REPOSITORI STAIN KUDUS

BAB IV
HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Bab empat ini, merupakan gambaran diskripsi data dan analisis sebagai hasil akhir dalam penetuan penelitian. Hal ini menjadi penting sekali bahwa, suatu penelitian harus dapat menguraikan apa adanya yang telah disimpulkan. Meskipun antara realita data, dengan kajian pustaka tidak sesuai. Menjadi catatan bahwa, terkadang realita data ini, menyesuaikan dengan keadaan yang berlangsung.

Tujuan yang ingin dicapai dalam penelitian ini adalah Pertama, untuk mengetahui pelaksanaan proses penilaian agunan pada pengajuan pembiayaan di KSPPS BMT Amanah Ummah Pati. Kedua, untuk mengetahui kelayakan nilai agunan dalam pengajuan pembiayaan di KSPPS Amanah Ummah Pati.

A. Gambaran Umum KSPPS BMT Amanah Ummah Pati

1. Sejarah Singkat KSPPS BMT Amanah Ummah Pati

BMT Amanah Ummah Pati adalah lembaga pendukung kegiatan ekonomi masyarakat dengan berlandaskan syariah. BMT Amanah Ummah Pati sendiri mulai digagas pada tahun 2004. Mengingat pada waktu itu perekonomian diwilayah Pati khususnya untuk wilayah Tambakromo sendiri belum berkembang pesat seperti sekarang, karena memang dirasakan membutuhkan pembiayaan maka pada waktu itu pula pengurus BMT yang saat itu berjumlah 3 orang bersepakat membentuk BMT Amanah Ummah. Sehingga pada bulan desember 2004 diadakan rapat pengurus, kemudian pada bulan januari 2005 BMT Amanah Ummah resmi berdiri hingga sekarang, dan sudah mempunyai 3 kantor cabang yaitu di Pati, Kudus, dan Grobogan.[1]

2. Letak Geografis KSPPS BMT Amanah Ummah Pati

Untuk letak geografis BMT Amanah Ummah sendiri beralamat di Jl. Tambakromo km. 0 Desa Tambakromo Kecamatan Tambakromo Kabupaten Pati Jawa Tengah. Letak BMT Amanah Ummah sangat strategis karena:

[1] Hasil Dokumentasi di BMT Amanah Ummah Pati , pada tanggal 21 Februari 2017.

http://eprints.stainkudus.ac.id

REPOSITORI STAIN KUDUS

a. Sebelah Utara berbatasan dengan pasar, kantor kecamatan,kantor KUA, kantor polisi.
b. Sebelah barat berbatasan masjid, SD 01 tambakromo, dan permukiman warga.
c. Sebelah selatan berbatasan langsung dengan indomart dan pertokoan.
d. Sebelah timur berbatasan dengan ruko-ruko/ pertokoan milik penduduk. Diketahui dari letak geografis KSPPS BMT Amanah Ummah Pati mudah dijangkau dan sangat strategis. Karena tidak terlalu jauh dari rumah penduduk dan berada dijantung Desa Tambakromo. Sedangkan letaknya yang dekat dengan pemukiman warga, memudahkan para nasabah untuk bertransaksi di BMT Amanah Ummah Pati khususnya cabang Tambakromo.[2]

3. Visi, Misi, dan Tujuan KSPPS BMT Amanah Ummah Pati

Setiap lembaga keuangan tentunya memiliki visi, misi dan tujuan yang hendak dicita-citakan untuk memperoleh hasil yang diharapkan suatau lembaga tersebut. Adapun visi misi dan tujuan KSPPS BMT Amanah Ummah Pati sebagai berikut:

a. Visi KSPPS BMT Amanah Ummah Pati

   Menjadi lembaga keuangan mikro syariah non perbankan yang mandiri dan tangguh.

b. Misi KSPPS BMT Amanah Ummah Pati
   1) Memperkuat permodalan sendiri.
   2) Meningkatkan layanan prima yang didukung oleh SDM yang handal.
   3) Mempunyai sistem aplikasi computer akuntansi yang terkini.
   4) Mendukung pertumbuhan perekonomian anggota dan masyarakat.
   5) Membantu pemerintah dalam penyerapan tenaga kerja.

[2] Hasil Observasi di BMT Amanah Ummah Pati , pada tanggal 20 Februari 2017.

http://eprints.stainkudus.ac.id

REPOSITORI STAIN KUDUS

c. Tujuan KSPPS BMT Amanah Ummah Pati

Untuk membantu perekonomian anggota dan masyarakat luas dimana BMT Amanah Ummah berada.[3]

4. Operasional KSPPS BMT Amanah Ummah Pati

BMT Amanah Ummah merupakan lembaga keuangan yang dalam kegiatan operasionalnya menggunakan prinsip syariah. BMT ini merupakan BMT yang jaringannya cukup luas dan memiliki 3 kantor cabang yaitu kantor cabang di pati, kantor cabang di kudus dan kantor cabang di grobogan. Walaupun demikian, BMT Amanah Ummah telah mampu menjalankan fungsi dan peran utamanya yaitu sebagai lembaga intermediaries atau sebagai perantara pihak surplus dana dengan pihak yang minus dana. Sesuai dengan fungsi pokok operasional BMT, BMT Amanah Ummah menjalankan 3 fungsi pokok dalam kaitannya dengan kegiatan perekonomian masyarakat. Fungsi pokok tersebut yaitu fungsi fungsi pengumpulan dana (*funding*), fungsi penyaluran dana (*lending*), dan pelayanan jasa.[4]

5. Budaya Kerja KSPPS BMT Amanah Ummah Pati

Terdapat 5 budaya kerja BMT Amanah Ummah yang selama ini masih sangat terjaga dengan baik oleh para karyawan BMT, yaitu:

a. 5S (Senyum, Salam, Sopan Santun, Semangat, Sepenuh Hati).
b. Berdo'a bersama sebelum mengawali aktifitas sehari-hari.
c. Berjabat tangan dengan sesama jenis karyawan ketika datang dan akan pulang.
d. Sholat dhuhur dan ashar berjamaah.
e. Do'a bersama sesudah beraktifitas sehari-hari.[5]

6. Struktur Organisasi KSPPS BMT Amanah Ummah Pati

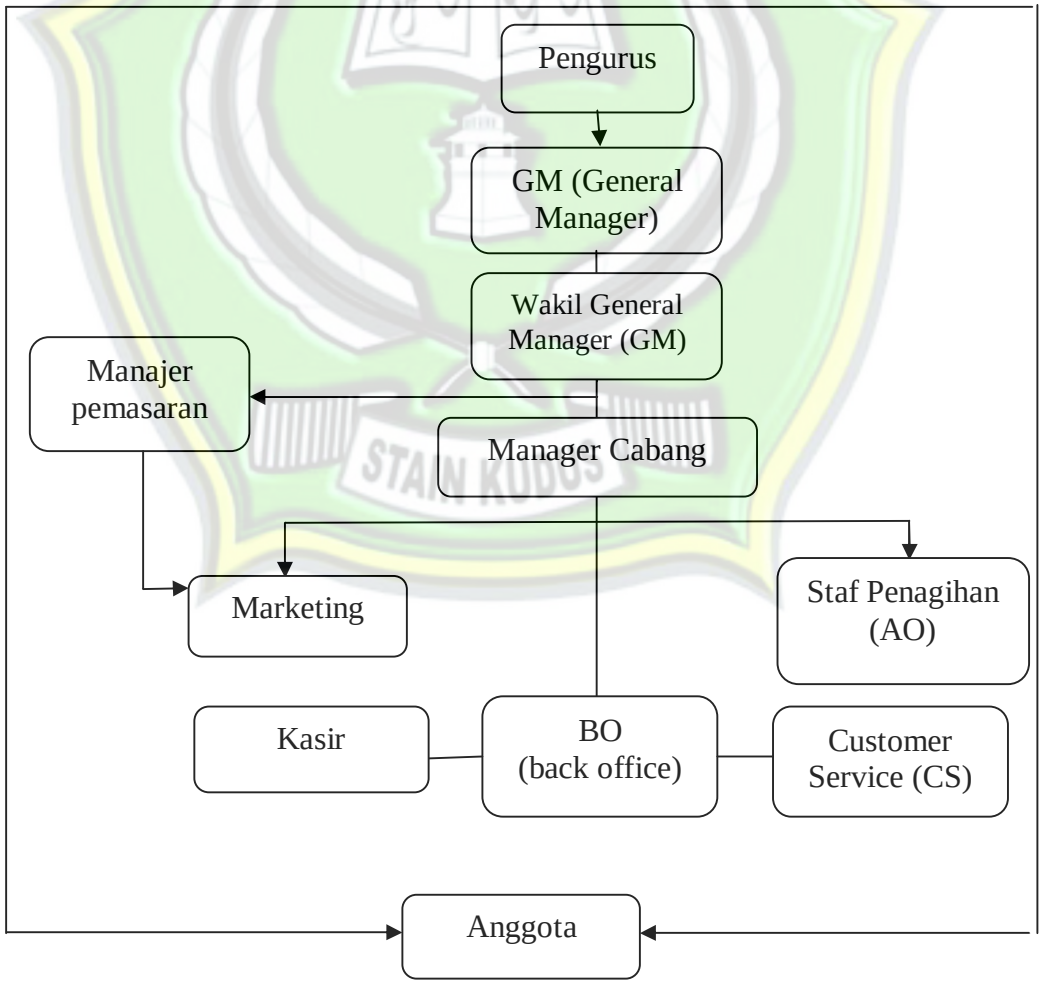
Untuk kelancaran jalannya suatu lembaga, diperlukan adanya beberapa bagian yang mempunyai tugas, wewenang, dan tanggung jawab yang berbeda namun saling menunjang. Karena itu diperlukan struktur

[3] Hasil Dokumentasi di BMT Amanah Ummah Pati, pada tanggal 21 Februari 2017.
[4] Hasil Dokumentasi di BMT Amanah Ummah Pati, pada tanggal 21 Februari 2017.
[5] Hasil Dokumentasi di BMT Amanah Ummah Pati, pada tanggal 21 Februari 2017.

http://eprints.stainkudus.ac.id

REPOSITORI STAIN KUDUS

organisasi yang berfungsi untuk memperjelas tugas, wewenang dan tanggung jawab yang berbeda pada tiap bagian. Untuk dapat menjalankan organisasi suatu perusahaan, perlu diperhatikan pedoman, asas-asas atau prinsip organisasi seperti perumusan tujuan yang jelas, pembagian kerja, pendelegasian kekuasaan, tanggung jawab serta tingkat pengawasan dan koordinasi. Tujuan dibentuknya struktur organisasi adalah untuk: mempermudah pelaksanaan tugas atau pekerjaan, mempermudah pimpinan dalam mengawasi pekerjaan bawahan, mengkoordinasi kegiatan untuk mencapai tujuan yang diharapkan, serta menentukan kedudukan sesorang dalam fungsi kegiatan sehingga mampu menjalankan tugas yang dibebankan kepadanya. Berikut adalah struktur organisasi yang ada di KSPPS BMT Amanah Ummah Pati:[6]



[6] Hasil Dokumentasi di BMT Amanah Ummah Pati, pada tanggal 21 Februari 2017.

http://eprints.stainkudus.ac.id

REPOSITORI STAIN KUDUS

a. Pengurus

1) Tugas Pengurus

a) Memimpin organisasi dan perusahaan koperasi, melakukan segala tindakan hukum untuk dan atas nama koperasi dan mewakili dihadapan dan diluar pengadilan.

b) Melaksanakan semua keputusan-keputusan rapat anggota dan kebijaksanaan yang telah ditetapkan oleh pemerintah dalam bidang organisasi, usaha, keuangan/permodalan dan administrasi.

c) Menyususn program kerja dan rencana anggaran pendapatan dan belanja untuk pelaksanaan kerja.

d) Memberikan petunjuk-petunjuk dan pembinaan serta pengawasan terhadap anggota tentang segala sesuatu yang berkaitan dengan organisasi, usaha, keuangan/permodalan dan administrasi.

e) Mengadakan hubungan konsultasi dan kerjasama dengan instansi lain atau badan-badan pemetintah dan koperasi lainnya dalam rangka mencapai tujuan koperasi.

f) Mengadakan pembinaan dan bimbingan serta pengawasan terhadap para karyawan/pelaksana kopersai agar dapat bekerja secara selektif.

2) Kewajiban Pengurus

a) Mencatat segala kegiatan dalam kegiatan kopersi dalam suatu administrasi menurut sistem akuntansi sesuai dengan pentunjuk pejabat.

b) Pengurus wajib menyelenggarakan buku daftar anggota dan buku daftar pengurus serta mencatat perubahan-perubahan yang terjadi mengenai keanggotaan dan pengurus.

c) Wajib menyelenggarakan rapat anggota/rapat anggota tahunan selambat-lambatnya 2 (dua) bulan setelah tutup tahun buku koperasi, dan membuat laporan pertanggungjawaban

http://eprints.stainkudus.ac.id

REPOSITORI STAIN KUDUS

pelaksanaan keputusan rapat anggota tahun lalu dengan menyajikan neraca dan perhitungan untung rugi/laba dan laporan kegiatan-kegiatan (laporan umum dan program kerja).

d) Mengusahakan agar menyelenggarakan rapat anggota/rapat anggota tahunan terlaksana dengan tertib, teratur dengan suatu tata tertib rapat dan dilaksanakan oleh suatu panitia khusus untuk itu yang ditetapkan oleh pengurus koperasi.

e) Memberikan bantuan kepada pejabat atau team pembina koperasi dalam melaksanakan tugasnya, dan wajib memberikan segala ketenangan yang diperlukan, memperlihatkan segala buku-buku catatan, harta kekayaan berupa hutang piutang, persediaan barang, peralatan, inventaris serta keuangan koperasi yang ada. Untuk melaksanakan tugasnya, pengurus koperasi wajib menyediakan segala fasilitas peralatan kepada pejabat/team pembina/pengawas koperasi, dan berusaha untuk tidak menghambat baik sengaja mauoun tidak sengaja oleh anggota pengurus maupun karyawan koperasi.

3) Wewenang Pengurus

a) Pengurus koperasi berwenang melakukan tindakan-tindakan dan upaya-upaya bagi tercapainya tujuan koperasi, sesuai dengan tugas dan kewajibannya serta tidak bertentangan dengan peraturan yang berlaku dalam koperasi maupun dalam peraturan lainnya yang berkaitan dengan kegiatan koperasi.

b) Pengurus koperasi berwenang mengambil tindakan-tindakan untuk menjaga kerukunan dikalangan anggota koperasi keseluruhannya.

c) Pengurus koperasi untuk melancarkanpelaksanaan tugasnya, kewajiban dan tanggung jawabnya, berwenang mengangkat manager dan karyawan sebagai pelaksana usaha, dengan memperhatikan kemampuan koperasi, obyektifitas dan

http://eprints.stainkudus.ac.id

REPOSITORI STAIN KUDUS

ketentuan kepegawaian menurut peraturan khusus kepegawaian koperasi.

b. General Manager

1) Tugas General Manager

a) Mengkoordinir penyusunan rencana kerja dan rencana anggaran belanja masing-masing bagian yang berada dibawah tanggung jawabnya.

b) Mengikuti rapat pembahasan rencana kerja dan anggaran koperasi secara keseluruhan bersama pengurus dan membantu menyelesaikan naskah rencana kerja dan anggaran tersebut agar siap disajikan dalam rapat anggota.

c) Menyusun studi kelayakan yang tepat dalam rangka pembukaan kantor cabang yang baru.

d) Memimpin, membimbing, mengarahkan, dan mengkoordinir manager dibawahnya dalam pelaksanaan usaha koperasi.

e) Melaksanakan tugas-tugas bidang usaha sesuai dengan rencana kerja dan anggaran yang disetujui rapat anggota serta pengarahan dan penggarisan yang dilakukan pengurus koperasi.

f) Melaksanakan tugas pengurus yang telah dipercayakan kepadanya yaitu menandatangani surat-surat keluar yang menyangkut soal-soal penawaran, pembelian, penjualan barang, bertindak untuk dan atas nama pengurus menandatangani perjanjian dengan anggota dan pihak lain, menyelenggarakan pelayanan kepada anggota dan masyarakat serta selalu berupaya mencari/mengikuti informasi pasar.

g) Mengevaluasi dan memeriksa pinjaman dan simpanan dan melaporkan pada pengurus minimal 1 bulan sekali.

h) Memutuskan permohonan pinjaman diatas plafon dengan tetap mempertimbangkan prinsip kehati-hatian.

http://eprints.stainkudus.ac.id

REPOSITORI STAIN KUDUS

i) Mengambil segala keputusan yang berkaitan dengan kegiatan koperasi.

j) Membuat peraturan-peraturan yang menyangkut karyawan, usaha simpan pinjam dan lain-lain.

2) Kewajiban General Manager

a) Memperhatikan kesejahuteraan general manager dan karyawan, termasuk mengusahakan kenaikan pangkat dan penghasilan karyawan kepada pengurus sesuai dengan prestasi yang telah dicapai karyawan.

b) Mengadakan rapat koordinasi dengan para manager dalam rangka pembinaan kualitas dan kuantitas kerja.

c) Membuat laporan tiap bulan kepada pengurus yang menyangkut perkembangan kejadian usaha yang dilaksanakan. Laporan yang dibuat oleh general manager berasal dari laporan tiap manager dibawahnya.

3) Wewenang General Manager

a) Atas persetujuan tertulis dari manager, general manager menandatangani surat-surat berharga dengan bank, serta mengesahkan pengeluaran-pengeluaran sejumlah uang atau barang tertentu yang besarnya diatur dalam peraturan khusus.

b) Dengan dibantu manager pemasaran dan dibantu wakil general manager menyelenggarakan administrasi keuangan dan barang dengan tertib dan teratur serta mengambil langkah-langkah pengamanan terhadap setiap asset koperasi manakala diandang perlu untuk menghindarkan kerugian koperasi.

c) Atas persetujuan pengurus mengangkat, memberhentikan karyawan dan manager dibawahnya untuk kepentingan koperasi.

d) Bersama dengan pengurus menentukan dan memberikan gaji semua karyawan.

http://eprints.stainkudus.ac.id

REPOSITORI STAIN KUDUS

c. Wakil General Manager

1) Tugas Wakil General Manager

a) Sebagai wakil jika GM tidak hadir dikantor.

b) Mengevaluasi dan memeriksa pinjaman dan simpanan tentang kevalidan data, kesemua kantor cabang BMT Amanah Ummah.

c) Memutuskan (executing) permohonan pinjaman diatas plafon yang tersedia dengan tetap mempertimbangkan prinsip kehati-hatian.

d) Memeriksa kevalidan data laporan pertanggung jawaban manager cabang tiap akhir bulan (buku laporan perkembangan bulanan) sebelum diserahkan kepada GM.

e) Memeriksa laporan keuangan harian yang dikerjakan oleh BO dan kasir.

f) Melaporkan hasil pemeriksaan yang dilakukan kekantor cabang kepada GM baik secara tulisan maupun lisan.

g) Membantu penyelesaian permasalahan yang dihadapi oleh masing-masing kantor BMT Amanah Ummah.

h) Membantu tugas GM dalam menyusun studi kelayakan yang tepat dalam rangka pembukaan kantor cabang yang baru dan membantu proses sampai terbentuknya pembukaan kantor cabang tersebut.

i) Membantu tugas GM dalam usaha membimbing, mengarahkan dan mengkoordinir staf dibawahnya agar dalam pelaksanaan usaha berkoperasi seperti tujuan yang diharapkan.

j) Mengikuti rapat-rapat yang diselenggarakan oleh kantor BMT Amanah Ummah.

k) Inovatif dan kreatif untuk terus berusaha memajukan dan mengembangkan usaha yang dijalankan BMT Amanah Ummah.

http://eprints.stainkudus.ac.id

REPOSITORI STAIN KUDUS

l) Menampung semua keluhan, uneg-uneg, ide dan gagasan baru dari semua staf yang ada dibawahnya untuk kemudian disampaikan kepada GM baik secara lisan maupun tulisan.
m) Membantu GM dalam perekrutan karyawan.
n) Pendataan pemeringkatan kinerjadari semua karyawan berdasarkan klasifikasi masing-masing jabatan.
o) Kroscek lapangan (cabang) sebagai tindakan antisipatif terhadap penyimpangan yang dilakukan oleh manager dibawahnya.
p) Mengerjakan tugas lain yang diberikan oleh GM.

2) Hak dan Wewenang General Manager
a) Berhak menanyakan perkembangan kantor cabang baik saat berkunjung kekantor cabang ataupun tidak.
b) Mengadakan rapat koordinasi dengan para manager cabang atau staf karyawan dibawahnya dalam rangka pembinaan kualitas kerja.
c) Mendapatkan uang operasional saat melakukan kunjungan kerja yang besarnya sesuai anggaran yang telah diputuskan oleh pengurus.

d. Manager Pemasaran
1) Tugas Manager Pemasaran
a) Bertanggung jawab terhadap likuiditas kantor secara keseluruhan.
b) Memahami tehnik pemasaran produk BMT Amanah Ummah.
c) Inovatif terhadap strategi pemasaran, meliputi: pengembangan kreativitas produk-produk baru, selalu inovatif tentang pembuatan brosur dll, ide kreasi produk berdasarkan kondisi masing-masing wilayah.
d) Survei lokasi untuk pengembangan wilayah usaha baru (jika likuiditas over).

http://eprints.stainkudus.ac.id

REPOSITORI STAIN KUDUS

e) Memanage pemasaran dikantor cabang yang meliputi: pemberian trining bagi karyawan marketing baru baik secara teori maupun praktik, memberikan motivasi bagi semua marketing pemasaran disemua cabang, membantu marketing yang mengalami kesulitan dalam pencapaian.

f) Kroscek lapangan sebagai tindakan antisipatif terhadap penyimpangan yang dilakukan oleh marketing.

g) Pendataan, pemeringkatan dan pelaporan kepada general manager tentang perkembangan marketing dari semua cabang.

h) Melaporkan ide-ide kreasi baru kepada general manager sebelum diumumkan dan kemudian menyampaikan hasil keputusan general manager tersebut kepada semua marketing (dalam hal ini baerkaitan dengan pemasaran produk).

2) Wewenang Manager Pemasaran

a) Menandatangani surat perjanjian pinjaman, buku tabungan, serta mengesahkan pengeluaran-pengeluaran sejumlah uang atau barang tertentu yang besarnya diatur dalam peraturan khusus.

b) Dengan dibantu staf administrasi keuangan manager cabang berwenang menyelenggarakan administrasi keuangan dan barang dengan tertib dan teratur serta mengambil langkah-langkah pengamanan terhadap setiap uang dan barang untuk menghindarkan kerugiankoperasi.

e. Manager Cabang

1) Tugas Manager Cabang

a) Bertanggung jawab secara keseluruhan tentang usaha yang dijalankan masing-masing cabang (baik simpanan, pinjaman, NPL, dan SHU).

b) Mengevaluasi serta menandatangani semua transaksi harian.

c) Melakukan cash opname terhadap keuangan kasir secara sidak (inspeksi mendadak).

http://eprints.stainkudus.ac.id

REPOSITORI STAIN KUDUS

d) Memanage keuangan kantor setempat dan bertanggung jawab terhadap semua biaya yang dikeluarkan.
e) Memimpin, membimbing, mengarahkan, dan mengkoordinir semua karayawan dibawahnya.
f) Mengikuti rapat pembahasan rencana kerja bersama pengurus dan GM.
g) Berhak memberi penilaian terhadap kinerja dari semua karyawan dibawahnya (bagi karyawan lama) dan penilaian lolos trining atau tidak (bagi karyawan trining).
h) Berhak melakukan executing plafon pinjaman sampai batas maksimal 40% dari haarga jual kendaraan atas analisa yang benar dan bertanggung jawab atas keputusan tersebut.
i) Memberikan pelaporan tiap bulan satu kali tentang semua perkembangan usaha dimasing-masing unit (sesuai ketentuan GM).
j) Ikut membantu kinerja marketing dan staf penagihan supaya memperoleh hasil yang maksimal seperti yang diharapkan.
k) Kroscek lapangan sebagai tindakan antisipatif terhadap penyimpangan yang dilakukan oleh staf karyawan dibawahnya.

2) Wewenang Manager Cabang
a) Menandatangani Surat Perjanjian Pinjaman, Buku Tabungan, serta mengesahkan pengeluaran-pengeluaran sejumlah uang atau barang tertentu yang besarnya diatur dalam peraturan khusus.
b) Dengan dibantu staf administrasi keuangan manager cabang berwenang menyelenggarakan administrasi keuangan dan barang dengan tertib dan teratur serta mengambil langkah-langkah pengamanan terhadap setiap uang dan barang untuk menghindarkan kerugian koperasi.

http://eprints.stainkudus.ac.id

REPOSITORI STAIN KUDUS

f. Back Office (BO)

1) Tugas Back Office (BO)

a) Mengerjakan input data transaksi harian di program computer, buku besar dan laporan keuangan setiap hari.

b) Membantu manager dalam pembuatan laporan akhir bulan.

c) Bertanggung jawab terhadap laporan keuangan secara keseluruhan.

d) Melayani anggota peminjam dan penyimapan.

e) Bertanggung jawab terhadap semua transaksi tabungan.

f) Sebagai wakil manager jika tidaka ada dikantor.

g. Marketing

1) Tugas Marketing

a) Bertanggung jawab sepenuhnya terhadap likuiditas kantor cabang setempat dengan cara:

- Mencari anggota penyimpan sebanyak banyaknya dan jumlah simpanan yang sebanyak banyaknya.
- Mencari anggota peminjam sebanyak banyaknya.

b) Memasarkan atau mempromosikan produk simpanan dan pinjaman kepada masyarakat sekitar kantor masing-masing.

c) Menjemput dan mengantar uang simpanan bagi anggota yang menginginkan pelayanan tersebut.

d) Merawat semua anggota penyimoan dan peminjam yang sudah menjadi anggota BMT AMANAH UMMAH dengan cara selalu mejalin hubungan baik dan tali silatirahmi.

e) Selalu melaporkan kondisi dilapangan kepada manager cabang untuk menentukan langkah kedepan.

f) Bersama dengan manager cabang selalu menganalis dan memantau perkembangan simpanan dan pinjaman sehingga bisa menentukan langkah mana yang terpenting saat itu untuk lebih difokuskan kepemasaran produk simoanan ataukah

http://eprints.stainkudus.ac.id

REPOSITORI STAIN KUDUS

produk pinjaman (sesuai dengan kondisi yang ada dimasing-masing kantor).

g) Dalam melakukan tugasnya harus selalu berpedoman pada target minimal dari masing-masing produk yang sudah ditentukan.

h. Staf Penagihan

1) Tugas Staf Penagihan

a) Melakukan penagihan terhadap nasabah yang telat dalam pembayaran.

b) Kroscek kebenaran data (identitas nasabah, agunan, tanggal realisasi, tanggal jatuh tempo, sistem pembayaran).

c) Selalu melakukan pendataan nasabah telat diwilayah masing-masing baik baik agar bisa tertangani lebih dini.

d) Bertanggung jawab sepenuhnya kepada manager cabang tentang prosentase NPL.

e) Selalu berusaha menurunkan angka NPL sampai tercapai target 0 (nol) %.

f) Selalu inovatif tentang tehnik penagihan disesuaikan dengan kondisi masing-masing nasabah dan wilayah.

g) Membantu manager cabang dalam pembuatan laporan perkembangan NPL tiap akhir bulan.

h) Bisa melakukan realisasi dan pelunasan dilapangan jika memang diperlukan.

i) Marawat nasabah peminjam agar tidak telat dengan cara menjaga hubungan baik dan menjalin tali silaturahmi.

i. Kasir

1) Tugas Kasir

a) Mengeluarkan kas untuk diberikan kepada anggota peminjam setelah proses realisasi selesai dilakukan oleh CS.

b) Menerima pembayaran angsuran dari anggota peminjam.

http://eprints.stainkudus.ac.id

REPOSITORI STAIN KUDUS

c) Meneriama dan mengeluarkan kas kepada anggota penyimpan yang melakukan transaksi.
d) Mengeluarkan kas untuk membeli perlengkapan kantor.
e) Mengeluarkan biaya-biaya yang berkaitan dengan kebutuhan kantor.
f) Menyimpan dan mencatat keluar masuknya agunan, buku tabungan dan barang berharga milik kantor lainnya dan kroscek kevalidannya barang-barang tersebut tiap tutup buku akhir bulan.

j. Customer Service

1) Tugas Customer Service

a) Memberikan informasi sedetail detailnya tentang produk simpanan dan pinjaman terhadap nasabah yang datang dan butuh keterangan dengan berpedoman pada 5 S (senyum, salam, sopan santun, semangat, dan sepenuh hati).
b) Melakukan proses realisasi daria awal sampai selesai meliputi:
c) Berhak untuk executing pinjaman sesuai plafon yang telah ditentukan. Permintaan diatas plafon harus sepengatahuan Manager Cabang.
d) Melayani nasabah yang akan melakukan transaksi baik pembayaran ataupun tabungan.
e) Input data transaksi manual di exel.
f) Membuat data laporan NPL tiap hari dan untuk dilaporkan pada saat penagihan.
g) Selalu memantau dan mengecek nasabah yang terlambat membayar setiap hari sebagai laporan hasil tunggakan tertangani.
h) Selalu mencocokkan setiap hari antara data laporan yang ada diprogram.[7]

[7] Hasil Dokumentasi di BMT Amanah Ummah Pati, pada tanggal 21 Februari 2017.

http://eprints.stainkudus.ac.id

REPOSITORI STAIN KUDUS

7. Produk-Produk KSPPS BMT Amanah Ummah Pati

   a. Produk Simpanan KSPPS BMT Amanah Ummah Pati

      Sebagai koperasi keuangan berbasis syariah, BMT Amanah Ummah memberikan pelayanan keuangan untuk masyarakat. Pelayanan keuangan tersebut dalam perbankan dikatakan sebagai produk BMT Amanah Ummah diantaranya adalah simpanan sukarela dan simpanan berjangka.[8]

      1) Simpanan Sukarela

         Simpanan sukarela adalah simpanan anggota atau calon anggota yang mana nisbah nisbah simpanan dihitung berdasarkan jasa harian dan pengambilan simpanan dapat dilakukan setiap saat. Tingkat jasa yang berlaku bagi simpanan sukarela adalah 8% pertahun. Terkait setoran awal untuk simpanan sukarela adalah sebesar Rp. 10.000 dan setoran selanjutnya bebas. Apabila penyimpan ingin mengambil seluruh dananya (tutu rekening) di simpanan sukarela maka penyimpan akan dibebani biaya tutup rekening sebesar Rp. 10.000,-. Dana yang ada di simpanan sukarela maksimal Rp. 100.000.000,-. Apabila melebihi dari batas simpanan tersebut maka disarankan untuk disimpan dalam bentuk simpanan berjangka.

      2) Simpanan Berjangka

         Adapun simpanan berjangka adalah simpanan anggota atau calon anggota yang mana jasa simpanan dihitung berdasarkan jasa perbulan dan pengambilan simpanan hanya dapat dilakukan pada saat jatuh tempo. Jangka waktu/jatuh tempo simpanan berjangka adalah 3, 6, 9, dan 12 bulan dan sesudah itu dapat diperpanjang kembali untuk jangka waktu berikutnya. Tingkat jasa yang berlaku pada simpanan berjangka adalah 18%, 21,6%, dan 24% pertahun sesuai dengan jangka waktu yang diambil. Pengambilan jasa simpanan dapat dilakukan setiap bulannya. Apabila tidak diambil,

[8] Hasil Observasi di BMT Amanah Ummah Pati, pada tanggal 20 Februari 2017

http://eprints.stainkudus.ac.id

REPOSITORI STAIN KUDUS

maka secara otomatis jasa tersebut akan dialihkan kesimpanan sukarela dengan mendapat jasa yang berlaku bagi simpanan sukarela. Setoran awal untuk simpanan berjangka adalah sebesar Rp. 1.000.000,- dan maksimal tidak terbatas. Apa bila simpanan berjangka diambil sebelum jatuh tempo maka akan dikenakan biaya penalti sebesar 2,5% dari jumlah simpanan yang diambil.

b. Produk pembiayaan KSPPS BMT Amanah Ummah Pati

Terdapat 3 sitem pemberian pembiayaan, yang merupakan produk BMT Amanah Ummah yaitu:[9]

1) Sistem Angsuran

Untuk sistem angsuran, peminjam diharuskan membayar provisi, angsuran pokok pinjaman + jasa selama maksimal 24 kali angsuran dengan jasa sistem flat.

2) Sistem Bulanan (jangka pendek)

Untuk sistem bulanan, peminjam diharuskan membayar provisi, pinjaman dapat dilunasi dalam jangka waktu 1 bulan dengan perhitungan total pokok pinjaman ditambah jasa. Apabila peminjam tidak dapat melunasi pokok pinjamannya, maka peminjam diperbolehkan membayar hanya jasanya + biaya perpanjangan pinjaman selama sebelas bulan. Adapun pada bulan ke 12, peminjam diwajibkan melunasi pokok dan kewajiban-kewajiban peminjam yang belum diselesaikan.

3) Sistem Musiman (3 bulan)

Untuk sistem musiman 3 bulan dengan potongan 3 bulan sekaligus didepan pada saat realisasi, yaitu: pelunasan pinjaman pokok dapat dilakukan peminjam pada bulan ketiga. Apabila peminjam belum dapat melunasi pada bulan tigaa, maka peminjam dapat memperpanjang waktu pinjam dengan pembayaran provisi dari jasa untuk 3 bulan berikutnya.

[9] Hasil Observasi di BMT Amanah Ummah Pati, pada tanggal 20 Februari 2017

http://eprints.stainkudus.ac.id

REPOSITORI STAIN KUDUS

B. Hasil Penelitian

1. Hasil Penelitian tentang Penilaian Barang Agunan pada Pembiayaan di KSPPS BMT Amanah Ummah Pati

Salah satu produk KSPPS BMT Amanah Ummah kantor cabang Tambakromo Pati adalah pembiayaan. Pembiayaan adalah pendanaan yang dikeluarkan untuk mendukung investasi yang telah direncanakan, baik dilakukan sendiri maupun dijalankan oleh orang lain. Setiap akan mengajukan pembiayaan, nasabah harus mempunyai agunan/jaminan atas hutang tersebut. Jaminan adalah bentuk perwujudan *i'tikad* dari pengguna dana untuk menjalankan usaha dengan sebenar-benarnya serta penuh dengan rasa tanggung jawab.

Berkaitan dengan proses analisis penilaian barang agunan berikut hasil wawancara peneliti dengan Account Officer KSPPS BMT Amanah Ummah cabang Tamabakromo Pati yakni bapak Ali Mahpud sebagai berikut:

> "Apabila permintaan pembiayaan diatas 40% maka dilakukan survei terlebih dahulu dengan cara mendatangi anggota yang mengajukan pembiayaan tersebut, menyelidiki apakah agunan tersebut benar-benar miliki pribadi, pembiayaan tersebut nantinya akan digunakan untuk apa, dan juga disesuaikan dengan pendapatan anggota karena hal tersebut nantinya dapat mempengaruhi kemampuan untuk membayar angsuran serta jasa."[10]

Dari hasil wawancara yang peneliti lakukan di KSPPS BMT amanah Ummah Pati bahwa penilaian barang agunan dilakukan dengan empat tahap yaitu:

a. Melakukan survei terhadap anggota dengan cara datang kerumahnya.
b. Menyelidiki apakah agunan tersebut benar-benar milik pribadi atau tidak.
c. Mencari tahu tujuan dari pengajuan pembiayaan agar jelas dan tidak menimbulkan masalah dikemudian hari.

[10] Hasil Wawancara dengan Bapak Ali Mahpud, selaku Account Officer BMT Amanah Ummah Pati, pada tanggal 21 Februari 2017.

http://eprints.stainkudus.ac.id

REPOSITORI STAIN KUDUS

d. Mendata penghasilan anggota dengan tujuan tidak memberatkan nasabah dalam mangangsur pinjaman.

Selain penilaian terhadap barang agunan, pihak BMT juga melakukan penilaian dengan memperhatikan *character* (karakter/kepribadian), *capacity* (kapasitas), *capital* (modal), *condition* (kondisi), dan juga *collateral* (jaminan/agunan).

Setiap BMT mempunyai ketentuan tersendiri mengenai nilai taksiran agunan. Adapun ketentuan mengenai nilai taksiran yang ditetapkan oleh BMT Amanah Ummah berikut hasil wawancara peneliti dengan Account Officer KSPPS BMT Amanah Ummah cabang Tamabakromo Pati yakni bapak Ali Mahpud sebagai berikut:

> "Pertama untuk besarnya pembiayaan yang dapat diberikan kepada peminjam adalah maksimal 30% dari taksiran nilai jaminan, kedua pembiayaan diatas 30% dari nilai jaminan hanya dapat diberikan dengan persetujuan manager, ketiga pembiayaan mencapai 50%-70% dari nilai jaminan maka yang dijaminkan berupa BPKB dan kendaraannya".[11]

Dari hasil wawancara tersebut dengan jelas bahwa nilai taksiran agunan untuk besarnya pembiayaan yang dapat diberikan kepada peminjam adalah maksimal 30% dari taksiran nilai jaminan, kedua pembiayaan diatas 30% dari nilai jaminan hanya dapat diberikan dengan persetujuan manager, ketiga pembiayaan mencapai 50%-70% dari nilai jaminan maka yang dijaminkan berupa BPKB dan kendaraannya. Jadi nilai taksiran dibawah 30% dapat segera dicairkan oleh pihak BMT. Bagi anggota baru maksimal pencairan dana hanya sebesar Rp. 5.000.000,- walaupun yang dijadikan agunan berupa BPKB mobil.

Tujuan dari penilaian barang agunan adalah untuk memperkecil resiko yang mungkin nantinya akan ditanggung oleh BMT. Hal senada juga diungkapkan oleh bapak Ali Mahpud selaku Account Officer KSPPS BMT Amanah Ummah cabang Tamabakromo Pati, yaitu sebagai berikut:

[11]Hasil Wawancara dengan Bapak Ali Mahpud, selaku Account Officer BMT Amanah Ummah Pati, pada tanggal 21 Februari 2017.

http://eprints.stainkudus.ac.id

REPOSITORI STAIN KUDUS

> "Mengenai resiko kredit dengan adanya agunan tersebut ketika sudah terjadi kemacetan pembayarannya maka pihak BMT melakukan negosiasi secara baik-baik dengan pihak anggota, apabila agunan tersebut berupa kendaraan maka kami, pihak BMT meminta agunan tersebut agar dititipkan terlebih dahulu ke kantor BMT untuk sementara. Namun sebelum melakukan negosiasi, sebelumnya pihak BMT melayangkan surat peringatan pertama, apabila belum juga melunasi pembayarannya maka dikeluarkan surat peringatan kedua, setelah dalam jangka waktu satu bulan tetapi anggota belum dapat melunasi pinjaman tadi, maka pihak BMT melelang kendaraan tersebut. " [12]

Dari hasil wawancara tersebut dengan jelas bahwa terjadi resiko kredit maka pihak BMT mengatasi hal tersebut dengan tiga tahapan, yaitu pertama melayangkan surat peringatan yang pertama, kedua melayangkan surat peringatan yang kedua, dan ketiga apabila pinjaman belum dapat terlunasi maka pihak BMT akan melakukan pelelangan/penjualan terhadap barang agunan tersebut. Apabila aguanan tersebut sudah dijual maka hasil penjualan agunan tersebut digunakan untuk membayar pelunasan pinjaman anggota. Dan apabila ada sisanya maka akan dikembalikan kepada anggota atau peminjam.

Jika agunan tersebut belum bisa melunasi kewajiban anggota, maka ada kemungkinan untuk mendapatkan agunan tambahan dari anggota. Hal serupa diungkapkan oleh Bapak Ali Mahpud selaku account Officer Bmt Amanah Ummah Pati, bahwa:

> "Apabila nilai pembiayaan lebih tinggi dari nilai agunan maka ada kemungkinan untuk mendapatkan dua BPKB untuk dijadikan agunan, atau BPKB dengan sertifikat juga bisa."[13]

2. Hasil Penelitian tentang Analisis Kelayakan Nilai Agunan pada Pembiayaan di KSPPS Amanah Ummah Pati

Dalam menilai kelayakan suatu nilai agunan biasanya bisa dilihat dari penilaian tentang keadaan atau kondisi jaminan, apakah layak atau

[12]Hasil Wawancara dengan Bapak Ali Mahpud, selaku Account Officer BMT Amanah Ummah Pati, pada tanggal 21 Februari 2017.

[13] Hasil Wawancara dengan Bapak Ali Mahpud, selaku Account Officer BMT Amanah Ummah Pati, pada tanggal 21 Februari 2017.

http://eprints.stainkudus.ac.id

REPOSITORI STAIN KUDUS

tidak untuk dijadikan sebagai jaminan. Untuk jaminan sendiri bisa berupa sertifikat tanah atau BPKB kendaraan, baik BPKB kendaraan berupa motor maupun mobil. Maka setiap lembaga keuangan atau BMT memiliki penilaian tersendiri dalam menilai kelayakan suatu agunan. Pernyataan tersebut serupa dengan penuturan dari bapak Ali Mahpud selaku Account Officer KSPPS BMT Amanah Ummah cabang Tamabakromo Pati sebagai berikut:

> "Apabila agunan tersebut berupa kendaraan maka diukur dari kondisi fisik, warna, merek, dan tahun pembuatan tersebut. Dan apabila agunan tersebut berupa sertifikat tanah maka diukur letak tanah itu sendiri, entah di daerah perkotaan atau dipedesaan, sertifikat tersebut benar-benar milik pribadi atau tidak, karena hal tersebut sangat berpengaruh terhadap nilai pembiayaan yang akan diberikan oleh pihak BMT Amanah Ummah Pati."[14]

Dari hasil wawancara tersebut dengan jelas bahwa kelayakan nilai agunan bisa dilihat dari kondisi agunan. Semisal agunan tersebut berupa sertifikat tanah maka akan dilakukan survey terlebih dulu untuk melihat kondisi tanah tersebut dalam keadaan baik atau tidak, rawan bencana atau tidak , dan lokasi tanah juga sangat diperhatikan karena sangat mempengaruhi harga jual. Apabila agunan tersebut berupa kendaraan maka BMT menganalisis melalui merek, kondisi fisik, warna, merek, dan tahun pembuatan kendaraan.

Terdapat karakteristik khusus terhadap properti atau harta yang dapat dijadikan agunan ketika mengajukan pembiayaan di BMT Amanah Ummah Pati. Seperti yang disampaikan oleh Bapak Heri Wibowo selaku Manager BMT Amanah Ummah Pati, yaitu:[15]

> "Untuk agunan berupa kendaraan bermotor minimal buatan tahun 2008 ke atas, sedangkan mobil minimal buatan tahun 2000 ke atas karena hal tersebut bisa berpengaruh pada harga pasar, dan harus ada pajak hidupnya (STNK). Untuk sertifikat tanah harus milik pribadi, kalaupun sertifikat tersebut bukan milik pribadi, maka

[14]Hasil Wawancara dengan Bapak Ali Mahpud, selaku Account Officer BMT Amanah Ummah Pati, pada tanggal 21 Februari 2017.

[15] Hasil Wawancara dengan Bapak Heri Wibowo, selaku Manager BMT Amanah Ummah Pati, pada tanggal 21 Februari 2017.

http://eprints.stainkudus.ac.id

REPOSITORI STAIN KUDUS

> ketika akan melakukan transaksi pembiayaan, orang yang bersangkutan (pemilik sertifikat) tersebut harus memberikan surat kuasa dan ikut bertanda tangan. Hal serupa pula ditetapkan ketika agunan berupa kendaraan bermotor atau mobil."

Hal serupa diungkapkan oleh Ibu Sriwati Munadziroh (pelaku usaha ternak ayam) selaku anggota BMT Amanah Ummah Pati, bahwa:

> "Sepengatahuan saya jika agunan tersebut berupa kendaraan bermotor minimal buatan tahun 2008, sedangkan untuk kendaraan roda empat (mobil) minimal tahun 2000, kondisi fisik kendaraan juga diperhitungkan sedangkan untuk sertifikat tanah dihitung dari letak/lokasi tanah tersebut mbak. "[16]

Menurut Bapak Moh. Rif'an (wiraswasta) selaku anggota BMT Amanah Ummah Pati, menjelaskan:

> "iya mbak, sepengetahuan saya jika agunan tersebut berupa kendaraan bermotor minimal buatan tahun 2008, kemudian dilihat dari kondisi fisik kendaraan tersebut masih layak atau tidak untuk dijadikan agunan."[17]

Dalam menilai sebuah agunan sehingga bisa dikatakan layak untuk dijadikan agunan dalam pengajuan pembiayaan tidak serta merta berjalan lancar begitu saja. Ada saja kendala yang dihadapi oleh pihak BMT dalam hal tersebut. Seperti yang di ungkapkan oleh Bapak Ali selaku Account Officer BMT Amanah Ummah Pati, yaitu:

> "Untuk kendala yang dihadapi oleh BMT ialah mengenai nilai jual agunan tadi mbak, karena setiap tahunnya kendaraan baik kendaraan bermotor maupun mobil mengalami penyusutan yang mengakibatkan turunnya nilai agunan tersebut, jadi kami dari pihak BMT mencari informasi nilai jual dipasaran. Misalnya kami mencari informasi dibeberapa tempat jual beli motor atau mobil, kendaraan jenis ini, dengan tahun pembuatan sekian, dan warna sekian, kita sudah mendapatkan informasi dan dapat mengira-ngira berapa harga/taksiran kendaraan tersebut." [18]

---

[16]Hasil Wawancara dengan Ibu Sriwati Munadziroh, selaku anggota BMT Amanah Ummah Pati, pada tanggal 22 Februari 2017.

[17] Hasil Wawancara dengan Bapak Moh. Rif'an , selaku anggota BMT Amanah Ummah Pati, pada tanggal 22 Februari 2017.

[18] Hasil Wawancara dengan Bapak Ali Mahpud, selaku Account Officer BMT Amanah Ummah Pati, pada tanggal 21 Februari 2017.

http://eprints.stainkudus.ac.id

REPOSITORI STAIN KUDUS

C. Pembahasan Dan Analisis Data

1. Analisis tentang Penilaian Barang Agunan pada Pengajuan Pembiayaan di KSPPS BMT Amanah Ummah Pati

KSPPS BMT Amanah Ummah Pati adalah lembaga pendukung kegiatan ekonomi masyarakat dengan berlandaskan syariah. Peran umum BMT adalah melakukan pembinaan dan pendanaan yang berdasarkan sistem syariah. Peran ini menegaskan arti penting prinsip-prinsip syariah dalam kehidupan ekonomi masyarakat.[19] Sebagai lembaga keuangan syariah yang bersentuhan langsung dengan kehidupan masyarakat kecil maka BMT mempunyai tugas penting dalam mengemban misi keislaman dalam segala aspek kehidupan masyarakat. Hal ini bisa dilihat dari tujuan didirikannya BMT Amanah Ummah yaitu untuk membantu perekonomian anggota dan masyarakat luas dimana BMT Amanah Ummah berada.[20]

Agunan merupakan peran yang sangat penting didalam suatu pembiayaan. Agunan diperlukan untuk memperkecil resiko yang dapat merugikan BMT dan sekaligus untuk memastikan kesungguhan nasabah dalam melakukan pembayaran kembali atas uang yang diperoleh dari BMT tersebut. Agunan biasanya terdiri dari barang bergerak, barang tidak bergerak dan *personal guarantee/ coorporate guarantee*. Barang bergerak seperti yang masuk dalam katagori ini adalah mobil, motor, mesin. Barang tidak bergerak yang masuk dalam katagori ini adalah tanah kosong, tanah dan bangunan. Coorporate Guarantee adalah jaminan/agunan yang tidak berupa fisik, tetapi jaminannya berupa surat perjanjian dan surat pernyataan tanggung jawabnya seseorang atas kewajiban debitur kepada Bank apabila debitur mengalami masalah pinjaman (tidak dapat membayar).[21]

---

[19]Heri sudarsono, *Bank & Lembaga Keuangan Syariah Deskripsi dan Ilustrasi*, EKONISIA, Yogyakarta, 2004, hlm. 96.

[20] Hasil Dokumentasi di BMT Amanah Ummah Pati, pada tanggal 21 Februari 2017.

[21] Maryanto Supriyono, *Buku Pintar Perbankan*, CV ANDI OFFSET, Yogyakarta, hlm 82-83.

http://eprints.stainkudus.ac.id

REPOSITORI STAIN KUDUS

Hal ini sesuai dengan jenis agunan pinjaman yang ada di BMT Amanah Ummah Pati berupa BPKB kendaraan roda 2 dan 4, sertifikat, dan emas. Agunan utama dalam pinjaman/pembiayaan adalah BPKB asli kendaraan bermotor baik roda 2 maupun roda 4 dengan kondisi kendaraan utuh tanpa cacat serta surat-surat kendaraan lengkap. Status agunan dalam hal ini adalah kendaraan dengan BPKB, adapun kendaraan dapat digunakan oleh anggota sebagai hak pakai (bon kendaraan).

Syarat-syarat yang di perlukan dalam mengajukan pembiayaan/pinjaman di BMT Amanah Ummah Pati, yaitu:

a. Usia anggota atau peminjam tidak boleh kurang dari 21 tahun (kecuali sudah menikah) dan atau tidak boleh lebih dari 60 tahun.
b. Memiliki kendaraan roda dua (motor) atau roda empat (mobil) dengan nomor polisi wilayah provinsi jawa tengah.
c. Anggota datang sendiri ke kantor untuk melakukan transaksi (tidak dapat diwakilkan), artinya kesanggupan anggota atau peminjam datang ke kantor BMT Amanah Ummah untuk melakukan negosiasi supaya dapat masuk menjadi anggota dan transaksi untuk mendapat pinjaman.
d. Untuk kendaraan berupa mobil yang dapat dijadikan agunan adalah minimal tahun kendaraan adalah tahun 2000, sedangkan untuk kendaraan bermotor yang dapat dijadikan agunan adalah minimal tahun kendaraan adalah tahun 2008.
e. Menunjukkan kendaraan lengkap dengan surat-surat pendukung bukti kepemilikan kendaraan lainnyauntuk dilakukan cek fisik di kantor BMT Amanah Ummah.
f. Menandatangani surat perjanjian dalam keadaan sehat dan sadar.[22]

Syarat-syarat pendukung lainnya jika agunan berupa BPKB:

a. Photo copy KTP 2 lembar
b. Photo copy STNK 2 lembar

[22] Hasil Wawancara dengan Ibu Ulin Ni'mah, selaku Customer Service (CS) BMT Amanah Ummah Pati, pada tanggal 21 Februari 2017.

http://eprints.stainkudus.ac.id

REPOSITORI STAIN KUDUS

c. Photo copy BPKB 2 lembar

Syarat-syarat pendukung lainnya jika agunan berupa sertifikat:

a. Photo copy KTP 2 lembar
b. Photo copy sertifikat 1 lembar
c. SPPT 1 lembar

Jika sertifikat belum atas nama calon peminjam harus dilampiri surat dari pemilik sertifikat dan bermaterai Rp.6000 (enam ribu rupiah).

Syarat-syarat pendukung jika agunan berupa emas:

a. Surat asli pembelian emas
b. Photo copy KTP 2 lembar

Jika didalam surat pembelian emas tidak atas nama calon peminjam harus dilampiri surat kuasa dari yang atas nama.[23]

Untuk anggota yang baru pertama kali melakukan pengajuan pembiayaan, BMT hanya bisa memberikan nilai taksiran jaminan sebesar 30% dari barang yang diagunkan. Dan untuk pembiayaan diatas 40% maka BMT akan melakukan peninjauan terlebih dulu untuk menilai keadaan barang agunan.[24] Dari penelitian yang peneliti lakukan di KSPPS BMT amanah Ummah Pati bahwa penilaian barang agunan dilakukan dengan empat tahap yaitu:

a. Melakukan survei terhadap anggota dengan cara datang kerumahnya.
b. Menyelidiki apakah agunan tersebut benar-benar milik pribadi atau tidak.
c. Mencari tahu tujuan dari pengajuan pembiayaan agar jelas dan tidak menimbulkan masalah dikemudian hari.

[23] Hasil Dokumentasi di BMT Amanah Ummah Pati, pada tanggal 21 Februari 2017 .
[24] Hasil wawancara dengan Bapak Ali Mahpud, selaku Account Officer BMT Amanah Ummah Pati, pada tanggal 21 Februari 2017.

http://eprints.stainkudus.ac.id

REPOSITORI STAIN KUDUS

d. Mendata penghasilan anggota dengan tujuan tidak memberatkan nasabah dalam mangangsur pinjaman/pembiayaan.[25]

Sebelum barang-barang yang tertera pada pada daftar barang-barang agunan ditetapkan nilainya, diterima, dan diikat sebagai jaminan pembiayaan, maka perlu melakukan peninjauan setempat (*on the spot*) untuk mengetahui dan menilai keadaan fisik barang-barang yang akan dijadikan jaminan, apakah sesuai dengan tercantum dalam berkas-berkas/dokumen yang ada dan keterangan/ penjelasan lain yang diberikan nasabah. Jika penilaian harga barang-barang agunan diserahkan kepada pihak ketiga, maka peninjauan setempat harus dilakukan bersama-sama pihak lembaga keuangan.[26] Penilaian jaminan perlu dilakukan bank sebab hasil penilaian akan memberikan informasi seberapa besar nilai jaminan tersebut dapat meng-cover plafon kredit yang diajukan debitur/anggota. Semakin besar nilai jaminan akan semakin besar kemungkinan *applicant* memperoleh kredit dengan jumlah yang besar.[27]

Tidak hanya barang agunan yang dinilai dan di analisis oleh BMT Amanah Ummah Pati. Penilaian dan analisis terhadap *character* (karakter), *capacity* (kapasitas), *capital* (modal), *condition* (kondisi), *collateral* (agunan) atau lebih dikenal dengan istilah 5C juga sangat di perhatikan, yaitu:

a. *Character*

Character adalah kedaan waktu atau sifat nasabah, baik dalam kehidupan pribadi maupun lingkungan usaha. Kegunaan dari penelitian terhadap karakter ini adalah untuk mengetahui sampai sejauh mana iktikad/kemampuan nasabah untuk memenuhi kewajibannya (*willingness to pay*) sesuai dengan perjanjian yang telah ditetapkan. Pemberian pembiayaan harus atas dasar kepercayaan,

[25] Hasil wawancara dengan Bapak Ali Mahpud, selaku Account Officer BMT Amanah Ummah Pati, pada tanggal 21 Februari 2017.

[26] Veithzal Rivai, *Islamic Financial Management*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2008, hlm. 675.

[27] Taswan, *Manajemen Perbankan: Konsep, Teknik, dan Aplikasi*, UPP STIM YKPN, Yogyakarta, 2006, hlm. 230.

http://eprints.stainkudus.ac.id

REPOSITORI STAIN KUDUS

sedangkan yang mendasari suatu kepercayaan, yaitu adanya keyakinan dari pihak bank, bahwa nasabah mempunyai moral, watak, dan sifat-sifat pribadi yang positif dan kooperatif. Di samping itu nasabah punya tanggung jawab, baik dalam kehidupan pribadi sebagai manusia, kehidupannya sebagai anggota masyarakat maupun dalam menjalankan usahanya.[28]

BMT Amanah Ummah menganalisa karakter pemohon dari berbagai sumber, seperti teman, tetangga, dan lembaga keuangan lainnya, dengan cara:

1) Memahami latar belakang pemohon, perilaku dan gaya hidup pemohon. Artinya, jika anggota memiliki pengalaman yang kurang baik, dalam arti pernah gagal dalam usahanya, maka BMT harus mempelajari betul latar belakang kegagalan di masa lalu, sehingga BMT tidak dihadapkan dengan resiko kredit pada waktu yang akan datang.
2) Menganalisa perilaku pemohon dari pinjaman terdahulu di BMT Amanah Ummah Pati.
3) Menganalisa informasi yang masuk dibandingkan dengan informasi yang diberikan pemohon. Artinya mencari informasi dari bank lain atau dari rekan bisnis pemohon untuk mengetahui karakter pemohon.
4) Menganalisa i'tikad dan kesanggupan pemohon dalam membayar angsuran.[29]

Melihat dari adanya langkah-langkah diatas dalam menganalisa karakter pemohon dapat dipahami bahwa BMT Amanah Ummah Pati telah melakukan prinsip kehati-hatian, ini terlihat adanya analisis perilaku pemohon dalam melakukan pembiayaan, karena pihak BMT Amanah Ummah Pati dalam memberikan pembiayaan kepada anggota harus tahu terlebih dulu untuk apa usaha yang akan

[28] Mia Lasmi Wardiah, Dasar-Dasar Perbankan, CV PUSTAKA SETIA, Bandung, 2013, hlm. 229-230.
[29] Hasil Observasi di BMT Amanah Ummah Pati, pada tanggal 20 Februari 2017.

http://eprints.stainkudus.ac.id

REPOSITORI STAIN KUDUS

dijalankannya terutama melihat adanya karakter pemohon seperti perilaku. Sebab pihak BMT Amanah Ummah Pati tidak mau memberikan pembiayaan yang tidak digunakan semestinya, artinya melakukan pembiayaan untuk hal-hal negatif. Untuk mengetahui perilaku pemohon dapat dilakukan melalui informasi dari tetangga, teman, rekan bisnis, dan lain sebagainya. Dari berbagai sumber yanga ada, maka pihak BMT Amanah Ummah Pati melakukan evaluasi pada pemohon apakah layak untuk diberikan pembiayaan atau tidak.

b. *Capacity*

Capacity adalah analisis untuk mengetahui kemampuan nasabah dalam membayar angsuran. Dari penilaian ini terlihat kemampuan nasabah dalam mengelola bisnis. Kemampuan ini dihubungkan dengan latar belakang pendidikan dan pengalamannya selama ini dalam mengelola usahanya, sehingga akan terlihat "*kemampuannya*"dalam mengembalikan kredit yang disalurkan.[30] BMT Amanah Ummah menganalisis kemampuan pemohon, dalam menjalankan usahanya, yaitu:

1) Pemohon adalah orang yang dewasa menurut hukum, usaha pemohon bukanlah usaha yang ilegal.
2) Seberapa besar kemampuan pemohon dalam menjalankan usaha yang akan dibiayai BMT Amanah Ummah Pati.
3) Menganalisis tingkat resiko dari usaha yang akan di biayai.
4) Menganalisis pengalaman dan wawasan pemohon dalam menjalankan usahanya.[31]

Melihat adanya langkah-langkah di atas dalam menganalisis sisi kemampuan pemohon dalam menjalankan usahanya dapat dipahami bahwa BMT Amanah Ummah telah melakukan prinsip kehati-hatian, ini terlihat setelah pencairan. BMT Amanah Ummah Pati melakukan pendampingan kepada anggota peminjam dan

[30] Kasmir, *Dasar-Dasar Perbankan Edisi Revisi ke- 13*, Rajawali Pers, Jakarta, 2015, hlm. 137.

[31] Hasil Dokumentasi di BMT Amanah Ummah Pati, pada tanggal 21 Februari 2017.

http://eprints.stainkudus.ac.id

REPOSITORI STAIN KUDUS

memantau usahanya agar dapat berjalan dengan lancar, dan dapat berkembang dengan baik, sehingga dapat melunasi hutang dan kewajibannya. Jadi maksud penilaian *capacity* ini untuk menilai sampai sejauh mana hasil usaha yang akan diperolehnya tersebut akan mampu untuk melunasi kewajiban tepat pada waktunya sesuai dengan perjanijian yang telah disepakati.

c. *Capital*

Analisis untuk melihat penggunaan modal apakah efektif atau tidak, dapat dilihat dari laporan keuangan (neraca dan laporan laba rugi) yang di sajikan dengan melakukan pengukuran dari segi *likuiditas, solvabilitas,* dan *rentabilitasnya*. Analisis capital juga harus menganalisis dari sumber mana saja modal yang ada sekarang ini, termasuk perentase modal yang digunakan untuk membiayai proyek yang akan dijalankan, berapa modal sendiri dan berapa modal pinjaman.[32]

BMT Amanah Ummah menganalisa sisi keuangan pemohon dengan:

1) Mengukur kemampuan dalam membayar hutang dan angsurannya.
2) Mengukur kemampuan calon pemohon dalam membayar kewajibannya.
3) Mengukur pemanfaatan pinjaman oleh calon pemohon/yang mengajukan pembiayaan.[33]

Melihat adanya langkah-langkah diatas dalam menganalisis sisi keuangan pemohon dapat dipahami bahwa BMT Amanah Ummah Pati telah melakukan prinsip kehati-hatian, ini terlihat ketika akan melakukan pembiayaan, maka terlebih dulu mengajukan beberapa pertanyaan kepada pemohon seperti, usaha apa yang sekarang sedang di lakukan, berapa besar pendapatan perhari, perminggu, atau perbulan yang dilakukan oleh pemohon, dan sebagainya. Dari

[32] Kasmir, *Op. Cit*, hlm. 137
[33] Hasil Dokumentasi di BMT Amanah Ummah Pati, pada tanggal 21 Februari 2017.

http://eprints.stainkudus.ac.id

REPOSITORI STAIN KUDUS

beberapa pertanyaan yang diajukan kepada pemohon, maka pihak BMT bisa menganalisis sisi keuangan/modal pada pemohon untuk melakukan pembiayaan.

d. *Condition*

Dalam menilai kredit hendaknya juga dinilai kondisi ekonomi, dan politik yang ada sekarang dan prediksi untuk di masa yang akan datang. Penilaian kondisi atau prospek bidang usaha yang dibiayai hendaknya benar-benar memiliki prospek yang baik, sehingga kemungkinan kredit tersebut bermasalah relatif kecil.[34]

Dalam menganalisis sisi kondisi ekonomi dapat di pahami BMT Amanah Ummah Pati melihat dari segi legalisasi keberadaan usahanya dan prospek usaha ke depan yang akan dijalankan oleh pemohon dan tanpa melupakan prinsip kehati-hatian yang selama ini dipegang teguh oleh BMT Amanah Ummah Pati.

e. *Collateral*

Collateral adalah barang yang diserahkan nasabah sebagai agunan terhadap pembiayaan yang diterimanya. Collateral harus di nilai untuk mengtahui sejauh mana resiko kewajiban finansial nasabah kepada bank. Penilaian terhadap agunan ini meliputi enis, lokasi, bukti kepemilikan, dan status hukumnya. Penilaian terhadap collateral ini dapat ditinjau dari dua segi yaitu:

1) Segi ekonomis, yaitu nilai ekonomis dari barang-barang yang akan diagunkan.
2) Segi yuridis, yaitu agunan tersebut memenuhi syarat-syarat yuridis untuk dipakai sebagai agunan.[35]

BMT Amanah Ummah menganalisis agunan dengan melihat sejauh mana tingkat kemudahan diperjual belikannya agunan tersebut, karena semakin mudah agunan tersebut diperjual belikan maka tingkat adanya resiko akan semakin berkurang.

[34] *Ibid*, hlm. 137
[35] Mia Lasmi, *Op. Cit*, hlm. 232.

http://eprints.stainkudus.ac.id

REPOSITORI STAIN KUDUS

1) Kendaraan bermotor pembiayaan yang diberikan maksimal 30%-50% taksiran harga pasar. Yaitu dengan memeriksa dan mencocokkan STNK dan BPKB, memastikan bahwa kendaraan adalah milik pribadi, kendaraan minimal tahun 2008 untuk motor dan kendaraan minimal tahun 2000 untuk mobil, nomor polisi wilayah provinsi jawa tengah.
2) Tanah dan bangunan pembiayaan yang diberikan maksimal 70%. Yaitu dengan menilai status tanah adalah hak milik pemohon, status tanah tidak dalam sengketa, apa bila tanah bukan milik dari si pemohon maka yang bersangkutan bersedia untuk bertanda tangan, melakukan penilaian dengan standar pasar.[36]
3) Tabungan deposito yaitu dengan memeriksa kebenaran kartu deposito, memeriksa tanggal jatuh tempo, memberikan penilaian agunan.[37]

Melihat adanya langkah-langkah diatas dalam menganalisa sisi agunan dengan transaksi harga jual atu harga pasar saat ini dapat dipahami bahwa BMT Amanah Ummah telah menerapkan prinsip kehati-hatian, hal itu jelas terlihat dengan saat menganalisa agunan dengan melihat kelengkapan surat-surat barang agunan, taksiran, kemudahan untuk diperjual belikan, dan status dari barang agunan itu sendiri.

Pengikatan jaminan akan memberikan kenyamanan bagi pihak-pihak yang bertransaksi. Pengikatan terhadap barang agunan yang diterima sebagai jaminan kredit, harus dilaksanakan karena hal tersebut memberi kepastian hukum/yuridis kepada bank. Pengikatan secara hukum adalah pengiktan yang dilakukan menurut ketentuan hukum yang berlaku. Pengikatan dapat dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum, dalam hal ini notaris atau Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Pejabat

[36]Hasil Dokumentasi di BMT Amanah Ummah, pada tanggal 21 Februari 2017.
[37]Hasil wawancara dengan Ibu Ulin Ni'mah, selaku Customer Service BMT Amanah Ummah Pati, pada tanggal 21 Februari 2017.

http://eprints.stainkudus.ac.id

REPOSITORI STAIN KUDUS

Pembuat Akta Tanah dapat dijabat oleh notaris, camat, dan pejabat-pejabat umum yang ditunjuk. Pengikatan atas barang jaminan dilaksanakan setelah perjanjian kredit ditandatangani mengingat perjanijan kredit merupakan perjanjian poko dari perjanjian pengikatan barang agunan. Atau dengan kata lain perjanjian pengikatan agunan merupakan *accessoir* dari perjanjian pokok.[38] Pengikatan agunan di BMT Amanah Ummah untuk agunan dengan nilai diatas sepuluh juta maka pengiakatan disaksikan oleh notaris yaitu dengan SKMHT (Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan) artinya hak tanggungan tersebut ditanggung oleh pihak BMT selama pembiayaan tersebut belum terlunasi.[39]

Penilaian jaminan dilakukan untuk melihat sejauh mana tingkat kemudahan diperjualbelikannya objek jaminan (*marketable*), semakin mudah aset tersebut diperjualbelikan, tingkat resiko bank semakin berkurang. Dan besarnya nilai jaminan % mengkover seluruh pinjaman. Jaminan hanya berfungsi dan bersifat sebagai solusi terakhir (*second way out*) apabila debitur bermasalah tidak dapat mengembalikan kewajiban pinjaman.[40] Dengan kata lain bahwa fungsi utama jaminan, adalah berperan sebagai sumber dana kedua untuk melunasi kredit/pinjaman.[41] Apabila terjadi keterlambatan/wanprestasi yang dilakukan oleh anggota, maka segera dilakukan penanganan oleh pihak BMT untuk mengatasi nya, yaitu:

a. Apabila anggota peminjam terlambat 5 (lima) hari dari tanggal jatuh tempo pembayaran kewajiban atas pinjamannya, maka pihak BMT Amanah Ummah lewat karyawan (staf penagihan/AO) mengirimkan

[38]Veithzal Rivai, Andria Permata Veithzal, Arifiandy Permata Veithzal, *Credit Management Handbook Manajemen Perkreditan Cara Mudah Menganalisis Kredit: Teori, Konsep, Prosedur, dan Aplikasi Serta Panduan Praktis Bankir, Mahasiswa dan Nasabah*, Rajawali Pers, Jakarta, 2013, hlm. 380.

[39]Hasil wawancara dengan Bapak ali Mahpud, selaku Account Officer BMT Amanah Ummah Pati, pada tanggal 21 Februari 2017.

[40]Maryanto, *Op. Cit.*, hlm.163.

[41]Siswanto Sutojo, *Manajemen Terapan Bank*, Pustaka Binaman Pressindo, Jakarta, 1997, hlm. 267.

http://eprints.stainkudus.ac.id

REPOSITORI STAIN KUDUS

surat pemberitahuan yang berisi tentang adanya keterlambatan pembayaran kewajiban peminjam, dengan harapanapabila ada hal-hal mana kemungkinan ada kesulitanyang dihadapi oleh calon peminjam dapat diantisipasi sedini mungkin.

b. Lewatnya pembayaran kewajiban atas peminjam oleh anggota peminjam lebih dari 5 (lima) hari dari tanggal jatuh tempo, maka karyawan (staf penagihan) mengadakan penagihan dengan cara menyelidiki, menganalisa, mengevaluasi sebab-sebabnmengapa anggota/peminjam terlambat dalam membayar. Setelah mengetahui sebab-sebab keterlambatan, maka karyawan (staf penagihan) berhak menentukan langkah-langkah yang tepat untuk mengambil keputusan.
c. Apabila keterlambatan pembayaran kewajiban atas pinjaman anggota/peminjam melebihi 1 (satu) bulan sampai dengan 2 (dua) bulan dari tanggal jatuh tempo maka karyawan harus pandai menegendalikan diri, pandai menyiasati dengan menyikapi adanya kemungkinan perubahan karakter yang kurang baik sehingga memungkinkan anggota untuk tidak mau membayar.
d. Kategori keterlambatan pembayaran kewajiban-kewajiban atas pinjaman oleh anggota peminjam yang melebihi 3 (tiga) bulan dari jatuh tempo, kondisi ini sudah masuk dalam kategori wanprestasi. Apabila telah dilakukan upaya-upaya atas pendekatan-pendekatan yang lalu sudah cukup maka karyawan harus menyampaikan cara-cara akhir penyelesaian keterlambatan pembayaran pinjaman kepada anggota atau peminjam untuk menyerahkan kendaraannya yang dijadikan agunan kepada BMT dengan tujuan untuk menghentikan denda dan kendaraan dapat diambil kembali dengan pelunasan pinjaman oleh anggota peminjam paling lambat 2 (dua) minggu dari tanggal penarikan kendaraan.
e. Apabila sampai dengan 2 minggu lewat satu hari tidak ada penyelesaian, maka BMT berhak menjual kendaraan tersebut sesuai dengan harga pasar umum. Hasil penjualan atas kendaraan yang

http://eprints.stainkudus.ac.id

REPOSITORI STAIN KUDUS

dijadikan agunan tersebut digunakan untuk membayar pelunasan pinjaman calon peminjam sesuai dengan jumlah kewajiban anggota peminjam yang harus dibayar, apabila ada sisanya maka oleh BMT dikembalikan oleh peminjam. Akan tetapi apabila jumlah pembayarannya ada kekurangan maka anggota atau peminjam harus menambahkannya sesuai dengan kekurangannya.[42] Misalnya dengan menambah agunan dengan menggunakan dua BPKB untuk dijadikan agunan, atau BPKB dengan sertifikat.[43]

2. Analisis tentang Kelayakan Nilai Agunan pada Pengajuan Pembiayaan di KSPPS BMT Amanah Ummah Pati

Bank atau lembaga keuangan lainnya seperti BMT Amanah Ummah Pati ini menerima agunan yang mempunyai tingkat *marketable* tinggi (mudah diperjual belikan). *Collateral* adalah barang yang diserahkan mudharib sebagai agunan terhadap pembiayaan yang diterimanya. *Collateral* harus dinilai untuk mengetahui sejauh mana resiko kewajiban *financial mudharib* kepada bank. Penilaian terhadap agunan ini meliputi jenis, lokasi, bukti kepemilikan, dan status hukumnya. Pada hakikatnya, bentuk *collateral* tidak hanya berbentuk kebendaan, tetapi juga bisa tidak berwujud, seperti jaminan pribadi, *letter of guarantee, letter of comport,* rekomendasi dan *avails.* Penilaian terhadap collateral ini dapat ditinjau dari dua segi, yaitu: segi ekonomis dan segi yuridis.[44] Dilihat dari kegunaan agunan tersebut penting bagi lembaga keuangan yaitu sebagai pengikat atau jaga-jaga bila terjadi pembiayaan bermasalah atau wanprestasi. Oleh karena itu BMT Amanah Ummah Pati menentukan ketentuan-ketentuan yang diperlukan untuk menganalisis kelayakan agunan sebelum adanya pemberian pembiayaan kepada anggota BMT.

[42]Hasil Dokumentasi di BMT Amanah Ummah Pati, pada tanggal 21 Februari 2017.

[43]Hasil Wawancara dengan Bapak Ali Mahpud, selaku Account Officer BMT Amanah Ummah Pati, pada tanggal 21 Februari 2017.

[44] Khaerul Umam, *Manajemen Perbankan Syariah*, CV PUSTAKA SETIA, Bandung, 2013, hlm. 237.

http://eprints.stainkudus.ac.id

REPOSITORI STAIN KUDUS

Faktor ekonomis yang dinilai dari barang agunan yang dipertimbangkan oleh BMT Amanah Ummah yaitu:

a. Jenis Agunan

Jenis agunan yang ada di BMT Amanah Ummah Pati berupa BPKB kendaraan roda 2 dan 4, sertifikat, dan emas.[45]

b. Lokasi

Lokasi yang strategis sangat mempengaruhi tingkat marketable suatu agunan.

c. Nilai Taksiran Pinjaman

1) Besarya pembiayaan yang dapat diberikan kepada peminjam adalah maksimal 30% dari taksiran nilai jaminan.
2) Harga nilai jaminan disesuaikan dengan harga yang berlaku saat itu.
3) Pembiayaan diatas 30% dari nilai jaminan hanya dapat diberikan dengan persetujuan manager.
4) Pembiayaan mencapai 50% - 70% dari nilai jaminan maka yang dijaminkan berupa BPKB dan kendaraannya.[46]

Bank wajib menaksir nilai harta yang dijaminkan, tidak saja pada saat harta tersebut diserahkan sebagai jaminan, melainkan juga selama masa perjanjian kredit masih berlaku. Tujuan bank menaksir nilai harta jaminan adalah menghitung *net collateral margin*, yaitu selisih antara jumlah nilai jual neto harta yang dijaminkan, dan jumlah saldo pinjaman yang terutang debitur. Selama masa berlakunya perjanjian kredit, *net collateral margin* dapat berfluktuasi, naik atau turun. Adapun sebab fluktuasi tersebut, antara lain adalah pembayaran cicilan kredit, kenaikan atau penurunan nilai jual harta jaminan, penambahan harta jaminan, dan kehilangan atau kerusakan harta yang dijaminkan.[47]

[45]Hasil wawancara dengan Ibu Ulin Ni'mah, selaku Customer Service BMT Amanah Ummah Pati, pada tanggal 21 Februari 2017.
[46] Hasil Dokumentasi di BMT Amanah Ummah Pati, pada tanggal 21 Februari 2017.
[47] Siwanto Sutojo, *Op. Cit.*, hlm. 270.

http://eprints.stainkudus.ac.id

REPOSITORI STAIN KUDUS

d. Status Agunan dan Pengikatannya

Status agunan dalam hal ini adalah kendaraan dengan BPKB, adapun kendaraan dapat digunakan sebagai hak pakai (bon kendaraan). Untuk pengikatan aguanan dengan nilai pinjaman diatas Rp.10.000.000 maka pihak BMT melakukan pengikatan agunan dengan disaksikan oleh notaris.[48] Pengikatan jaminan tersebut harus disesuaikan dengan jenis jaminan sebagaimana ketentuan yang berlaku.[49]

Faktor yuridis yang dinilai dari barang agunan yang dipertimbangkan oleh BMT Amanah Ummah yaitu:

a. Adanya sertifikat kepemilikan barang atas seizin pihak yang berwenang. Untuk agunan berupa tanah, sertifikat kepemilikan barang agunan perlu dilengkapi dengan surat izin bangunan. Sedangkan barang agunan berupa kendaraan perlu dilengkapi dengan BPKB.
b. Apa bila barang-barang tersebut bukan hak milik anggota maka perlu orang yang bersangkutan (pemilik sertifikat) tersebut harus ikut bertanda tangan.[50]
c. Validitas pengikatan diperlukan penelitian secara lengkap.

Harta agunan yang tidak dimilki oleh anggota secara sah akan menyulitkan pihak BMT Amanah Ummah apabila terjadi permasalahan dalam pembiayaan. Pihak BMT Amanah Ummah menetapkan operasional agunan, yaitu:

a. Benda Bergerak
   1) Kelengkapan surat, dalam hal ini yang dimaksud ialah BPKB/STNK (pajak hidup) motor dan mobil.

[48]Hasil Wawancara dengan Bapak Ali Mahpud, selaku account Officer BMT Amanah Ummah Pati, pada tanggal 21 Februari 2017.

[49]Mia Lasmi Wardiah, *Dasar-Dasar Perbankan*, CV PUSTAKA SETIA, Bandung, 2013, hlm. 226.

[50] Hasil Wawancara dengan Bapak Heri Wibowo, selaku Manager BMT Amanah Ummah Pati, pada tanggal 21 Februari 2017.

http://eprints.stainkudus.ac.id

REPOSITORI STAIN KUDUS

2) Tahun pembuatan, yaitu untuk agunan berupa motor maka minimal buatan tahun 2008, dan untuk agunan berupa mobil maka minimal buatan tahun 2000.
3) Kondisi fisik, harus dalam kondisi baik dan tidak cacat.
4) Taksiran harga, sebesar 30%-50% dari taksiran harga pasar.
5) Kemudahan penjualan, semakin tinggi tingkat *marketable* suatu harta agunan maka akan semakin mudah untuk dijual.

b. Benda Tidak Bergerak
1) Sertifikat hak milik
2) Lokasi yang strategis akan mempengaruhi harga jual
3) Taksiran
4) Kemudahan penjualan

Dalam proses pembiayaan BMT Amanah Ummah memberikan ketentuan agunan tanah berdasarkan lokasi dan taksasi, karena lokasi mempengaruhi harga taksasi dan harga jual pasaran. Untuk sertifikat tanah tersebut harus berstatus SHM (Sertifikat Hak Milik) atas nama sendiri atau suami istri. Apabila SHM atas nama orang lain, harus ada surat keterangan. Pemilik sertifikat tersebut bersedia untuk menjaminkan sertifikat tanahnya dalam pembiayaan yang disertai surat kuasa.[51]

Untuk setiap kali diberikan perpanjangan/perubahan jumlah kredit, harus dilakukan penilaian kembali atas barang jaminan. Penilaian kembali dilakukan minimum satu kali dalam enam bulan untuk jaminan utama dan satu kali satu tahun untuk agunan tambahan. Penilaian kembali ini dimaksudkan untuk menjaga kredit bank dari penurunan nilai jaminan karena:

1) Hilangnya/berpindahnya barang-barang jaminan
2) Kerusakan/keausan barang-barang jaminan
3) Terjadi perubahan atas barang-barang jaminan

[51] Hasil Wawancara dengan Bapak Ali Mahpud, selaku Account Officer BMT Amanah Ummah Pati, pada tanggal 21 Februari 2017.

http://eprints.stainkudus.ac.id

REPOSITORI STAIN KUDUS

4) Merosotnya nilai agunan.[52]

Untuk mengatasi hal tersebut BMT mencari informasi harga pasar, misalnya dengan cara mengecek langsung kepada penjual/pemasok/penyalur dan juga melalui media masa.[53] Hal serupa sesuai dengan yang langkah-langkah yang di ungkapkan oleh Veithzal Rivai yaitu:

1) Mengecek langsung kepada penjual.
2) Meminta faktur pembeli.
3) Melalui media masa.
4) Membandingkan dengan harga beli yang sama pada nasabah lain yang sudah/sedang kita biayai.
5) Meminta keterangan harga tanah dari lurah, BPN, pemda setempat.
6) Menggunakan jasa pihak ketiga yang ahli (expert), seperti asuransi., dinas perdagangan dan perindustrian, lembaga-lembaga/perusahaan penilai.
7) Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) yang tercantum dalam PBB.[54]

[52] Veithzal Rivai, *Op. Cit.*, hlm. 678.
[53] Hasil Observasi di BMT Amanah Ummah, pada tanggal 20 Februari 2017
[54] Veithzal Rivai, *Ibid.*, hlm. 667.

http://eprints.stainkudus.ac.id