

BAB IV

HASIL PENELITIAN

A. Profil Lembaga

1. BMT Istiqomah Unit II Plosokandang

a. Sejarah Berdirinya BMT Istiqomah Unit II Plosokandang

Cikal bakal Koperasi Muamalah Syariah (Komsyah) “Istiqomah” adalah BMT Istiqomah, yaitu sebuah Kelompok Swadaya Masyarakat (KSM) sebagai Lembaga Ekonomi Rakyat (LER). BMT Istiqomah didirikan pada tanggal 3 Maret 2001 yang dibadani oleh 36 orang pendiri. Pada tanggal 4 Juni 2001 BMT Istiqomah diresmikan operasionalnya oleh Direktur Pinbuk Tulungagung dengan Sertifikat Binaan Pusat Inkubasi Bisnis Usaha Kecil (PINBUK) Tulungagung Nomor: 00101/52000/VI/2001.

Pada awal operasionalnya BMT Istiqomah hanya bermodalkan dana Rp. 15.000.000,00 yang dihimpun dari para anggota. Perlengkapan kantor pun masih sangat sederhana, yang kesemuanya merupakan hibah dan pinjaman dari para anggota juga. Demikian pula adanya tentang kantor, menyewa kepada salah satu anggota masyarakat dengan biaya sewa secara kekeluargaan. Selebihnya adalah semangat para pengurus dan karyawan untuk menghidupkan dan mengembangkan BMT dengan ‘imbangan’ yang tidak jelas entah sampai kapan.

Dalam waktu singkat ternyata sambutan masyarakat sangat luar biasa. Sehingga dirasa perlu untuk mengembangkan pelayanan dengan meningkatkan status badan hukum dari KSM menjadi Koperasi. Upaya

ini dilakukan dengan konsultasi dan koordinasi secara intensif dengan Kantor Koperasi dan UKM Pemerintah Kabupaten Tulungagung. Berkat dukungan seluruh anggota dan pihak Kantor Koperasi dan UKM maka terwujudlah keinginan untuk berbadan hukum Koperasi dengan diterbitkannya SK Nomor: 188.2/32/BH/424.75/2002 Tanggal 17 Mei 2002. Dengan terbitnya SK tersebut maka telah berdiri koperasi baru yang bernama Koperasi Muamalah Syari'ah (Komsyah) Istiqomah Tulungagung. Dengan badan hukum Koperasi memungkinkan Komsyah Istiqomah untuk memperluas layanan dengan membuka unit-unit usaha baru, walaupun sampai hari ini yang dimiliki masih Unit Simpan Pinjam yang berupa BMT.

Setelah mengantongi badan hukum Koperasi, Komsyah Istiqomah menapaki babak baru dengan semakin meluasnya jangkauan wilayah pelayanan. Oleh karena itu, pihak pengurus mengupayakan pendirian kantor cabang BMT. Maka pada bulan Nopember 2002 berhasil didirikan kantor cabang yang berada di kawasan Bago Tulungagung. Kantor tersebut diresmikan pada tanggal 4 Nopember 2002 oleh Direktur Pelaksana Pinbuk Tulungagung.

Pembukaan Kantor Cabang BMT semakin mendongkrak volume usaha, yang secara otomatis meningkatkan volume kegiatan kantor. Kantor Pusat yang semula dirasa cukup kini sudah tidak lagi nyaman. Tidak nyaman oleh berjubelnya dokumen, berjubelnya karyawan, dan tentu saja berjubelnya anggota yang antri untuk dilayani. Maka muncullah gagasan untuk pembangunan kantor baru.

Gagasan ini kemudian diusung Pengurus ke dalam forum RAT tanggal 9 Mei 2003. Dalam RAT tersebut anggota menyetujui dan menyerahkan perencanaan pembangunan kantor BMT dengan catatan tidak mengganggu kegiatan operasional. Catatan tersebut memang benar adanya. Artinya, kondisi keuangan memang tidak memungkinkan untuk pembangunan sebuah kantor yang representatif. Kebutuhan pembangunan kantor baru tidak didasarkan pada kemampuan, melainkan karena tuntutan keadaan.

Tahap pertama yang dilakukan Pengurus adalah pembebasan lahan seluas 315 M2. Pembebasan lahan ini ternyata membawa dampak yang sangat positif untuk memaksimalkan partisipasi anggota pada tahap berikutnya. Kemudian sebuah pertemuan terbatas dicoba untuk dilakukan untuk memastikan greget anggota. Meskipun belum maksimal, tanggapan anggota cukup memberikan keberanian untuk melanjutkan proses pembangunan. Maka ritual peletakan batu pertama segera dilaksanakan, yaitu pada tanggal 5 Juli 2003 oleh KH. Muhsin Ghozali selaku Ketua Dewan Pengawas Komsyah Istiqomah.

Secara perlahan tapi pasti, proses pembangunan terus berjalan. Partisipasi anggotapun terus mengalir hingga tahap *finishing*, bahkan sampai pada acara puncak peresmian. Partisipasi anggota tersebut ada yang berupa dana, material, tenaga, dan juga pikiran. Hanya saja semua bentuk partisipasi tidak lagi dalam konteks *sambatan*, melainkan sudah diperhitungkan oleh Pengurus sebagai penyertaan modal. Tepat dalam jangka waktu satu tahun, dan tanpa mengganggu keuangan BMT, sebuah

kantor yang cukup representatif berhasil diwujudkan. Peresmian diselenggarakan pada tanggal 24 Juli 2004 oleh Bupati Tulungagung, Bapak Ir. Heru Tjahjono, MM.

Keberadaan kantor merupakan jantung bagi sebuah organisasi. Dari sanalah denyut nadi organisasi dipompakan. Namun demikian, sekalipun sudah tersedia kantor yang cukup representatif, masih sangat diperlukan adanya penataan dan penguatan pada sisi yang lain. Penataan sistem, peningkatan SDM dan etos kerja adalah 'PR' berikutnya yang harus segera mendapatkan perhatian.

Koperasi Muamalah Syariah (Komsyah) "Istiqomah" adalah BMT Istiqomah, yaitu sebuah Kelompok Swadaya Masyarakat (KSM) sebagai Lembaga Ekonomi Rakyat (LER). BMT Istiqomah didirikan pada tanggal 3 Maret 2001 yang dibadani oleh 36 orang pendiri. Pada tanggal 4 Juni 2001 BMT Istiqomah diresmikan operasionalnya oleh Direktur Pinbuk Tulungagung dengan Sertifikat Binaan Pusat Inkubasi Bisnis Usaha Kecil (PINBUK) Tulungagung Nomor: 00101/52000/VI/200 dan mendapatkan pengesahan dari Menteri Koperasi Pengusaha Kecil dan Menengah RI dengan Badan Hukum Nomor: 188.2/32/BH/424.75/2002 Tanggal 17 Mei 2002.

Maka pada bulan Nopember 2002 berhasil didirikan kantor cabang yang berada di kawasan Bago Tulungagung. Kantor BMT Istiqomah Unit II Bago diresmikan pada tanggal 4 Nopember 2002 oleh Direktur Pelaksana Pinbuk Tulungagung. Pada tanggal 7 November 2015 BMT

Istiqomah Unit II Bago pindah di Desa Plosokandang Kecamatan Kedungwaru kabupaten Tulungagung.

b. Visi BMT Istiqomah Unit II Plosokandang

Visi adalah cara pandang atau obsesi terhadap sesuatu. Maka dalam pengertian ini visi yang dikembangkan oleh BMT Istiqomah Unit II Plosokandang adalah:

- (1) Koperasi adalah sokoguru perekonomian nasional yang harus terus menerus dikembangkan.
- (2) Koperasi diharapkan mampu menumbuhkan dan mengembangkan kegiatan ekonomi anggota dan masyarakat.
- (3) Koperasi Syariah diharapkan mampu memberikan warna keagamaan dalam kegiatan ekonomi anggota dan masyarakat.

c. Misi BMT Istiqomah Unit II Plosokandang

Misi adalah tujuan yang diemban dari aktivitas tertentu. Dari pengertian ini misi yang diamanatkan kepada BMT Istiqomah Unit II Plosokandang adalah:

- (1) Menjadikan Komsyah Istiqomah sebagai lembaga yang secara aktif mensosialisasikan arti penting Koperasi dalam kegiatan ekonomi anggota dan masyarakat.
- (2) Menciptakan peluang ekonomi, baik melalui pengembangan sektor usaha perkoperasian, penyediaan permodalan, maupun pembinaan usaha anggota dan masyarakat.

- (3) Berupaya mengimplementasikan konsep-konsep syari'ah dalam kegiatan ekonomi, baik dalam kaitannya dengan kegiatan dan usaha lembaga maupun kegiatan ekonomi dalam masyarakat.

d. Kegiatan Usaha

(1) Prinsip Operasional

Sampai saat ini unit usaha yang dimiliki Komsyah Istiqomah adalah unit simpan pinjam (USP) yang berupa BMT. Kegiatan BMT antara lain adalah simpan pinjam, tetapi berbeda secara prinsip dalam hal operasionalnya dengan USP konvensional. Kegiatan operasional BMT diatur dengan norma-norma hukum agama dalam hal ini adalah fiqh muamalah. Belum lagi pada kewajiban social yang diemban terkait dengan adanya Baitul Maal yang melekat padanya. Oleh karena itu USP konvensional tidak serupa dan tidak sama dengan BMT. Prinsip operasional yang dimaksud adalah sebagai berikut:

a) Tidak menggunakan sistem bunga

Sebagaimana dimaklumi, bunga (*interest*) adalah merupakan unsur mutlak dalam system perbankan maupun USP konvensional. Bunga inilah yang hendak dihindari dalam praktek operasional BMT, karena penerapan system bunga menurut kaidah fiqh sudah masuk dalam kategori riba.

b) Prinsip jual beli

Yakni jual beli barang dan jasa sebagaimana lazimnya jual beli. Dalam hal ini BMT menjadi penjual (pemilik barang), dan

anggota yang menjadi pembeli dengan tingkat keuntungan (*mark up*) tertentu dan cara pembayaran yang disepakati bersama.

c) Prinsip bagi hasil

Yaitu prinsip pembagian keuntungan terhadap sebuah usaha yang melibatkan kedua belah pihak, yakni BMT dan anggota, yang mana masing-masing pihak memberikan kontribusi. Kontribusi tersebut dapat berupa dana maupun manajemen. Pembagian hasil dilakukan menurut nisbah yang disepakati bersama.

d) Prinsip Non-Profit

Prinsip non-profit diberlakukan dalam pada pembiayaan yang digunakan untuk kepentingan sosial. Anggota yang mengambil pembiayaan ini hanya berkewajiban untuk mengembalikan pokoknya saja. Pembiayaan ini, dengan analisa tertentu, dapat juga diberikan kepada anggota yang memiliki kegiatan usaha tetapi benar-benar tidak memungkinkan untuk memberikan keuntungan kepada BMT.

(2) Baitul Maal

Dengan segala keterbatasannya kegiatan dan usaha yang telah dilakukan oleh Baitul Maal BMT Istiqomah Unit II Plosokandang adalah:

a) Penghimpunan Dana Zakat, Infaq, dan Shadaqah (ZIS)

Dana-dana inilah yang menjadi sumber pendapatan dari Baitul Maal.

b) Pembiayaan Qordhul Hasan

Yaitu pembiayaan yang diperuntukkan bagi keperluan-keperluan sosial, seperti biaya berobat, pendidikan, dll. Jumlah pembiayaan yang dapat dilayani oleh BMT Istiqomah Unit II Plosokandang sangat terbatas, mengingat masih terbatasnya dana yang tersedia.

c) Penyembelihan binatang Qurban

Kegiatan ini dilakukan secara rutin pada setiap hari raya qurban. Pelaksanaannya dilaksanakan bergilir ke desa-desa, terutama desa yang dipandang minus secara ekonomi.

d) Santunan Yatim Piatu

Santunan diberikan kepada yayasan yang menyelenggarakan santunan yatim-piatu, terutama yayasan yang ada di Desa Sukorejo dan Desa Jeli.

e) Sumbangan kepada TPQ Istiqomah

TPQ ini merupakan TPQ Binaan Komsyah Istiqomah. Sumbangan disampaikan setiap tahun secara rutin guna menunjang kegiatan belajar mengajar.

f) Dan sumbangan lain baik kepada Masjid, Mushalla, fakir-miskin, dan orang-orang jompo.

(3) Baitut Tamwil

Secara harfiah Baitut Tamwil berarti rumah pengembangan harta. Dari arti ini dapat dipahami bahwa Baitut Tamwil berfungsi sebagai lembaga bisnis. Lembaga ini berfungsi sebagai mediator antara anggota pemilik dana dan anggota yang membutuhkan dana. Oleh karena itu, kegiatan dan usaha yang menjadi jangkauan Baitut Tamwil adalah:

(a) Penghimpunan Dana

Dalam rangka pemupukan modal, salah satu langkah yang ditempuh adalah dengan memberlakukan simpanan, yaitu:

1) Bentuk Simpanan meliputi:

- a) Simpanan Pokok Anggota Koperasi
- b) Simpanan Pokok Pembiayaan
- c) Simpanan Wajib Anggota
- d) Simpanan Pembiayaan
- e) Simpanan Wajib Pembiayaan

2) Penyertaan Modal

Penyertaan modal merupakan suatu bentuk penyertaan modal dari pemodal pada Komsyah. Ketentuan mengenai penyertaan modal antara lain:

3) Simpanan Berjangka Dana Bergulir Syariah

(b) Penyaluran Dana

BMT Istiqomah Unit II Plosokandang sebagai lembaga keuangan intermediasi, yaitu menjembatani masyarakat yang mempunyai potensi tabungan dan menyalurkannya kepada masyarakat yang memerlukan, dialokasikan untuk pembiayaan dengan sistem :

1) BBA (Bai' Bi Tsaman'ajil)

Yaitu hubungan akad jual beli (pembelian barang) dengan pembayaran tangguh atau angsuran.

2) Murabahah

Yaitu pembiayaan untuk pembelian barang modal yang pembayarannya dilakukan oleh anggota setelah jatuh tempo.

3) Mudharabah

Yaitu pembiayaan di BMT Istiqomah Unit II Plosokandang bertindak sebagai mudharib sedangkan anggota pembiayaan bertugas menjalankan usaha dan manajemennya.

4) Qardul Hasan disebut juga *al dayn* dan *al self* artinya utang, utang ialah akad yang memndahkan hak milik yang punya utang atas sejumlah uang atau barang kepada yang berutang yang wajib membayar kembali jumlah uang atau barang itu sama banyak atau serupa seperti yang diterima sewaktu akad, apabila cukup tempo masa yang disepakati.

(4) Pembinaan Anggota

Pembinaan anggota merupakan titik lemah BMT Istiqomah Unit II Plosokandang. Mengingat jumlah personil yang sangat terbatas dan SDM yang terbatas pula serta jumlah anggota yang semakin bertambah maka pembinaan terhadap anggota dirasa masih kurang memadai. Namun demikian, pembinaan terhadap anggota pembiayaan.

(5) Peningkatan SDM

Peningkatan SDM bagi pengurus dan karyawan BMT Istiqomah Unit II Plosokandang mutlak diperlukan karena menyadari arti penting peningkatan SDM ini BMT Istiqomah Unit II Plosokandang berupaya mengikutsertakan pengurus dan karyawan untuk pengikut pendidikan dan latihan yang diselenggarakan oleh instansi pemerintah maupun swasta.

(6) Keterlibatan Kegiatan Sosial Kemasyarakatan

Keterlibatan ini dimaksudkan untuk mensosialisasikan diri dan meningkatkan rasa handerbeni masyarakat terhadap BMT Istiqomah Unit II Plosokandang.

e. Struktur dan Susunan Organisasi

Sebagaimana lazimnya sebuah koperasi, kekuasaan tertinggi terletak pada anggota, sedangkan pada BMT Istiqomah Unit II Plosokandang anggota memiliki hal yang sama, tidak ditentukan oleh besar kecilnya penertaan modal anggota. Akan tetapi BMT tentu saja memiliki pengurus sebagaimana dalam tabel berikut:

Tabel 1.1

Susunan Pengurus BMT Istiqomah Unit II Plosokandang

No.	Nama	Alamat	Jabatan
1.	Nursalim, SS.	Jl. Dahlia 09 Karangrejo Kab. Tulungagung	Ketua
2.	Adib Makarim, S.Ag.	Ds. Tunggulsari Kec. Kedungwaru Kab. Tulungagung	Sekretaris
3.	Suseno Wardoyo, SE.	Ds. Gedangan Kec. Karangrejo Kab. Tulungagung	Bendahara

Sumber: Dokumen BMT Istiqomah Unit II Plosokandang

Tabel 1.2

Susunan pengawas BMT Istiqomah Unit II Plosokandang

No.	Nama	Alamat	Jabatan
1.	KH. Muhsin Ghozali	Ds. Bolu Kec. Karangrejo Kab. Tulungagung	Pengawas Syari'ah
2.	Winarto, S.Ag.	Ds. Gendingan Kec. Kedungwaru Kab. Tulungagung	Pengawas adm & keuangan

Tabel 1.3

Susunan Pengelola BMT Istiqomah Unit II Plosokandang

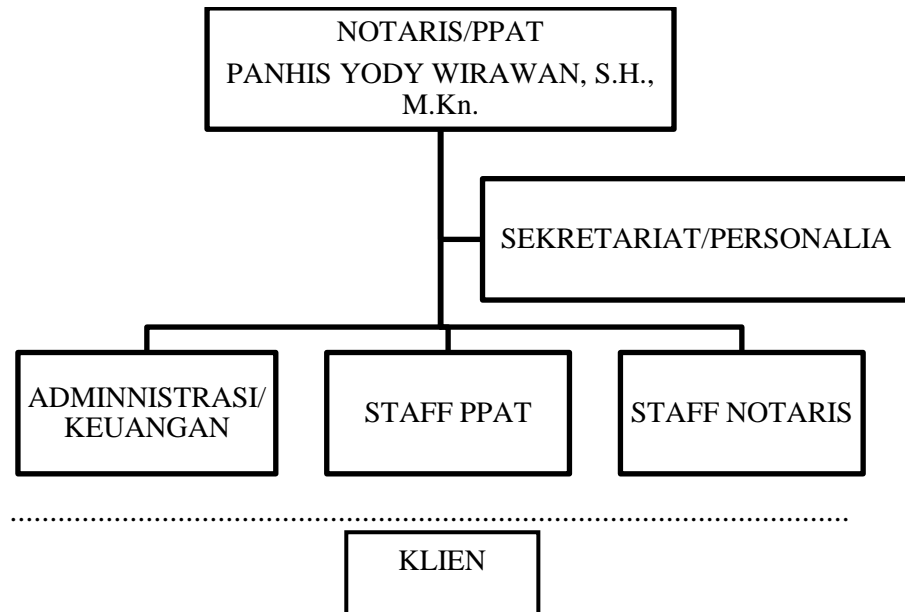
No.	Nama	Alamat	Jabatan
1.	Zainul Fuad, SE.	Ds. Tiudan Kec. Gondang Kab. Tulungagung	Manager Unit Plosokandang
2.	Yoyok Sunaryo, SE.	Ds. Ngranti Kec. Boyolangu Kab. Tulungagung	Penagihan
3.	Lisa Murnisari, SE.	Ds. Wonorejo Kec. Sumbergempol Kab. Tulungagung	Accounting

4.	Imam Mustakim	Jl. Dahlia No. 14 Kec. Karangrejo Kab. Tulungagung	Pembiayaan
5.	Irsan Rifai	Ds. Majan Kec. Kedungwaru Kab. Tulungagung	Marketing
6.	Endang Wahyudiati, S.Pd.	Ds. Waung Kec. Boyolangu Kab. Tulungagung	Teller
7.	Moh. Sulton	Ds. Tapan Kec. Kedungwaru Kab. Tulungagung	Security + clening service

2. Kantor Notaris Panhis Yody Wirawan, S.H., M.Kn.

Kantor Notaris/PPAT Panhis Yody Wirawan, S.H., M.Kn., beralamatkan di Jalan Mayor Sujadi Timur No. 129 Kelurahan Jepun Kab. Tulungagung, telp. (0355) 331048, yang telah beroperasi sejak tahun 2008. Mendapat pengesahan dari Kepala Badan Pertanahan Nasional dengan Badan Hukum No: 9/XVII/PPAT/2008 tertanggal 1 September 2008 dan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan Badan Hukum No: AHU-67.AH.02.01 tahun 2009 tertanggal 23 Januari 2009.

Adapun struktur organisasi Kantor Notaris/PPAT Panhis Yody Wirawan, S.H., M.Kn., adalah sebagai berikut :



B. Hasil Penelitian

Hasil penelitian ini disajikan oleh peneliti sesuai dengan rumusan masalah yang sudah ada yaitu:

1. Faktor-faktor apa sajakah yang mendukung dan menghambat BMT Istiqomah Unit II Plosokandang selaku kreditur dalam mencatatkan objek jaminan di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Tulungagung?

BMT Istiqomah Unit II Plosokandang adalah sebuah lembaga keuangan yang kegiatannya menghimpun dan menyalurkan dana, terkait dengan pembiayaan yang ada di BMT Istiqomah Unit II Plosokandang seperti penuturan Bapak Zainul Fuad tentang pembiayaan yang ada di BMT sebagai berikut:

“Adapun macam-macam pembiayaan yang ada di BMT Istiqomah Unit II Plosokandang adalah sebagai berikut: BBA (*Bai’ Bi Tsaman’ajil*) yaitu hubungan akad jual beli (pembelian barang) dengan pembayaran tangguh atau angsuran. Murabahah yaitu pembiayaan untuk pembelian barang modal yang pembayarannya dilakukan oleh anggota setelah jatuh tempo. Mudharabah yaitu

pembiayaan di BMT Istiqomah Unit II Plosokandang bertindak sebagai mudharib sedangkan anggota pembiayaan bertugas menjalankan usaha dan manajemennya. Qardul Hasan disebut juga *al dayn* dan *al salf* artinya utang, utang ialah akad yang memndahkan hak milik yang punya utang atas sejumlah uang atau barang kepada yang berutang yang wajib membayar kembali jumlah uang atau barang itu sama banyak atau serupa seperti yang diterima sewaktu akad, apabila cukup tempo masa yang disepakati.”¹

Adapun prosedur dan persyaratan mengajukan permohonan pembiayaan di BMT Istiqomah Unit II Plosokandang sebagai berikut:

Bapak Zainul Fuad menjelaskan, anggota/nasabah mengajukan permohonan pembiayaan dengan mengisi formulir permohonan pembiayaan serta melampirkan persyaratan sebagai berikut: Foto copy KTP suami istri (bagi yang sudah menikah), foto copy kartu keluarga (KK), foto copy barang bukti jaminan (akta / sertifikat tanah, atau STNK dan BPKB), setelah itu pihak karyawan BMT Istiqomah Unit II Plosokandang melakukan survey. Pemohon pembiayaan harus bersedia disurvey bentuk survey antara lain: wawancara di kantor BMT Istiqomah Unit II Plosokandang, survey lapangan atau tempat usaha pemohon pembiayaan usaha, sumber referensi (tokoh birokrasi/tokoh agama/masyarakat setempat). Hasil dari survey diserahkan kepada manager untuk dipelajari apakah permohonan pembiayaan usaha di acc/disetujui/diterima atau ditolak.²

Selanjutnya peneliti menanyakan terkait pembiayaan yang menggunakan jaminan.

Bapak Zainul Fuad menjelaskan, pada dasarnya semua permohonan menggunakan jaminan termasuk PG/Personal Garansi, misalnya Si A melakukan pembiayaan qordul hasan Rp 5.000.000,00 (lima juta rupiah) jaminannya saya, jika suatu saat terjadi wanprestasi maka saya yang menanggung.³

Analisis yang dilakukan terhadap calon debitur yang akan mengajukan permohonan pembiayaan dengan jaminan hak tanggungan Di BMT Istiqomah Unit II Plosokandang antara lain:

¹ Hasil wawancara dengan Bapak Zainul Fuad, selaku Manager BMT Istiqomah Unit II Plosokandang, pada tanggal 30 Juni 2016

² *Ibid.*

³ *Ibid.*

Bapak Zainul Fuad menjelaskan, menerapkan prinsip penilaian 5C+cek lingkungan (cek ling) yaitu *Collateral* (jaminan), *Character* (sifat atau karakter nasabah), *Capacity* (kemampuan nasabah), *Capital* (besarnya modal), *Condition* (aspek pengaruh dari perekonomian) dan cek lingkungan.⁴

Pada prinsip penilaian pembiayaan di BMT Istiqomah Unit II Plosokandang dalam kaitannya dengan *collateral* (jaminan), pihak BMT memberlakukan adanya jaminan hak tanggungan. Dengan alasan bahwa jaminan tersebut dapat memberikan kemudahan bagi nasabah, tanpa harus memberikan barang jaminan ke pihak BMT. Contohnya seperti jaminan berupa tanah, ketika nasabah menjalankan usahanya, pasti akan membutuhkan tempat sebagai tempat produksi usaha, sehingga tidak mungkin harus menyerahkan tanahnya ke BMT sebagai barang jaminan. Maka yang diserahkan atau yang dijaminan cukup sertipikat/akta tanah.

Dengan ini ada tambahan cek lingkungan karena demi mengetahui kredibilitas calon debitur di daerah sekitar lingkungannya.

Setelah menganalisis dan menyetujui permohonan calon debitur, kemudian menandatangani akad/perjanjian selanjutnya bisa pencairan. Kriteria barang jaminan yang diterima BMT Istiqomah Unit II Plosokandang adalah kendaraan bermotor dengan penyertaan barang bukti berupa BPKB, tanah dengan barang bukti penyertaan sertipikat/akta tanah. Biaya pengurusan pengalihan hak milik sementara oleh Notaris/PPAT ditanggung oleh pemohon pembiayaan.

⁴ *Ibid.*

Pada awal akad pembiayaan di BMT Istiqomah Unit II Plosokandang, menerapkan adanya perjanjian tambahan (*accessoir*) yang telah disepakati oleh kedua pihak, perjanjian tersebut bertujuan untuk mengikat jaminan. Bagi nasabah yang dianggap mengkhawatirkan dan atau nilai pembiayaan di atas Rp 50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) dilegalkan dengan mendaftarkannya pada Kantor Notaris Sri Areni, S.H., MM., yang berada di Jl. Pahlawan No. 4, untuk memperoleh Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT). Hal ini bertujuan untuk mengantisipasi jika sewaktu-waktu nasabah melakukan wanprestasi. Keterangan ini sesuai dengan hasil wawancara dengan Manager BMT Istiqomah Unit II Plosokandang.

Bapak Zainul Fuad menjelaskan, objek jaminan yang berupa sertifikat/akta tanah pada prosedurnya dicatatkan di BPN Tulungagung tapi pada prakteknya tidak dicatatkan, tetapi ada kalanya dicatatkan di BPN Tulungagung melalui Notaris Sri Areni S.H., MM., jika calon nasabah dianggap mengkhawatirkan dan atau pinjamannya diatas Rp 50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah).⁵

Peneliti juga menanyakan tentang faktor-faktor yang mendukung dan menghambat serta konsekuensi BMT Istiqomah Unit II Plosokandang selaku kreditur dalam mencatatkan objek jaminan di Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Tulungagung.

Bapak Zainul Fuad menjelaskan, faktor yang mendukung untuk dicatatkan antara lain untuk memenuhi prosedur dan bertujuan untuk mengantisipasi jika sewaktu-waktu nasabah melakukan wanprestasi. Faktor yang menghambat objek jaminan tidak dicatatkan di BPN Tulungagung antara lain adanya biaya tambahan yang memberatkan nasabah, proses pembiayaan menjadi agak lama, padahal nasabah yang diinginkan pembiayaan cepat dan mudah. Konsekuensi yang

⁵ Hasil wawancara dengan Bapak Zainul Fuad, selaku Manager BMT Istiqomah Unit II Plosokandang, pada tanggal 30 Juni 2016

diterima oleh BMT ketika objek jaminan tidak dicatatkan di BPN Tulungagung adalah barang jaminan tidak bisa dilelang.⁶

Bapak Panhis Yody Wirawan menjelaskan, bahwa konsekuensi jika objek jaminan hak tanggungan tidak di daftarkan Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT) di BPN maka tidak bisa diajukan lelang ketika kreditur melakukan wanprestasi.⁷

Pembiayaan yang didaftarkan sebagai APHT di kantor BPN Tulungagung, apabila pihak nasabah melakukan wanprestasi atau cidera janji, maka sertifikat/akta tanah yang menjadi objek jaminan bisa dijadikan sebagai alat untuk mengeksekusi jaminan, yang telah dijaminan oleh pihak nasabah.

2. Bagaimana perlindungan hukum bagi BMT Istiqomah Unit II Plosokandang selaku kreditur yang tidak mencatatkan objek jaminan di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Tulungagung?

Cara menjaga supaya pembiayaan bisa berjalan lancar debitur bisa memenuhi prestasinya sampai selesai yang dilakukan pihak kreditur adalah melakukan kunjungan dan pendekatan kepada debitur.

Bapak Zainul Fuad menjelaskan, pendekatan yang dilakukan untuk memperkecil resiko terjadinya pembiayaan bermasalah adalah selektif dan ada indikasi bermasalah mengambil tindak lanjut untuk ditangani. Jika debitur melakukan wanprestasi pihak BMT juga pernah melakukan eksekusi jaminan yang berupa kendaraan bermotor untuk dilakukan *take over* yaitu pemindahan ke BMT/ koprasa lain. Kalau objek jaminan yang berupa sertipikat/akta tanah belum pernah melakukan eksekusi jaminan, hanya pendekatan secara kekeluargaan kepada debitur. Karena ketika BMT melakukan eksekusi jaminan image masyarakat menilai BMT terlalu kejam dan terkesan jelek di masyarakat, tidak mencerminkan sikap Islami.⁸

⁶ *Ibid.*

⁷ Hasil wawancara dengan Bapak Panhis Yody Wirawan, selaku Notaris pada pada tanggal 30 Juni 2016

⁸ Hasil wawancara dengan Bapak Zainul Fuad, selaku Manager BMT Istiqomah Unit II Plosokandang, pada tanggal 30 Juni 2016

Kesimpulannya pihak BMT belum pernah melakukan upaya perlindungan hukum.

Objek jaminan hak tanggungan tidak harus dicatatkan di BPN Tulungagung tetapi prosedurnya sesuai UU No 4 tahun 1996 Pasal 13 menyebutkan bahwa pemberian hak tanggungan wajib di daftarkan di kantor pertanahan.

Bapak Panhis Yody Wirawan, S.H.,M.Kn. menjelaskan bahwa konsekuensi jika objek jaminan hak tanggungan tidak didaftarkan di BPN, maka kreditur tidak bisa mengajukan lelang ketika debitur wanprestasi.⁹

Adapun syarat yang harus dilengkapi untuk mendaftarkan objek jaminan hak tanggungan ke kantor Badan Pertanahan Nasional dengan proses pembuatan APHT atau SKMHT.

Bapak Panhis Yody Wirawan menjelaskan, untuk pinjaman di bawah Rp 50.000.000,00 maka menggunakan Surat Kuasa Membebanan Hak Tanggungan (SKMHT), sedangkan pinjaman di atas Rp 50.000.000,00 menggunakan Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT) persyaratan pendaftaran SKMHT dan APHT adalah KTP dan KK pemilik objek jaminan, surat nikah (bagi yang sudah menikah/akta cerai bagi yang cerai) atas pemilik objek jaminan, SPPT terakhir pada tahun diajukan kredit, sertipikat asli KTP pihak kreditur, bagi yang berbadan hukum dilampiri akta pendirian.¹⁰

Peneliti juga menayakan biaya pendaftaran hak tanggungan di Kantor

Notaris Panhis Yody Wirawan, S.H.,M.Kn. sebagai berikut:

Ibu Hani menjelaskan, biaya SKMHT dan ricek sertifikat Rp 250.000,00/SHM kalau biaya pendaftaran APHT di BPN Tulungagung untuk nilai hak tanggungan sampai dengan 250 juta tarifnya Rp 50.000,00/ SHM, nilai hak tanggungan 250 juta sampai dengan 1 milyar tarifnya Rp 200.000,00, diatas 1 milyar s/d 10 milyar

⁹ Hasil wawancara dengan Bapak Panhis Yody Wirawan, selaku Notaris pada tanggal 30 Juni 2016

¹⁰ *Ibid.*

tarifnya Rp 2.500.000,00, diatas 10 milyar s/d 1 trilyun Rp 25.000.000,00, diatas 1 trilyun Rp 50.000.000,00.¹¹

Ketika pinjaman dibawah 50 juta dan didaftarkan sebagai SKMHT di BPN Tulungagung, kemudian terjadi wanprestasi yang dilakukan oleh debitur maka bisa dinaikkan menjadi APHT kemugian diajukan lelang, karena syarat mengajukan lelang objek jaminan merupakan hak tanggungan.

Contoh BMT yang kerja sama dengan Kantor Notaris Panhis Yody Wirawan, S.H.,M.Kn. dalam mencatatkan hak tanggungan di BPN Tulungagung.

Ibu Hani menjelaskan, BMT yang sudah kerjasama dengan kantor kami adalah BMT Pahlawan dan BMT Muamalah.¹²

Sebaiknya pihak debitur mencatatkan objek jaminan yang berupa hak tanggungan di BPN Tulungagung, supaya mendapat perlindungan hukum ketika debitur melakukan wanprestasi.

3. Bagaimanakah upaya hukum yang ditempuh oleh BMT Istiqomah Unit II Plosokandang selaku kreditur ketika terjadi wanprestasi yang dilakukan oleh debitur ketika objek jaminan tidak dicatatkan di Kantor Badan Pertanahan Nasional?

Bentuk penyelamatan pembiayaan bermasalah yang diberikan oleh pihak BMT adalah pendekatan dengan cara kekeluargaan.

Bapak Zainul Fuad menjelaskan, cara memberikan upaya penyelamatan pembiayaan terhadap debitur wanprestasi adalah diberikan masa tenggang selama 1 tahun dan pihak BMT tetap melakukan pendekatan.¹³

¹¹ Hasil wawancara dengan Ibu Hani, selaku staf Kantor Notaris Panhis Yody Wirawan, S.H., M.Kn., yang telah dienkarkan oleh Bapak Panhis Yody Wirawan, S.H., M.Kn., pada tanggal 1 Juli 2016

¹² *Ibid.*

¹³ Hasil wawancara dengan Bapak Zainul Fuad, selaku Manager BMT Istiqomah Unit II Plosokandang, pada tanggal 30 Juni 2016

Kesimpulannya BMT Istiqomah Unit II Plosokandang selama ini belum ada cara dalam menyelesaikan pembiayaan macet kecuali pendekatan dan penyelamatan tenggang waktu 1 tahun. Tidak ada upaya hukum yang ditempuh oleh BMT Istiqomah Unit II Plosokandang selaku kreditur ketika terjadi wanprestasi yang dilakukan debitur.
