

BAB V

PEMBAHASAN

Setelah melakukan observasi yang berlangsung di BMT Istiqomah Karangrejo Tulungagung, ditemukan bahwa di BMT Istiqomah Karangrejo memiliki beberapa produk, yaitu Produk simpanan dan produk pembiayaan. Diantaranya yaitu pembiayaan murabahah, BBA, M plus, M murni, dan Qordul hasan, untuk mendapatkan pembiayaan tersebut ada beberapa syarat yang harus dipenuhi ketika calon nasabah mengajukan suatu pembiayaan. Adapun persyaratan yang harus dipenuhi oleh calon nasabah yang ingin mendapatkan pembiayaan di BMT istiqomah Karangrejo Tulungagung yaitu mengisi formulir dan menyertakan identitas diri dan juga yang terpenting calon nasabah harus menyertakan barang jaminan. Jaminan merupakan salah satu unsur penting yang benar-benar harus di perhatikan, jaminan sangat berperan penting dalam permohonan pengajuan pembiayaan di BMT tersebut. Dalam setiap pengajuan pembiayaan yang dilakukan calon nasabah jaminan harus diikutsertakan, karena jaminan merupakan salah satu syarat dalam adanya permohonan pengajuan pembiayaan. Selain itu pihak BMT juga menentukan barang dan kriteria barang yang akan dijamin dalam pengajuan pembiayaan tersebut. Tak hanya itu saja setelah adanya penentuan barang dan kriteria barang yang ditentukan oleh pihak BMT, pihak BMT juga akan melakukan survey dan penilaian barang jaminan pembiayaan. Dan jika penilaian barang jaminan itu dilakukan dan terjadi persetujuan dari pihak BMT untuk memberikan pembiayaan pada calon nasabah,

maka akan dilakukan suatu akad atau perjanjian dan dilakukan suatu pengikatan jaminan. Kemudian peneliti melakukan wawancara kepada pihak BMT Istiqomah Karangrejo .

Dari hasil penelitian di BMT Istiqomah Karangrejo, calon nasabah yang akan melakukan permohonan pengajuan pembiayaan harus mempersiapkan surat berharga yang akan digunakan sebagai barang jaminan dengan tujuan untuk mempermudah adanya pembiayaan.

Dengan poin pembahasan sebagai berikut :

1. Penentuan barang jaminan dalam mendapatkan produk pembiayaan di BMT Istiqomah karangrejo

BMT sebagai bentuk lembaga keuangan syariah kini telah berkembang di Indonesia. Kegiatan BMT yaitu menghimpun dana dari masyarakat dan menyalurkan dana tersebut ke masyarakat dalam bentuk pembiayaan. Pembiayaan sering digunakan untuk menunjukkan aktivitas utama BMT, karena terhubung dengan rencana memperoleh pendapatan.

Untuk setiap permohonan pengajuan pembiayaan, calon nasabah harus memenuhi persyaratan yang telah dibuat oleh pihak BMT. Salah satunya yaitu calon nasabah harus menyertakan jaminan ketika akan melakukan permohonan pembiayaan di BMT Istiqomah Karangrejo agar nasabah memenuhi kewajibannya dalam pembiayaan tersebut. Seperti pernyataan Hasanuddin dalam bukunya yang berjudul “Aspek-aspek Hukum Pemberian Kredit Perbankan di Indonesia” Jaminan merupakan

tanggung yang diberikan oleh debitur dan atau pihak ketiga kreditur karena pihak debitur mempunyai kepentingan bahwa debitur harus memenuhi kewajibannya dalam suatu perikatan.¹ Adapun dasar hukum tentang jaminan diperlukan untuk memperkecil risiko-risiko yang merugikan BMT serta untuk melihat kemampuan nasabah dalam menanggung pembayaran kembali atas hutang yang diterima dari BMT.

Jaminan diikutsertakan dalam pembiayaan karena jaminan merupakan bagian dari unsur 5C. Yaitu *character*, *capital*, *capacity*, *condition of economy*, dan *collateral* yang harus dianalisis sebelum pembiayaan yang diajukan dapat disetujui oleh pihak BMT². Pada BMT Istiqomah cara penentuan barang jaminannya menggunakan analisis 5 C, dimana analisis 5C tersebut yaitu (1) *character* dimana *character* tersebut menggambarkan data kepribadian calon nasabah. Kegunaan dari penilaian tersebut untuk mengetahui sejauh mana kemauan nasabah untuk memenuhi kewajibannya sesuai janji yang telah ditetapkan. Informasi tentang kepribadian nasabah dapat diperoleh dari tetangga di lingkungan calon nasabah bertempat tinggal. (2) *capacity*, penilaian tersebut guna untuk menilai sejauh mana kemampuan nasabah untuk melunasi pembiayaan pada tepat waktu sesuai perjanjian yang telah disepakati. (3) *Capital*, penilaian kondisi kekayaan nasabah sehingga pihak BMT dapat menentukan kelayakan jaminan yang dipakai. (4) *condition*, penilaian tentang keadaan jaminan, apakah jaminan itu layak atau tidak untuk

¹Hasanuddin Rahman, *Aspek-aspek Hukum Pemberian Kredit Perbankan di Indonesia*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1995) hal.175.

² Hermansyah, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*, (Jakarta : Kencana, 2015) hal. 59

digunakan sebagai jaminan. Kondisi jaminan yang digunakan sebagai jaminan harus bebas dari sengketa, tidak cacat hukum, dan tidak ilegal. (5) *collateral*, penilaian jaminan yang mungkin bisa disita apabila nasabah ternyata tidak bisa memenuhi kewajibannya.

Seperti penelitian yang dilakukan oleh Mustainah dengan judul “Penilaian Jaminan Sertifikat Tanah dan Bangunan untuk Pembiayaan Murabahah di BNI Syariah Pekalongan”.³ Penilaian jaminan dalam pembiayaan murabahah melalui tahapan peninjauan ke lokasi jaminan untuk memperoleh data yang nyata di lapangan dan informasi dari orang-orang disekitar lokasi.

Hal ini sesuai dengan pendapat Muhammad dalam bukunya “Manajemen Bank Syariah” bahwa Penentuan suatu jaminan berkaitan pada analisa pembiayaan, yaitu menggunakan 5C:

- a. *Character* artinya sifat atau karakter nasabah pengambil pinjaman.
- b. *Capacity* artinya kemampuan nasabah untuk menjalankan usaha *dan* mengembalikan pinjaman yang diambil.
- c. *Capital* artinya besarnya modal yang diperlukan.
- d. *Colateral* artinya jaminan yang telah dimiliki yang diberikan peminjam kepada bank.
- e. *Condition* artinya keadaan usaha atau nasabah prospek atau tidak.⁴

³Mustainah, “Penilaian Jaminan Sertifikat Tanah dan Bangunan untuk Pembiayaan Murabahah di BNI Syariah Pekalongan”, Tugas Akhir Diploma 3 Perbankan Syariah, (Pekalongan: STAIN Pekalongan, 2007)

⁴ Muhammad, *Manajemen Bank Syariah*, (Yogyakarta: UPP AMP YKN, 2002), hal.261

kriteria barang jaminan yang dapat diserahkan nasabah pada BMT Istiqomah harus memiliki nilai ekonomis dan tentunya harus *Marketable*. Hal ini sesuai dengan pendapat Ikatan Bankir Indonesia dalam buku yang berjudul “Mengelola Bisnis Pembiayaan Bank Syariah” bahwa kriteria barang jaminan harus Mempunyai nilai ekonomis, dalam arti dapat dinilai dengan uang dan dapat dijadikan uang. Barang jaminan kepemilikannya dapat dipindahtangankan dari pemilik semula kepada pihak lain (*marketable*).⁵

Jaminan yang dapat diberikan calon nasabah pada BMT istiqomah berupa asset berharga, seperti BPKB atau akta tanah/sertifikat tanah. Tidak hanya asset berharga namun bisa juga non asset atau perorangan. Jaminan yang diserahkan kepada pihak BMT bukan barangnya secara langsung namun surat-surat kepemilikannya.

Hal ini sesuai dengan pendapat Hermansyah SH., M. Hum dalam bukunya “Hukum Perbankan Nasional Indonesia” bahwa macam-macam jaminan ada dua yaitu jaminan perorangan (non asset) dan jaminan kebendaan (asset). Dimana Jaminan perorangan atau jaminan pribadi adalah jaminan yang diberikan oleh pihak ketiga (*guarantee*) kepada orang lain (kreditor) yang menyatakan bahwa pihak ketiga menjamin pembayaran kembali suatu pinjaman sekiranya yang berhutang (debitor) tidak mampu dalam memenuhi kewajiban finansial terhadap kreditor (bank). Sedangkan untuk jaminan kebendaan, agunan atau jaminan bisa

⁵ Ikatan Bankir Indonesia, *Mengelola Bisnis Pembiayaan Bank Syariah*, (Jakarta: Gramedia,2015), hal.119.

berupa barang, proyek, atau hak tagih yang dibiayai dengan kredit yang bersangkutan. Tanah yang kepemilikannya didasarkan pada hukum adat, yaitu tanah yang bukti kepemilikannya berupa girik, petuk, dan lain-lain yang sejenis yang dapat digunakan sebagai agunan⁶.

2. Mekanisme penilaian barang jaminan dalam mendapatkan produk di BMT Istiqomah Karangrejo

Jaminan yang diberikan selanjutnya perlu dilakukan penilaian guna mengetahui seberapa besar nilai harta yang dijamin. Penilaian sebagai proses menghitung nilai harta jaminan.

Sebelum disetujuinya pembiayaan, BMT Istiqomah tentunya akan melakukan penilaian barang jaminan guna untuk memenuhi syarat pembiayaan. Tata cara penilaian jaminan di BMT Istiqomah yaitu dengan melihat terlebih dahulu harga barang yang akan dijamin, menganalisis dan menetapkan nilai taksasi jaminan yang digunakan untuk jaminan pembiayaan. Nilai taksasi perlu ditetapkan karena biasanya harga yang dicapai pada saat objek jaminan kredit dieksekusi sering lebih rendah dari harga pasarannya. Yang dilakukan pihak BMT yaitu mencari informasi tentang harga beli dan harga jual, juga memperhitungkan nilai penyusutan selama perlunasan pembiayaan. Penetapan nilai taksasi di BMT Istiqomah Karangrejo ditetapkan dengan angka persentase, yaitu biasanya 60% dari jumlah taksasi jaminannya itu atau dari harga jual. Seperti Pada Penelitian yang dilakukan oleh Ety yuliani, dengan judul “analisis penilaian agunan

⁶ Hermansyah, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*, (Jakarta: Kencana, 2005) , hal. 70

pada pembiayaan murabahah di bank syariah mandiri kcp purwokerto”.⁷Di Bank Syariah Mandiri KC Purwokerto dalam melakukan penilaian terhadap agunan dengan menggunakan sistem sama rata, dimana bank menialai agunan sebesar 80% dari harga pasar.

Penetapan taksasi di BMT Istiqomah Karangrejo sesuai dengan teori, menurut pernyataan M. Bahsan S.H.,S.E, dalam bukunya “Hukum jaminan dan jaminan kredit perbankan Indonesia” menyatakan bahwa Nilai taksasi ditetapkan dalam angka persentasi tertentu terhadap harga pasar dari objek jaminan kredit yang bersangkutan. Angka persentase tersebut ditetapkan dari 0% sampai dengan 100% tergantung kepada beberapa hal, yaitu jenis objek jaminan dan harga yang dicapai dalam mengeksekusikanya, biaya yang dikeluarkanya untuk pelaksanaan penjualan, pemeliharaan, dan pengamanan objek jaminan yang bersangkutan.⁸

Pada penilaian jaminantak hanya dilihat dari segi ekonominya saja, seperti harga pasaran tetapi juga dilihat dari segi Hukumnya. Penilaian secara hukum dilakukan dengan merujuk pada perundang-undangan yang mengatur tentang legalitas objek jaminan utang dan penggunaannya sebagai jaminan pembiayaan. BMT Istiqomah ketika melakukan penilaian jaminan, akan melihat terlebih dahulu kelengkapan dokumen jaminan

⁷Ety yuliani, “analisis penilaian agunan pada pembiayaan murabahah di bank syariah mandiri kcp purwokerto”, Tugas akhir A.Md perbankan syariah, (Purwokerto :IAIN Purwokerto,2016)

⁸M. Bahsan. *Hukumjaminan dan jaminankreditperbankan Indonesia*,(Jakarta ; Rajawali Pers,2010), hal.128.

tersebut dan mengecek keaslian dokumen barang jaminan tersebut apakah dokumen tersebut ilegal atau tidak.

Penilaian barang jaminan yang diterapkan oleh BMT Istiqomah sesuai dengan teori yang ada dibuku. Hal ini sesuai dengan pendapat M. Bahsan S.H.,S.E. dalam bukunya “Hukum jaminan dan jaminan kredit perbankan Indonesia” bahwa dalam melakukan penilaian barang jaminan, lembaga keuangan harus melakukan penilaian dengan dua cara yaitu melihat segi ekonominya dan segi hukumnya. Penilaian secara ekonomi dilakukan dengan memperhatikan aspek yang berkaitan dengan nilai ekonomi dari objek jaminan pembiayaan. Dari penilaian secara ekonomi diharapkan dapat disimpulkan besarnya nilai atau harga dari objek jaminan pembiayaan.⁹ Penilaian secara hukum atas jaminan kredit dilakukan sesuai dengan jenis dan bentuk jaminan yang diajukan oleh calon nasabah. Mengenai penilaian secara hukum atas jaminan pembiayaan secara umum meliputi Legalitas objek jaminan, Keabsahan penggunaan objek jaminan, dokumen yang sah.¹⁰

3. Penerapan pengikatan jaminan pada produk pembiayaan di BMT Istiqomah

Setiap objek jaminan pembiayaan yang diserahkan debitur dan disetujui oleh bank, harus segera diikat sebagai jaminan hutang. Bank seharusnya mengikat objek jaminan secara sempurna, yaitu dengan mematuhi peraturan perundang-undang yang mengatur tentang jaminan

⁹M. Bahsan S.H.,S.E. *Hukumjaminan dan jaminankreditperbankan Indonesia*,(Jakarta ; Rajawali Pers,2010), hal.112.

¹⁰*Ibid.*,hal. 123.

hutang. Pengikatan atau penguasaan jaminan seharusnya dilakukan sebelum diizinkan nasabah menarik pembiayaan. Keharusan pengikatan dan penguasaan jaminan kredit merupakan bagian dari persyaratan administratif yang sudah di selesaikan sebelum pembiayaan disalurkan dananya kepada nasabah.¹¹

Di BMT Istiqomah Karangrejo juga menerapkan pengikatan jaminan ketika akan memberikan pembiayaan kepada calon nasabah. Pengikatan jaminan yang diterapkan oleh BMT Istiqomah Karangrejo menggunakan lembaga Fiducia. Hal ini sesuai dengan pendapat M. Bahsan S.H.,S.E. dalam bukunya “Hukum jaminan dan jaminan kredit perbankan Indonesia” bahwa jaminan akan diikat dengan hukum pengikatan. Hal ini mengacu pada Surat Edaran Bank Indonesia (SE-BI) No.4/248/UPPK/PK tanggal 16 Maret 1972 disebutkan untuk benda-benda yang tidak bergerak memakai lembaga jaminan hipotik , Hak Tanggungan dan fiducia.¹²

Yang dimaksud fiducia adalah pengalihan hak kepemilikan suatu benda atas dasar kepercayaan bahwa benda yang dimilikinya tersebut dalam kepemilikan benda.

Karena dengan melakukan pengikatan jaminan melalui lembaga jaminan, akan diperoleh keuntungan bagi BMT sendiri. pendapat M. Bahsan S.H.,S.E. dalam bukunya “Hukum jaminan dan jaminan kredit perbankan Indonesia” bahwa hal yang menguntungkan bank bila mengikat objek jaminan kredit secara sempurna, diantaranya adalah sebagai berikut :

¹¹*Ibid.*,hal. 131.

¹²M. Bahsan S.H.,S.E. *Hukum jaminan dan jaminan kredit perbankan Indonesia*,(Jakarta ; Rajawali Pers,2010), hal.131

- a. Bank mempunyai hak kebendaan terhadap objek jaminan tersebut.
- b. Bank mempunyai hak didahulukan dari kreditor lain untuk memperoleh pelunasan kredit dari hasil penjualan (pencairan) objek jaminan kreditur apabila debitur ingkar janji.
- c. Bank akan mempunyai kepastian hukum terhadap pengikatan objek jaminan kredit.
- d. Bank mempunyai kemudahan untuk mencairkan objek jaminan.¹³

Tetapi Untuk pembiayaan yang jumlahnya sedikit BMT Istiqomah tidak menggunakan pengikatan jaminan tambahan seperti fidusia. Hanya dalam pembiayaan jumlah besar saja yang menggunakan pengikatan tambahan (fidusia). Walaupun tidak menggunakan pengikatan jaminan di lembaga jaminan BMT Istiqomah tetap mensyaratkan adanya penyerahan objek jaminan kredit dari debitur dan menerimanaya , tetapi tidak melakukan pengikatan melalui jaminan yang berkaitan dengan objek jaminan pembiayaan tersebut.

¹³M. Bahsan S.H.,S.E. *Hukum jaminan dan jaminan kredit perbankan Indonesia*,(Jakarta : Rajawali Pers,2010), hal.135