usaha.
6. Lembar pemutusan pembiayaan.
7. Berita acara penelitian kendaraan.
8. Surat persetujuan suami istri.

³ Wawancara dengan Ulfatun Ni'mah, Costumer Service di BPRS SURIYAH Kudus pada tanggal 2 Mei 2017

9. Lembar survey.

Berikut ini adalah prosedur pemberian pembiayaan yang ada di BPRS

SURIYAH:

1. Nasabah datang membawa surat pemberitahuan tentang pencairan pembiayaan. Surat tersebut diterima oleh *customer service*(CS)
2. CS akan menanyakan apakah nasabah sudah mempunyai rekening tabungan di BPRS, jika belum mempunyai maka nasabah diminta untuk membuka rekening tabungan.
3. Jika nasabah sudah memiliki rekening tabungan maka langsung diterima oleh admin.
4. Kemudian akan dilanjutkan prosedur pencairan pembiayaan seperti terima jaminan, penjelasan tentang pembiayaan (angsuran, teknis pembayaran dan pelunasan, transfer dll).
5. Setelah semua berkas pencairan pembiayaan telah lengkap maka nasabah siap di akadkan oleh pejabat yang berwenang.
6. Setelah akad, semua berkas akan kembali ke admin.
7. Jika akad telah ditandatangani, nota pencairan akan diserahkan.
8. Kepembukuan untuk dipindah bukukan. Sementara berkas pembiayaan diarsip.
9. Pada bagian pembukuan akan melakukan pemindah bukuan transaksi pencairan pembiayaan, sebagai bukti untuk nasabah dicetakkan mutasi transaksi dari pemindahbukuan tersebut.

10. *Print out* mutasi transaksi tersebut diserahkan kembali ke admin, untuk kemudian diserahkan ke nasabah beserta buku tabungan dan memberikan kejelasan ke nasabah bahwa nasabah bisa mengambil pembiayaan dari rekening tersebut.

Dengan adanya jaminan, nasabah dapat memenuhi tanggung jawab terhadap pembayaran angsuran pembiayaan. BPRS menyediakan layanan jemput bola dalam pembayaran angsuran pembiayaan, marketing akan datang kerumah nasabah untuk mengambil angsuran yang diberikan nasabah sesuai dengan kesepakatan.⁴

Adapun prosedur pengikatan jaminan pembiayaan menggunakan ketentuan hukum yang ada, yaitu:

1. Untuk barang bergerak diikat secara fidusia atau gadai.
2. Untuk barang tidak bergerak berupa tanah dan bangunan di atasnya di ikat dengan Akta Pengikatan Hak Tanggungan.

Pengikatan agunan dilakukan dengan membuat perjanjian jaminan, yaitu perjanjian antara kreditur dengan debitur atau pihak ketiga yang isinya menjamin pelunasan utang yang timbul dari pemberian kredit atau pembiayaan.

B. Fungsi Jaminan Dalam Pemberian Pembiayaan Murabahah di BPRS SURIYAH Kc Kudus

Meskipun dalam kajian fiqh, akad *Murabahah* tidak disyaratkan adanya jaminan, namun dalam perkembangan transaksinya karena akad

⁴ Wawancara dengan Ulfatun Ni'mah, Customer Service di BPRS SURIYAH Kudus pada tanggal 2 Mei 2017

murabahah dapat dilaksanakan dengan pembayaran cicilan maka BPRS SURIYAH meminta kepada nasabah untuk memberikan jaminan ketika melakukan pinjaman pembiayaan.

Sebelum pembiayaan terealisasi, selain jaminan ada beberapa hal yang menjadi pertimbangan dalam analisis pembiayaan yang dilakukan oleh *account officer*. Analisis pembiayaan dilakukan dengan tujuan agar pembiayaan yang diberikan mencapai sasaran dan aman, yang artinya pembiayaan tersebut harus diterima pengembaliannya secara tertib, teratur, dan tepat waktu sesuai dengan perjanjian BPRS dengan nasabah. Prinsip dasar yang digunakan dalam menganalisis pembiayaan di BPRS SURIYAH adalah 5C (*character, capacity, capital, collateral, condition of economic*).

1. *Character*

Character adalah keadaan watak atau sifat dari nasabah, baik dalam kehidupan pribadi maupun dalam lingkungan usaha. Manfaat dari penelitian ini adalah untuk mengetahui sampai sejauh mana itikad atau kemampuan nasabah untuk memenuhi kewajibannya sesuai dengan perjanjian yang telah ditetapkan.

2. *Capacity*

Capacity adalah kemampuan yang dimiliki calon *mudharib* dalam menjalankan usahanya dalam memperoleh keuntungan yang diharapkan. Kegunaan penelitian ini adalah untuk mengukur sampai sejauh mana

mudharib dapat mengembalikan atau melunasi hutang-hutangnya secara tepat waktu.

3. *Capital*

Capital adalah jumlah dana atau modal yang dimiliki oleh nasabah. Semakin besar modal sendiri yang dimiliki maka semakin tinggi kesungguhan *mudharib* menjalankan usahanya dan BPRS lebih yakin dalam memberikan pembiayaannya.

4. *Condition of Economic*

Condition of Economic, adalah situasi baik ekonomi maupun social yang mempengaruhi keadaan perekonomian yang kemungkinan pada suatu saat mempengaruhi kelancaran usaha nasabah.

5. *Collateral*

Collateral adalah barang yang diserahkan nasabah sebagai agunan terhadap pembiayaan yang diterima. *Collateral* digunakan untuk mengetahui sejauh mana resiko kewajiban *financial* mudharib kepada BPRS.

Pada dasarnya, jaminan bukanlah salah satu rukun atau syarat yang mutlak untuk dipenuhi dalam akad pembiayaan. Hanya saja jaminan dimaksudkan untuk menjaga agar nasabah tidak main-main dengan perjanjian pembiayaan yang telah disepakati oleh kedua belah pihak lembaga keuangan dan nasabah. Dari pengertian tersebut dapat disimpulkan bahwa ketika BPRS memberikan pembiayaan selalu

mensyaratkan selalu ada agunan untuk mengikat nasabah. Berikut ini adalah daftar jaminan yang ada di BPRS SURIYAH Kudus:⁵

No	Jaminan	Nasabah
1	Sertifikat	200
2	BPKB	85
3	Deposito	0
4	Lainnya	0
	Jumlah	285

Jaminan yang diserahkan oleh nasabah adalah kontraprestasi bagi BPRS yang telah mengeluarkan sejumlah uang sebagai pembiayaan kepada nasabah yang bersangkutan. Dengan demikian apabila saat jatuh tempo, nasabah tidak dapat mengembalikan pembiayaan maka pihak BPRS mencairkan jaminan tersebut sebagai pelunasan pembiayaan. Untuk itu jaminan harus mempunyai persyaratan ekonomis maupun yuridis. Adapun syarat jaminan untuk pembiayaan BPRS SURIYAH adalah sebagai berikut:

1. Besarnya jaminan minimal 100% dari pengajuan pembiayaan.
2. Jaminan berupa sertifikat tanah atau rumah yang belum atas nama sendiri harus dilampiri akta jual beli atau jika milik orang lain

⁵ Wawancara dengan Riyanto, Account Officer di BPRS SURIYAH Kudus pada tanggal 20 Juni 2017

harus dilampiri surat kuasa penjaminan. Surat kuasa ditandatangani dihadapan pejabat BPRS.

3. Sertifikat yang dijaminan harus berada diwilayah kerja BPRS SURIYAH.
4. Jaminan berupa BPKB Motor atau Mobil harus atas nama sendiri jika belum dibalik nama harus ada kwitansi jual beli atau jika milik orang lain harus dilampiri surat kuasa penjaminan. Surat kuasa ditandatangani dihadapan pejabat BPRS.
5. Motor atau Mobil yang dijaminan ber-Nomor Polisi diwilayah kerja BPRS SURIYAH.
6. Secara fisik motor atau mobil yang dijaminan tersebut harus berada diwilayah kerja BPRS SURIYAH.
7. Motor atau Mobil yang dijaminan harus berada dalam kondisi layak jalan dan jual.

Berikut ini adalah prosedur penerimaan jaminan:

1. Buat tanda terima dan pengambilan jaminan rangkap 2, lembar asli untuk nasabah, lembar copy untuk dokumen administrasi marketing.
2. Catat dibuku jaminan, masukkan data ke program pembiayaan.
3. Untuk jaminan berupa BPKB Motor atau Mobil dibuatkan kwitansi 2 lembar dan dimintakan tanda tangan nasabah.
4. Buat surat kuasa jaminan jika jaminan milik orang lain dan minta tanda tangan dari pemilik jaminan.

5. Jaminan disimpan.

Dalam mengurangi resiko dan keamanan pembiayaan, maka BPRS SURIYAH dipandang perlu selektif dalam menilai kelayakan jaminan baik berupa BPKB Motor atau Mobil atau sertifikat tanah/rumah. Ketentuan-ketentuan yang perlu diperhatikan dalam menganalisis jaminan pembiayaan adalah sebagai berikut:

1. BPKB Motor/Mobil

- a. BPKB Motor/Mobil lebih diprioritaskan atas nama sendiri.
- b. BPKB Motor/Mobil harus disurvey keberadaanya, layak jalan atau tidak, No. Rangka, No. Polisi harus sesuai dengan BPKB dan STNK.
- c. BPKB Motor/Mobil yang belum dibalik nama harus ada kwitansi jual beli dan foto copy KTP pemilik terakhir yang namanya tercantum dalam BPKB dan STNK.
- d. BPKB Motor/Mobil bernomor polisi sesuai dengan wilayah kantor BPRS SURIYAH.

2. Sertifikat Tanah/Rumah

- a. Sertifikat tanah atau rumah lebih diprioritaskan atas nama sendiri.
- b. Sertifikat tanah atau rumah milik sendiri tetapi belum dibalik nama.

Syarat yang harus dipenuhi adalah:

- Akta jual beli (AJB) dari sekretaris.

- Surat kuasa jaminan dan foto copy KTP yang namanya tercantum dalam sertifikat.
 - Penandatanganan surat kuasa jaminan dilakukan di kantor BPRS SURIYAH.
 - Penandatanganan surat kuasa diluar kantor diputuskan melalui pimpinan.
- c. Sertifikat Tanah/Rumah milik orang lain
- Syarat yang harus dipenuhi adalah:
- Surat kuasa jaminan dan foto copy KTP yang namanya tercantum dalam sertifikat.
 - Penandatanganan surat kuasa jaminan dilakukan di kantor BPRS SURIYAH.
 - Penandatanganan surat kuasa diluar kantor diputuskan oleh pimpinan .
- d. Sertifikat Tanah/Rumah milik orang yang sudah meninggal.
- Syarat yang harus dipenuhi adalah:
- Surat kematian dan surat keterangan ahli waris dari kantor kelurahan.
 - Surat kuasa jaminan dan foto copy KTP dari semua ahli waris.
 - Semua ahli waris datang pada waktu pengikatan pembiayaan.

e. Tanah/Rumah yang dijaminan berada di wilayah kantor BPRS SURIYAH.

3. Status Sertifikat Tanah/Rumah

- a) Berstatus Hak Milik (HM).
- b) Berstatus Hak Guna Bangunan(HGB)

Syarat yang harus dipenuhi adalah:

- Khusus untuk nasabah pembiayaan baru, jatuh tempo status Hak Guna Bangunan (HGB) minimal 2 tahun sebelum jatuh tempo pembiayaan.
- Untuk nasabah pembiayaan lama, apabila jatuh tempo status Hak Guna Bangunan (HGB) pada masa pembiayaan maka harus ada peningkatan proses status ke Hak Milik (HM) dibuktikan dengan surat keterangan dari notaris.

4. Jaminan Pembiayaan selain BPKB atau Sertifikat harus melalui keputusan Pimpinan.

Dalam taksasi barang jaminan yang berupa BPKB Kendaraan besar nominal pembiayaan maksimum sebesar 75% dari harga pasar, sedangkan untuk jaminan yang berupa sertifikat tanah besarnya yaitu 80% dari harga pasar. Jaminan yang paling banyak diterima di BPRS SURIYAH adalah BPKB kendaraan. Terdapat beberapa alasan penting atau fungsi adanya jaminan dalam pembiayaan khususnya akad *murabahah* di BPRS SURIYAH antara lain sebagai berikut:

1. Menambah tingkat kepercayaan pemilik dana kepada pengguna dana.
2. Menjaga amanah yang diberikan pemilik dana kepada pengguna dana.
3. Meningkatkan tingkat kehati-hatian pengguna dana dalam menjalankan usahanya.
4. Meningkatkan rasa tanggung jawab pengguna dana untuk mengembalikan dana yang diterima.

C. ANALISIS

Dalam menganalisis penulis menggunakan cara analisis SWOT. SWOT adalah singkatan dari *Strengths* (kekuatan), *Weakness* (kelemahan), *Opportunities* (peluang), *Threats* (tantangan). Analisis SWOT adalah alat yang digunakan untuk mengidentifikasi isu-isu internal dan eksternal yang mempengaruhi kemampuan kita dalam mengelola even kita. Analisis SWOT adalah sebuah bentuk analisa situasi dan kondisi yang bersifat deskriptif (memberi gambaran).

1. *Strengths* (kekuatan) yang dimiliki BPRS Suriyah Kudus.
 - a. BPRS Suriyah Kudus memiliki cara tersendiri dalam mempertahankan nasabahnya salah satunya dengan adanya silaturahmi yang bertujuan untuk mempererat hubungan antara pihak BPR dengan para nasabahnya.
 - b. Adanya jasa pelayanan jemput bola yang memudahkan nasabah apabila akan menabung dan membayar angsuran.

- c. Tempat yang nyaman dan terjangkau.
- d. Para pegawainya selalu menerapkan 3S yaitu (senyum,salam,sapa).

2. *Weakness* (kelemahan) yang dimiliki BPRS Suriyah Kudus.

- a. Kurangnya sumber daya manusia.
- b. Pemahaman nasabah dibidang syariah kurang sehingga agak sulit menyatukan pemahaman kerjasama syariah.

Para nasabah rata-rata hanya mengetahui bahwa lembaga keuangan syariah bersistem bagi hasil dan konvensional bersistem bunga. Jika diberi pemahaman mengenai bagaimana praktek bisnis yang benar-benar syariah mereka cenderung tidak tertarik dan lebih memilih cara yang konvensional atau cara umum.

- c. Kurangnya kesadaran nasabah akan hak dan kewajibannya.
- d. Pihak BPRS Suriyah Kudus tidak dapat dengan mudah menindak lanjuti jaminan yang sudah lama dalam keadaan kolektibilitas pembiayaan macet.

3. *Opportunities* (peluang) yang dimiliki BPRS Suriyah Kudus.

- a. Bertempat di lokasi yang cukup strategis dan dekat dengan toko-toko, warung dan pasar sehingga memberikan peluang kepada BPRS Suriyah Kudus yaitu lebih mudah dalam mempromosikan produk-produk yang ada di BPRS Suriyah Kudus.

Lokasi yang dekat dengan nasabah memudahkan pengawasan dan bimbingan dari BPRS kepada nasabah. Sistem

penghimpunan dana dan pembiayaan antar jemput yang tidak memiliki bank atau BPRS (sistem jemput bola yang merupakan pelayanan ekstra pada nasabah). Dengan pelayanan ini nasabah merasa dibimbing, sistem jemput dana tabungan atau angsuran ini juga dapat mengurangi kelalaian nasabah seperti telat bayar atau menunggak karena pihak BPRS dapat selalu melihat perkembangan nasabah setiap bulannya.

4. *Threats* (tantangan) yang ada di BPRS Suriyah Kudus.

- a. Banyaknya BPRS yang berdatangan yang memberikan pelayanan yang lebih kepada nasabahnya di bandingkan dengan BPRS Suriyah Kudus, itu menjadi tantangan yang sangat besar.
- b. Kurangnya pemahaman masyarakat tentang syariah, sehingga menyamakan konsep konvensional dengan syariah