

**UPAYA PENANGANAN PEMBIAYAAN
MURABAHAH BERMASALAH PADA
LEMBAGA KEUANGAN SYARIAH**

(Studi Pada KJKS Baitul Maal Wat Tamwil (BMT) Mandiri Sejahtera
Karangcangkring Gresik Jawa Timur Periode 2011-2013)

SKRIPSI

Diajukan untuk menempuh ujian sarjana pada Fakultas Ilmu
Administrasi Universitas Brawijaya

DANIATU LISTANTI

NIM. 105030200111090



UNIVERSITAS BRAWIJAYA

FAKULTAS ILMU ADMINISTRASI

JURUSAN ADMINISTRASI BISNIS

KONSENTRASI MANAJEMEN KEUANGAN

MALANG

2015

MOTTO

“Sesuatu mungkin mendatangi mereka yang mau menunggu, namun hanya didapatkan oleh mereka yang bersemangat mengejarnya.”

(Abraham Lincoln)

*“Visi tanpa tindakan hanyalah sebuah mimpi.
Tindakan tanpa visi hanyalah membuang waktu.
Visi dengan tindakan akan mengubah dunia!”*

(Joel Arthur Barker)

PERSEMBAHAN

Perjuangan tanpa batas dengan keringat dan air mata maka saya persembahkan karya ini teruntuk ayahanda (alm) dan ibunda tercinta yang telah sabar merawat dan mendidik selama ini tulus ikhlas, semua keluarga saya yang banyak membantu selama ini serta teman-teman senasib seperjuangan.



TANDA PERSETUJUAN SKRIPSI

Judul : Upaya Penanganan Pembiayaan *Murabahah* Bermasalah
Pada Lembaga Keuangan Syariah (Studi Pada KJKS Baitul
Maal Waat Tamwil (BMT) Mandiri Sejahtera
Karangcangkring Gresik Jawa Timur Periode 2011-2013)

Disusun oleh : Daniatu Listanti

NIM : 105030200111090

Fakultas : Ilmu Administrasi

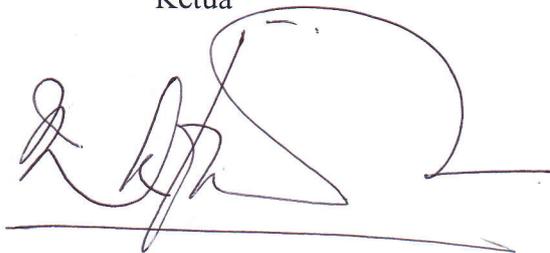
Program Studi : Ilmu Administrasi Bisnis

Konsentrasi/Minat : Manajemen Keuangan

Malang, 16 Desember 2014

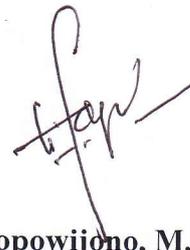
Komisi Pembimbing

Ketua



Dr. Moch Dzulkirom, AR.
NIP. 19531122 198203 1 001

Anggota



Drs. Topowijono, M.Si
NIP. 19530704 198212 1 001

TANDA PENGESAHAN

Telah dipertahankan di depan majelis penguji skripsi, Fakultas Ilmu Administrasi Universitas Brawijaya, pada:

Hari : Senin

Tanggal : 12 Januari 2015

Jam : 11:00 WIB

Skripsi atas nama : Daniatu Listanti

Judul : Upaya Penanganan Pembiayaan *Murabahah* Bermasalah

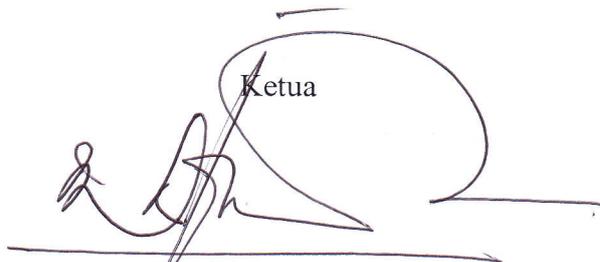
Pada Lembaga Keuangan Syariah (Studi Pada KJKS Baitul

Maal Waat Tamwil (BMT) Mandiri Sejahtera

Karangcangkring Gresik Jawa Timur Periode 2011-2013)

Dan dinyatakan lulus

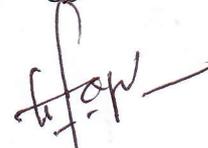
MAJELIS PENGUJI



Dr. Moch Dzulkirom AR
NIP. 19531122 198203 1 001

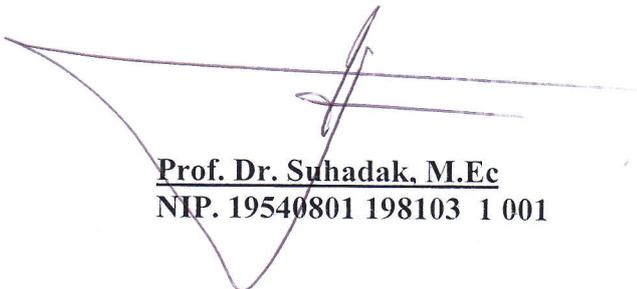
Anggota

Anggota



Drs. Topowijono, M.Si
NIP. 19530704 198212 1 001

Anggota



Prof. Dr. Suhadak, M.Ec
NIP. 19540801 198103 1 001



Drs. Dwiatmanto, M.Si
NIP. 19551102 198303 1 002

RINGKASAN

Daniatu Listanti, 2014, **Upaya Penanganan Pembiayaan Murabahah Bermasalah Pada Lembaga Keuangan Syariah** (Studi Pada KJKS Baitul Maal Wat Tamwil (BMT) Mandi Sejahtera Karangcangkring Gresik Jawa Timur Periode 2011-2013), Dr. Dzulkrirom AR, Drs. Topowijono M.Si, 126 Hal + xv

Lembaga keuangan mempunyai peran yang sangat penting dalam kehidupan suatu Negara karena peran strategisnya sebagai lembaga penghimpun dana dan menyalurkan kepada masyarakat. Peran sebagai perantara antara pihak yang kelebihan dana dan yang membutuhkan dana diharapkan dapat memberikan manfaat bagi masyarakat.

Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui prosedur pembiayaan *murabahah* dan perkembangan *Non Performing Financing* (NPF) serta strategi penanganan pembiayaan *murabahah* bermasalah pada KJKS BMT Mandiri Sejahtera Karangcangkring Gresik Jawa Timur.

Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode penelitian deskriptif dengan pendekatan kuantitatif. Penelitian ini difokuskan pada penilaian sebelum pemberian pembiayaan *murabahah*, perkembangan *Non Performing Financing* (NPF), faktor pembiayaan *murabahah* dan upaya yang digunakan.

Hasil penelitian NPF dari tahun 2011-2013 mengalami kenaikan, pada tahun 2011 mencapai 2,4%, kemudian pada tahun 2012 mencapai 3,4% dan tahun 2013 mencapai 4,1%. Pengawasan dalam pemberian pembiayaan kurang efektif seperti penentuan plafon pembiayaan, kurangnya monitoring terhadap nasabah serta penanganan pembiayaan yang bermasalah masih kurang efisien karena strategi yang digunakan dalam menangani pembiayaan bermasalah hanya dengan teguran, *rescheduling* dan *restructuring* tanpa melakukan penyitaan jaminan meskipun dalam kategori sangat bermasalah.

Berdasarkan hasil analisis, peneliti memberikan saran dari hasil temuan tersebut yaitu besarnya plafon tidak lebih besar dari jaminan yang di berikan dan melakukan monitoring secara rutin tidak hanya pada saat bermasalah serta mempertimbangkan untuk melakukan penyitaan jaminan untuk menangani pembiayaan bermasalah agar lebih efisien.

SUMMARY

Daniatu Listanti, 2014, **Effort Handling Trobeled *Murabahah* Financial Institution on Sharia** (Study on KJKS Baitul Maal Wat Tamwil (BMT) Independent Mandiri Sejahtera Karangcangkring Gresik East Java the Period 2011-2013), Dr. Moch AR Dzulkirom, Drs. Topowijono, M.Si 126 It + xv

Financial institutions have a very important role in the life of a state because of it is strategic role as a collector of funds and channeling institutions to communities. Role as an intermediary between the parties and that require excess funds of funds is expected to provide benefits to the community.

The purpose of this research is to know the procedure of *murabahah* financing and the development of a Non Performing Financing (NPF) as well as the strategy of handling problematic *murabahah* financing on KJKS BMT Mandiri Sejahtera Karangcangkring Gresik East Java.

The methods used in this research is descriptive research methods with quantitative approach. This study focused on the assessment before the granting of financing *murabahah*, development of a Non Performing Financing (NPF), *murabahah* financing factors and strategies used.

NPF research results from 2011-2013 increased, in 2011 reach 2,4%, then in 2012 reach 3.4% and reaches 4.1% by 2013. Supervision in the provision of financing less effective as a financing ceiling determination, the lack of monitoring with respect to the customer as well as the handling of the troubled financing are still less efficient because of the effort used in dealing with troubled financing with only a reprimand, rescheduling and restructuring without doing a foreclosure guarantee even though the category is very problematic.

Based on the results of the analysis, give advice on the findings of that magnitude limit of no more than the guarantees given and performs monitoring on a regular basis as well as considering to do a foreclosure guarantee to deal with troubled financing to make it more efficient.

KATA PENGANTAR

Puji syukur atas kehadiran Allah SWT yang telah memberikan rahmat serta hidayahnya, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul “ Strategi Penanganan Pembiayaan *Murabahah* Bermasalah Pada Lembaga Keuangan Syariah (Studi Pada KJKS Baitul Maal Wat Tamwil (BMT) Mandiri Sejahtera Karangcangkring Gresik Jawa Timur)”

Skripsi ini merupakan tugas akhir yang diajukan untuk memenuhi syarat dalam memperoleh gelar Sarjana Ilmu administrasi Bisnis Pada Fakultas Ilmu Administrasi Universitas Barawijaya Malang.

Penulis menyadari bahwa penyusunan skripsi ini tidak akan terwujud tanpa adanya bantuan dan dorongan dari berbagai pihak. Oleh karena itu pada kesempatan ini penulis menyampaikan ucapan terima kasih kepada yang terhormat:

1. Bapak Prof. Dr. Bambang Supriyono, M.S., selaku Dekan Fakultas Ilmu Administrasi Universitas Brawijaya Malang.
2. Ibu Prof. Dr. Endang Siti Astuti, M.Si., Selaku Ketua Jurusan Administrasi Bisnis Fakultas Ilmu Administrasi Universitas Brawijaya Malang.
3. Bapak Mohammad Iqbal, S.Sos, M.IB, DBA selaku Sekertaris Jurusan Administrasi Bisnis Fakultas Ilmu Administrasi Universitas Brawijaya Malang.

4. Bapak Dr. Dzulkirom AR, selaku Ketua Dosen Pembimbing yang telah memberikan pengarahan, bimbingan dan motivasi sehingga skripsi ini dapat terselesaikan.
5. Bapak Drs. Topowijono, M.Si selaku Anggota Dosen Pembimbing yang telah memberikan saran yang begitu membangun sehingga skripsi ini dapat terselesaikan dengan baik.
6. Bapak H.M. Ayubi Chozin selaku Manajer KJKS BMT Mandiri Sejahtera Karangcangkring Gresik Jawa Timur yang memberikan bantuan dan bimbingan dalam menyusun skripsi ini.
7. Ibu khotim selaku Staf Administrasi KJKS BMT Mandiri Sejahtera Karangcangkring Gresik Jawa Timur yang memberikan waktunya untuk memberikan bimbingan sehingga penulis dapat menyusun skripsi dengan baik.
8. Teruntuk Bapak Ali (Alm) dan Ibu Siti Amania yang memberikan motivasi dan do'a tiada henti sehingga skripsi ini dapat diselesaikan.
9. Buat seluruh keluargaku, kakakku, Bek Kres, Bek Ro, Tante, Idho, Haqi, Elsa, Vella yang memberikan dukungan baik moriil maupun materiil.
10. Buat Arif Setyo Widodo S.Pd yang selalu memberikan motivasi dan menjadi pendengar setia atas keluh kesah saat penulis menyusun skripsi.
11. Buat sahabatku di Kampus Wiwik Rahayu dan Yemima Novia Kristi terima kasih atas saran dan bantuan yang diberikan untuk sebuah skripsi yang lebih baik.
12. Buat Achmad Khotim yang senantiasa memberikan saran dan dukungan kepada penulis dalam menyelesaikan skripsi.

13. Buat temen-temen kost Yuk Zul (Tika), Yuk Gal (Galih), Lina, Nida, Janah, Novita, Kiki, Novia yang senasib seperjuangan terima kasih atas dukungannya.

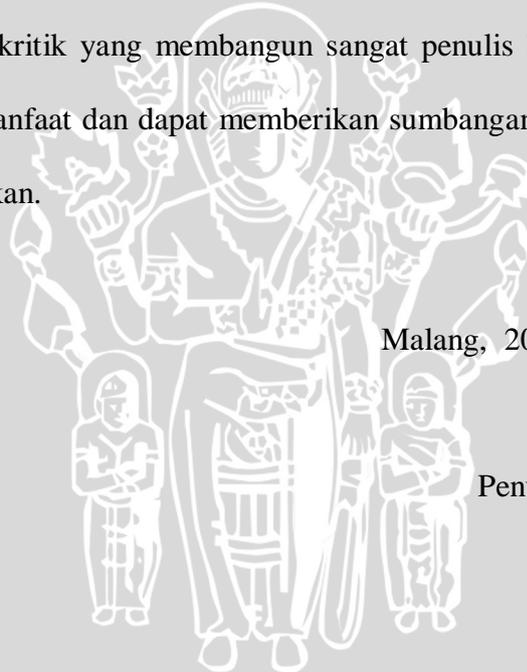
14. Temen-temen angkatan 2010 Fakultas Ilmu Administrasi Universitas Brawijaya Malang.

15. Semua pihak yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu yang telah membantu dalam penyusunan skripsi ini.

Semoga Allah SWT membalas semua kebaikan kalian. Demi kesempurnaan skripsi ini, saran dan kritik yang membangun sangat penulis harapkan. Semoga karya skripsi ini bermanfaat dan dapat memberikan sumbangan yang berarti bagi pihak yang membutuhkan.

Malang, 20 Desember 2014

Penulis



DAFTAR ISI

	Halaman
MOTTO.....	i
HALAMAN PERSEMBAHAN	ii
TANDA PERSETUJUAN SKRIPSI	iii
TANDA PENGESAHAN	iv
PERNYATAAN ORSINILITAS SKRIPSI	v
RINGKASAN.....	vi
SUMMARY	vii
KATA PENGANTAR	viii
DAFTAR ISI	xi
DAFTAR TABEL	xiv
DAFTAR GAMBAR	xv
DAFTAR LAMPIRAN.....	xvi

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang.....	1
B. Perumusan Masalah	8
C. Tujuan Penelitian	8
D. Kontribusi Penelitian.....	8
E. Kerangka Pemikiran.....	9

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

A. Lembaga Keuangan.....	11
1. Pengertian Lembaga Keuangan	11
2. Fungsi Lembaga Keuangan	11
3. Pengelompokan Lembaga Keuangan	12
a. Lembaga Keuangan Bank	12
b. Lembaga Keuangan Non Bank	19
B. Lembaga Keuangan Syariah Non Bank	22
1. Lembaga-Lembaga Keuangan Syariah Non Bank	22
a. Asuransi Syariah	22
b. Gadai Syariah	22
c. Reksa dana Syariah	23
d. Obligasi Syariah	23
e. Koperasi Jasa Keuangan Syariah (KJKS)	24
f. Baitul Maal Wat Tamwil (BMT)	24
2. Ciri-ciri Lembaga Keuangan Syariah	27
3. Landasan Operasional Syariah	27



4. Fungsi Lembaga Keuangan Syariah	28
5. Tujuan Lembaga Keuangan Syariah	29
C. Pembiayaan	30
1. Pengertian Pembiayaan	30
2. Aspek Penilaian Pembiayaan	31
3. Tujuan Pembiayaan	34
4. Jenis-jenis Pembiayaan	35
5. Kolektibilitas Pembiayaan	36
D. Murabahah	38
1. Pengertian <i>Murabahah</i>	38
2. Mekanisme Pembiayaan <i>Murabahah</i>	39
3. Syarat Transaksi <i>Murabahah</i>	40
4. Rukun <i>Murabahah</i>	41
5. Landasan Transaksi <i>Murabahah</i>	41
6. Jenis <i>Murabahah</i>	42
7. Prinsip <i>Murabahah</i>	44
8. Risiko Pembiayaan <i>Murabahah</i>	45
E. Pembiayaan Bermasalah	46
1. Pengertian Pembiayaan Bermasalah	46
2. Perhitungan <i>Non Performing Financing</i> (NPF)	47
3. Faktor-faktor Pembiayaan Bermasalah	47
F. Upaya Penanganan Pembiayaan Bermasalah	49
1. Pengertian Upaya	49
2. Upaya Penanganan Pembiayaan <i>Murabahah</i> Bermasalah	49

BAB III METODE PENELITIAN

A. Jenis Penelitian	52
B. Fokus Penelitian	53
C. Lokasi Penelitian	54
D. Sumber Data	54
E. Teknik Pengumpulan Data	55
F. Instrumen Penelitian	56
G. Analisis Data	56

BAB IV HASIL dan PEMBAHASAN

A. Gambaran Umum Perusahaan	58
1. Sejarah Singkat Koperasi Jasa Keuangan Syariah (KJKS) BMT Mandiri Sejahtera Karangcangkring Gresik Jawa Timur	58

2. Visi dan Misi	59
3. Identitas Perusahaan	60
4. Struktur Organisasi	60
5. Produk-Produk KJKS BMT Mandiri Sejahtera Karangcangkring Gresik Jawa Timur	72
6. Kegiatan sosial	76
B. Penyajian Data.....	77
1. Proses Pemberian Pembiayaan <i>Murabahah</i> Pada BMT Mandiri Sejahtera Karangcangkring Gresik Jawa Timur	77
2. Penilaian sebelum pemberian pembiayaan dan pengawasan terhadap pemberian pembiayaan oleh BMT Mandiri Sejahtera Gresik Jawa Timur	81
3. Kolektibilitas pembiayaan <i>Murabahah</i> KJKS BMT Mandiri sejahtera Karangcangkring Gresik Jawa Timur.....	82
4. Faktor-faktor yang mempengaruhi pembiayaan <i>murabahah</i> bermasalah pada BMT Mandiri Sejahtera Karangcangkring Gresik Jawa Timur	86
5. Upaya Penanganan Pembiayaan <i>Murabahah</i> Bermasalah Pada KJKS BMT Mandiri Sejahtera Karangcangkring Gresik Jawa Timur	87
C. Analisis Data dan Interpretasi Data	89
1. Analisis prosedur permohonan pembiayaan	89
2. Penilaian sebelum pemberian pembiayaan dan pengawasan terhadap pembiayaan oleh BMT Mandiri Sejahtera Gresik Jawa Timur	90
3. Perkembangan Non Performing Financing (NPF) pembiayaan <i>Murabahah</i> pada BMT Mandiri Sejahtera Karangcangkring Gresik Jawa Timur	93
4. Analisis faktor-faktor yang mempengaruhi pembiayaan <i>murabahah</i> bermasalah pada BMT Mandiri Sejahtera Karangcangkring Gresik Jawa Timur	96
5. Analisis terhadap upaya penanganan pembiayaan <i>Murabahah</i> bermasalah pada KJKS BMT Mandiri Sejahtera Karangcangkring Gresik Jawa Timur	97

BAB V PENUTUP

A. Kesimpulan	99
B. Saran	100

DAFTAR PUSTAKA	102
-----------------------------	------------

LAMPIRAN.....	105
----------------------	------------

DAFTAR TABEL

No	Judul	Halaman
1	Perkembangan Minat Pembiayaan pada BMT Mandiri Sejahtera Karangcangkring gresik Jawa Timur	4
2	Data Tingkat Kolektibilitas KJKS BMT Mandiri Sejahtera Karangcangkring Gresik Jawa Timur	5
3	Perbebaan Bank Konvensional dan Syariah	16
4	Perbedaan Sistem Bunga dan Bagi Hasil	17
5	Perkembangan <i>Non Performing Financing</i> (NPF) BMT Mandiri Sejahtera Karangcangkring Gresik Jawa Timur	83
6	Kualitas Pembayaran Mr. X pada BMT Mandiri Sejahtera Karangcangkring Gresik Jawa Timur	84
7	Kualitas Pembayaran Mr. Y pada BMT Mandiri Sejahtera Karangcangkring Gresik Jawa Timur	85
8	Pembayaran angsuran Mr.Y setelah dilakukan perpanjangan waktu pelunasan	86

DAFTAR GAMBAR

No	Judul	Halaman
1	Mekanisme Pembiayaan Murabahah	38
2	Struktur Organisasi KJKS BMT Mandiri Sejahtera Karangcangkring Gresik Jawa Timur	61



DAFTAR LAMPIRAN

No	Judul	Halaman
1	Lembar Permohonan Pembiayaan	105
2	Analisis Permohonan Pembiayaan	106
3	Kartu Angsuran	107
4	Kolom Angsuran	108
5	Kwitansi Angsuran	109
6	Surat Keterangan Penelitian	110
7	SOP BMT	111



BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Lembaga keuangan mempunyai peranan penting dalam kehidupan suatu negara, apalagi negara yang sedang berkembang seperti Indonesia. Peran strategis lembaga keuangan tersebut disebabkan oleh fungsi lembaga keuangan sebagai lembaga yang menghimpun dan menyalurkan dana masyarakat secara efektif dan efisien. Peran sebagai perantara antara pihak yang kelebihan dana dengan yang membutuhkan dana sehingga diharapkan dapat memberikan manfaat yang besar bagi masyarakat. Menurut Rifa'i (2007: 15), lembaga keuangan adalah sebuah perusahaan keuangan yang kegiatan utamanya melakukan kegiatan ekonomi *financial*.

Lembaga keuangan di Indonesia terbagi menjadi dua jenis yaitu Lembaga keuangan Bank dan Lembaga Keuangan Non Bank. Menurut Sulhan (2008: 10), lembaga keuangan bank adalah lembaga keuangan yang memiliki peranan sebagai perantara antara pemilik modal dengan yang membutuhkan modal sehingga lembaga keuangan bank memiliki produk dasar dan utama berupa simpan pinjam. Menurut Triandaru (2007: 183), lembaga keuangan non bank adalah lembaga yang kegiatannya dibidang keuangan yang secara langsung maupun tidak langsung dapat menghimpun dana dari masyarakat dengan cara mengeluarkan surat-surat berharga untuk kemudian menyalurkan kepada perusahaan-perusahaan dan melakukan kegiatan sebagai perantara dalam penerbitan surat-surat berharga tersebut. Lembaga keuangan non bank sendiri memiliki dua jenis diantaranya

adalah lembaga keuangan non bank konvensional dan lembaga keuangan non bank syariah. Perbedaan lembaga konvensional dan lembaga syariah terdapat perbedaan yakni dalam konvensional pembagian keuntungannya dengan sistem bunga sedangkan dalam syariah pembagian keuntungannya berdasarkan nisbah yang telah disepakati pada awal perjanjian.

Koperasi sebagai sebuah lembaga ekonomi rakyat telah lama dikenal di Indonesia, bahkan Bapak Muhammad Hatta, salah Proklamator Republik Indonesia yang dikenal sebagai Bapak Koperasi, mengatakan bahwa Koperasi adalah badan usaha Bersama yang bergerak dalam bidang perekonomian, beranggotakan mereka yang umumnya lemah yang bergabung secara sukarela dan atas dasar kebersamaan hak dan kewajiban melakukan suatu usaha yang bertujuan untuk mengetahui kebutuhan para anggotanya. Sedangkan Koperasi Jasa Keuangan Syariah (KJKS) adalah koperasi yang kegiatan usahanya bergerak dibidang pembiayaan, investasi, dan simpanan sesuai dengan pola syariah yang berdiri untuk meningkatkan kesejahteraan para anggota pada khususnya dan pada umumnya untuk masyarakat.

Sebelum adanya lembaga simpan pinjam syariah, masyarakat kecil dan menengah dalam menambah modal usahanya dengan cara meminjam kepada rentenir atau lembaga simpan pinjam konvensional yang beban bunga cukup tinggi serta cara mengakses sumber pendanaan dari bank yang terlalu sulit bagi masyarakat menengah kebawah. Hal ini disebabkan terbentur pada sistem dan prosedur pembiayaan yang berlaku terkesan rumit, sehingga masyarakat tidak mampu memenuhi prosedur perbankan tersebut. Mengetahui fenomena tersebut

Pusat Inkubasi Bisnis Usaha Kecil (PINBUK) merasa prihatin terhadap usaha kecil dan menengah, sehingga mulai merumuskan sistem keuangan yang lebih sesuai dengan kondisi usaha kecil dan sesuai dengan prinsip syariah Islam. Alternatif tersebut adalah dengan terealisasinya Baitul Maal Wat Tamwil (BMT) di kalangan masyarakat (Sudarsono,2005: 96).

BMT merupakan lembaga keuangan syariah bukan bank yang berdiri berdasarkan prinsip syariah Islam, dengan bergerak dalam upaya memberdayakan umat. *Baitul Maal* berarti lembaga sosial yang bergerak dalam bidang menggalang *Zakat, Infaq, Sodaqoh* dan dana sosial lainnya sedangkan *Baitul Tamwil* ini bergerak dalam penggalangan dana masyarakat yang berupa simpanan serta menyalurkan kembali dalam bentuk pembiayaan usaha dengan sistem jual beli, bagi hasil maupun jasa. (Ridwan,2005:126)

BMT Mandiri Sejahtera adalah salah satu BMT yang sudah berkembang di Wilayah Gresik yang berbadan hukum koperasi dan hanya ada satu di daerah tersebut. Lokasi yang berdekatan dengan pasar Kliwon dan termasuk pasar cukup besar. BMT Mandiri Sejahtera menjadi salah satu alternatif pembiayaan bagi para pedagang dan kaki lima yang berada di area pasar serta masyarakat sekitar Karangcangkring Gresik Jawa Timur.

Produk lembaga keuangan syariah meliputi: 1) Deposito yakni sistem menabung berjangka dengan pengambilan yang sudah ditentukan dan disepakati misalnya enam bulan, satu tahun dan sebagainya; 2) Simpanan, yakni nasabah menyimpan uang dengan sistem bagi hasil, secara umum simpanan dapat diambil sewaktu-waktu, dan dalam aturan khusus bisa berbentuk deposito dan tabungan dengan bentuk dan tujuan tertentu; 3) pembiayaan, yakni penyediaan dana bagi yang membutuhkan dengan pengembalian yang disepakati beserta imbalannya

yang berupa bagi hasil; 4) Gadai Syariah, yakni menahan salah satu harta milik seseorang sebagai jaminan atas pinjaman yang diberikan.

Pembiayaan dalam lembaga keuangan syariah terdapat beberapa pembiayaan diantaranya: Pembiayaan bagi hasil berdasarkan akad *Mudharabah* atau *Musyarakah*, pembiayaan berdasarkan akad *Murabahah*, pembiayaan berdasarkan akad *Qard*, pembiayaan penyewaan barang bergerak atau tidak bergerak kepada nasabah berdasarkan akad *Ijarah* atau sewa beli, pengambilan utang berdasarkan akad *Hawalah*. Salah satu bentuk pembiayaan yang begitu dominan di BMT Mandiri Sejahtera adalah pembiayaan *Murabahah*. Hal tersebut dapat dilihat pada tabel berikut ini.

Tabel 1: Perkembangan Minat Pembiayaan pada BMT Mandiri Sejahtera Karangcangkring Gresik Jawa timur

Tahun	Jenis dan anggota			Pembiayaan (Rp)
	<i>Murabahah</i>	<i>Rahn</i>	<i>Ijarah</i>	
2011	1.789	430	660	9.743.671.412
2012	2.268	495	602	18.140601.900
2013	3.578	539	1.026	25.914.976.400

Sumber: BMT Mandiri Sejahtera Karangcangkring Gresik Jawa Timur

Perkembangan minat pembiayaan pada tabel di atas pembiayaan *murabahah* mendominasi dari tahun ketahun. Pada tahun 2011 *murabahah* mencapai 1.789 anggota dibandingkan dengan pembiayaan *Rhan* yang mencapai 430 anggota dan *Ijarah* yang mencapai 660 anggota. Pada tahun 2012 dan 2013 *murabahah* masi unggul dibandingkan dengan *Rhan* dan *Ijarah*.

Murabahah didefinisikan sebagai penjualan barang sehingga biaya atau harga pokok barang tersebut ditambah dengan keuntungan yang disepakati. Karakteristik *murabahah* adalah bahwa penjual harus memberitahu berapa harga

pembelian produk tersebut dan menyatakan jumlah keuntungan yang ditambah dengan jumlah tersebut (Wiroso, 2005:13).

Pihak BMT Mandiri Sejahtera dengan nasabah sebelum melakukan transaksi pembiayaan selalu membuat kesepakatan yang disetujui kedua belah pihak, dan kesepakatan tersebut tertuang dalam sebuah akad pembiayaan. Demikian keduanya terikat perjanjian dan hukum yang telah dibuat bersama. Hakekatnya kadang dijumpai cidera janji yang dilakukan oleh pihak anggota yang tidak melaksanakan kewajibannya terhadap BMT Mandiri Sejahtera yang sebelumnya menjadi kesepakatan bersama antara keduanya baik disengaja maupun tidak disengaja.

Pembiayaan bermasalah atau *Non Performing financing* (NPF) adalah penyaluran dana oleh lembaga syariah yang dalam pelaksanaan pembayaran kembali pembiayaan tidak memenuhi persyaratan yang dijanjikan, serta tidak menepati jadwal angsuran hingga memberikan dampak yang merugikan (Karim, 2010: 260). Pembiayaan bermasalah ini dapat digolongkan menjadi 3 (tiga) kriteria yakni, pembiayaan kurang lancar, diragukan dan macet. BMT Mandiri Sejahtera dari tahun 2011-2013 memiliki kolektabilitas yang disajikan dalam tabel berikut ini.

Tabel 2: Data Tingkat Kolektabilitas KJKS BMT Mandiri Sejahtera 3 (Tiga) Tahun Terakhir

Kategori	2011	2012	2013
Lancar	Rp 6.598.899.714	Rp 12.603.277.122	Rp 18.586.584.531
Kurang Lancar	Rp 58.295.127	Rp 169.609.320	Rp 290.718.215
Diragukan	Rp 71.228.445	Rp 195.703.061	Rp 271.337.000
Macet	Rp 33.486.088	Rp 78.281.225	Rp 135.668.500
Total	Rp 6.761.909.374	Rp 13.046.860.728	Rp 19.284.308.246

Sumber: BMT Mandiri Sejahtera Karangcangkring Gresik Jawa Timur

Berdasarkan tabel tingkat kolektibilitas KJKS BMT Mandiri Sejahtera Karangcangkring Gresik Jawa Timur periode 20011-2013 mengalami peningkatan dalam pemberian pembiayaan yaitu tahun 2011 dengan total Rp 6.761.909.374 tahun 2012 naik dengan total Rp 13.046.860.728 dan tahun 2013 dengan total Rp 19.284.308.246. dengan adanya pemberian pembiayaan tersebut diikuti dengan naiknya tingkat pembiayaan bermasalah.

Sebelum mengalami pembiayaan yang bermasalah terlebih dahulu akan terdapat tanda-tanda bermasalah seperti: menurunnya jumlah penjualan, ketidakmampuan dalam merencanakan sebuah usaha, ataupun *key person* meninggal. Pada tanda-tanda tersebut pihak BMT akan menyelesaikan dengan jalan kekeluargaan dan melakukan pengulangan akad. Lebih lanjut, apabila pembiayaan memasuki tahap kemacetan yaitu pihak debitur dianggap telah melakukan tindakan melawan hukum. Sedangkan dalam Islam seseorang diwajibkan untuk menghormati dan mematuhi setiap perjanjian atau amanah yang sudah dipercayakan kepadanya. Sebagaimana firman Allah dalam QS Al-Anfaal ayat 27 yang artinya adalah “ Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu mengkhianati Allah dan Rasul (Muhammad) dan janganlah kamu mengkhianati amanat yang dipercayakan kepadamu, sedangkan kamu mengetahui “. Berdasarkan ayat tersebut, maka pihak debitur dapat dikenakan sanksi sesuai kondisi dan alasannya, karena telah melakukan *wanprestasi* sehingga merugikan orang lain.

Pihak BMT dalam memberikan pembiayaan *Murabahah* tidak menginginkan pembiayaan tersebut mengalami permasalahan, akan tetapi

permasalahan kerap kali muncul. Pihak BMT dalam menangani pembiayaan bermasalah perlu melakukan strategi penanganan pembiayaan *Murabahah* dengan melakukan beberapa tindakan sehingga tidak menimbulkan kerugian. Tindakan-tindakan pembiayaan bermasalah diantaranya *rescheduling*, *reconditioning*, *restructuring*, serta penyitaan jaminan. Untuk mengurangi timbulnya pembiayaan bermasalah perusahaan perlu melakukan evaluasi terhadap calon nasabah, dan cara paling mudah yang dapat dilakukan dengan menggunakan pedoman 5C+1C yaitu: *character*, *capacity*, *capital*, *collateral*, *condition* dan *constraints*. Serta melakukan analisis 5P yaitu: *Party*, *Purpose*, *Payment*, *Profitability*, dan *Protection*. Strategi tersebut perlu dilakukan agar perusahaan tidak banyak mengalami kerugian dan dalam pemberian pembiayaan *murabahah* tetap dapat terlaksanakan.

Berdasarkan latar belakang masalah tersebut, peneliti tertarik untuk mengkaji lebih lanjut mengenai pembiayaan bermasalah. Untuk dapat bertahan ditengah-tengah lembaga keuangan Islam, perlu adanya upaya-upaya yang harus dilakukan BMT Mandiri Sejahtera. Upaya tersebut berupa tindakan mencegah dan penanganan terhadap nasabahnya yang melakukan pelanggaran perjanjian yang disepakati sehingga penulis mengangkat judul “**STRATEGI PENANGANAN PEMBIAYAAN MURABAHAH BERMASALAH PADA LEMBAGA KEUANGAN SYARIAH (Studi Pada KJKS Baitul Maal Wat Tamwil (BMT) Mandiri Sejahtera Karangcangkring Gresik Jawa Timur)**”.

B. Perumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang dikemukakan di atas, maka dapat dirumuskan masalah yang akan diteliti adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana proses pembiayaan *murabahah* di KJKS BMT Karangcangkring Gresik Jawa Timur?
2. Bagaimana perkembangan *Non Performing Financing* (NPF) pada KJKS BMT Karangcangkring Gresik Jawa Timur?
3. Bagaimana upaya yang dilakukan KJKS BMT Karangcangkring Gresik Jawa Timur dalam menangani pembiayaan *murabahah* bermasalah?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan pokok permasalahan yang telah dirumuskan, tujuan dari penelitian ini adalah :

1. Untuk mengetahui proses pembiayaan *murabahah* di KJKS BMT Mandiri Sejahtera Karangcangkring Gresik Jawa Timur.
2. Untuk mengetahui perkembangan *Non Performing Financing* (NPF) pada KJKS BMT Mandiri Sejahtera Karangcangkring Gresik Jawa Timur.
3. Untuk mengetahui upaya KJKS BMT Mandiri Sejahtera Karangcangkring Gresik Jawa Timur dalam menangani pembiayaan *murabahah* bermasalah.

D. Kontribusi Penelitian

Hasil penelitian ini diharapkan dapat berguna untuk berbagai pihak antara lain:

1. Kontribusi Akademis
 - a. Memberikan kontribusi bagi ilmu pengetahuan dan wawasan tentang lembaga keuangan syariah, khususnya mengenai pembiayaan *Murabahah*.
 - b. Menambah wawasan yang mendalam bagi peneliti berikutnya terutama tentang pembiayaan *Murabahah* pada lembaga keuangan syariah.
2. Kontribusi Praktis

Secara praktis, hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi bagi lembaga keuangan syaria'ah (BMT), dan khususnya bagi BMT Karangcangkring Gresik agar dalam penyelesaian suatu masalah seharusnya menggunakan strategi yang sesuai dengan kondisi masyarakat setempat sehingga dari strategi tersebut pihak BMT dapat menentukan upaya *preventif* terhadap pembiayaan bermasalah. Serta diharapkan penelitian ini menjadi bahan acuan bagi lembaga keuangan lain, agar dalam mengambil keputusan tentang pembiayaan selalu menggunakan prinsip kehati-hatian.

E. Kerangka Pemikiran

Sebagai gambar umum dan untuk memudahkan dalam pembahasan dimana dapat memberikan uraian yang lebih terperinci dan terarah, maka penelitian ini terdapat lima bab, garis besar masing-masing bab adalah sebagai berikut:

BAB I : PENDAHULUAN

Dalam bab ini diuraikan tentang latar belakang pembahasan, perumusan masalah, tujuan penelitian dan kontribusi penelitian.

BAB II : TINJAUAN PUSTAKA

Dalam bab ini menguraikan tentang teori-teori yang mendasari dan berhubungan dengan permasalahan yang ada untuk digunakan sebagai dasar dalam pemecahan masalah.

BAB III : METODE PENELITIAN

Dalam bab ini menjelaskan tentang rencana dan prosedur penelitian yang digunakan untuk memperoleh pemecahan masalah yang telah dirumuskan memakai metode penelitian deskriptif dengan pendekatan kuantitatif. Metode penelitian ini terdiri dari beberapa komponen antara lain: jenis penelitian, fokus penelitian, pemilihan lokasi, sumber data, teknik pengumpulan data dan analisis data.

BAB IV : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Bab ini menjelaskan tentang hasil pengumpulan dalam penyajian data, serta analisis pembahasan masalah yang dihadapi perusahaan yang berhubungan dengan pembiayaan *murabahah* yang bermasalah pada BMT Mandiri Sejahtera Karangcangkring Gresik Jawa Timur.

BAB V : PENUTUP

Bab ini berisi kesimpulan yang terdapat saran-saran yang diberikan kepada perusahaan sesuai dengan masalah yang terjadi dan diharapkan dapat bermanfaat bagi pihak-pihak yang terkait.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Lembaga Keuangan

1. Pengertian Lembaga Keuangan

Lembaga keuangan adalah badan usaha yang terutama kekayaannya berbentuk *asset* keuangan (*financial asset*) atau tagihan seperti saham dan obligasi Sumar'in (2012: 33). Menurut Rifa'I dkk (2007: 15), lembaga keuangan adalah sebuah perusahaan yang kegiatan utamanya melakukan kegiatan financial. Lembaga keuangan sangat diperlukan dalam perekonomian modern sebagai mediator antara kelompok masyarakat yang kelebihan dana dengan masyarakat yang memerlukan dana.

Dari uraian di atas maka lembaga keuangan adalah sebuah perusahaan yang kegiatannya menyalurkan dana maupun *asset* keuangan dari yang kelebihan kepada masyarakat yang membutuhkan.

2. Fungsi Lembaga Keuangan

Fungsi lembaga keuangan meliputi beberapa hal diantaranya:

- a. Melancarkan pertukaran produk (barang dan jasa) dengan menggunakan uang dan instrumen kredit.
- b. Menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk kredit dan menyalurkan ke masyarakat dalam bentuk pinjaman. Atau dengan kata lain, lembaga keuangan menghimpun dari pihak yang kelebihan dana dan menyalurkan ke pihak yang kekurangan dana.
- c. Memberikan pengetahuan dan informasi, yaitu lembaga keuangan melaksanakan tugas sebagai pihak yang ahli dalam analisis ekonomi dan kredit untuk kepentingan sendiri dan pihak lain serta berkewajiban menyebarkan informasi dan kegiatan yang berguna dan menguntungkan bagi nasabah.

- d. Memberikan jaminan, yang dimaksudkan adalah lembaga keuangan mampu memberikan jaminan hukum dan moral mengenai keamanan dana masyarakat yang dipercayakan kepada lembaga keuangan tersebut.
- e. Menciptakan dan memberikan liquiditas, lembaga keuangan mampu memberikan keyakinan kepada nasabahnya bahwa dana yang disimpan akan dikembalikan pada waktu dibutuhkan atau pada waktu jatuh tempo Sumar'in (2012: 34).

3. Pengelompokan Lembaga Keuangan

Pada dasarnya lembaga keuangan di Indonesia dibedakan menjadi 2 bentuk utama yakni:

a. Lembaga Keuangan Bank

Lembaga keuangan bank adalah lembaga yang memiliki peran dasar sebagai mediasi antara pihak yang memiliki dana dan peminjam dana, sehingga memiliki produk dasar dan utama berupa simpan pinjam. Jasa mediasi tersebut bermanfaat bagi pihak-pihak bersangkutan karena mengurangi biaya informasi diantara pihak yang membutuhkan dana dan pihak yang kelebihan dana Sulhan (2008: 10).

Lembaga keuangan bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kembali kepada masyarakat berbentuk kredit/pembiayaan atau bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat Sumar'in (2012: 49).

Dari uraian definisi bank, dapat disimpulkan secara singkat bahwa bank merupakan perusahaan yang bergerak dalam bidang keuangan, tempat dana masyarakat disimpan dan disalurkan kembali kepada masyarakat dalam bentuk pinjaman utang kepada masyarakat yang membutuhkan dana.

Fungsi utama dari Lembaga keuangan bank adalah menyediakan jasa yang berkaitan dengan penyimpanan nilai dan perluasan kredit. Di Indonesia bank dapat diklasifikasikan sebagai berikut: 1) berdasarkan fungsinya; 2) berdasarkan kepemilikannya; 3) berdasarkan status; 4) cara penentuan harga Wibowo dan Widodo (2005: 18).

1) Lembaga keuangan Bank berdasarkan fungsinya

a) Bank Sentral

Bank yang berdiri berdasarkan Undang-Undang Nomor 13 tahun 1968 yang memiliki tugas untuk mengatur peredaran uang, mengatur pengaliran dana-dana, mengatur perbankan, mengatur perkreditan, menjaga stabilitas mata uang, mengajukan pencetakan/penambahan mata uang rupiah dan lain sebagainya. Bank Sentral hanya ada satu sebagai pusat dari seluruh bank yang ada di Indonesia adalah Bank Indonesia (BI).

b) Bank Umum

Bank umum adalah bank yang melaksanakan kegiatan usaha secara konvensional atau berdasarkan prinsip syariah yang dalam kegiatannya tidak memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran. Bank umum juga merupakan lembaga keuangan yang menawarkan berbagai layanan produk dan jasa kepada masyarakat dengan fungsi seperti menghimpun dana secara langsung dari masyarakat dalam berbagai bentuk, member kredit pinjaman kepada masyarakat yang membutuhkan, jual beli valuta asing (Valas), menjual jasa asuransi,

jasa giro, jasa cek, menerima penitipan barang berharga, dan lain sebagainya.

c) Bank Perkreditan Rakyat

Bank Perkreditan Rakyat adalah bank penunjang yang memiliki keterbatasan wilayah operasional dan dana yang dimiliki dengan layanan terbatas pula, seperti memberikan kredit pinjaman dengan jumlah yang terbatas, menerima simpanan masyarakat umum, menyediakan pembiayaan dengan prinsip bagi hasil (BPR syariah), penempatan dana dalam Sertifikat Bank Indonesia (SBI), deposito berjangka, sertifikat/surat berharga, tabungan, dan lain sebagainya.

2) Berdasarkan kepemilikan

a) Bank Umum Milik Negara

Bank Umum Milik Negara ini sering disebut bank pemerintah.

b) Bank Umum Swasta

Bank ini hanya dapat didirikan dan menjalankan usaha setelah mendengarkan pertimbangan-pertimbangan dari bank Indonesia.

c) Bank campuran

Bank campuran merupakan bank umum yang didirikan bersama-sama oleh suatu atau lebih bank umum yang berkedudukan di Indonesia, didirikan sepenuhnya oleh warganegara Indonesia dengan satu atau lebih bank yang berkedudukan di luar negeri.

3) Berdasarkan status

a) Bank devisa

Merupakan bank yang dapat melaksanakan transaksi dengan pihak-pihak di luar negeri, misalnya: transfer, insako, *travelers cheque*, *letter of credit*, dan transaksi lainnya.

b) Bank bukan devisa

Merupakan bank yang pelayanannya hanya dalam wilayah Republik Indonesia.

4) Berdasarkan cara penentuan harga

a) Bank konvensional

Bank konvensional adalah bank yang menerapkan metode bunga untuk giro, tabungan dan deposito, serta untuk jasa lainnya. Jadi bank konvensional adalah bank yang menjalankan usahanya menggunakan sistem bunga.

Bank konvensional adalah bank yang membeli uang dengan cara menghimpun dari masyarakat kemudian menjualnya kembali uang yang berhasil dihimpun dengan cara menyalurkan kembali kepada masyarakat melalui pemberian pinjaman atau kredit Kasmir (2004: 29).

Dalam operasionalnya, bank konvensional menghimpun dan menyalurkan dana kepada masyarakat serta menyediakan jasa dalam lalulintas pembayaran, kegiatan operasionalnya menggunakan sistem bunga.

b) Bank Syariah

Bank syariah adalah bank yang kegiatan operasionalnya menggunakan sistem perbankan syariah, tidak menerapkan metode bunga, melainkan dengan metode bagi hasil dan penentuan biaya yang sesuai dengan syariat Islam.

Lembaga keuangan syariah adalah lembaga yang usaha pokoknya memberikan pembiayaan dan jasa-jasa lainnya dalam lalu lintas pembayaran serta peredaran uang yang pengoperasiannya sesuai dengan prinsip-prinsip syariat Islam.

Tabel 3: Perbedaan Bank Syariah dan Bank Konvensional

Aspek	Bank Syariah	Bank Konvensional
Legalitas	Akad Syariah	Akad konvensional
Struktur Organisasi	Penghimpunan penyaluran dana harus sesuai dengan fatwa (DPS)	Tidak terdapat dewan sejenis
Bisnis dan Usaha yang Dibiayai	Melakukan investasi yang halal saja, hubungan dengan nasabah dalam bentuk hubungan kemitraan, berdasarkan prinsip bagi hasil, jual beli atau sewa.	Investasi yang halal dan haram, hubungan dengan nasabah dalam bentuk kreditur-debitur, memakai perangkat bunga.
Lingkungan Kerja	Islami	Non Islami

Sumber: Muhammad (2005:1)

Berdasarkan tabel perbedaan bank syariah dan bank konvensional, dapat dilihat dengan jelas bahwa bank syariah adalah bank yang pengoperasiannya selalu didasarkan syariat Islam dan dalam

menghimpun dana maupun penyalurannya harus sesuai dengan fatwa Dewan Pengawas Syariah (DPS) sedangkan bank konvensional dalam pengoperasiannya tidak berdasarkan syariat islam/non muslim dan tidak memiliki pengawasan yang sejenis dengan bank syariah dalam penghimpunan maupun penyalurannya sehingga bank konvensional sangat rentan dengan penyalagunaan dana pinjaman.

Bank syariah dan bank konvensional memiliki perbedaan yang mendasar mengenai perolehan hasil penyaluran dana. Adapun perbedaan tersebut dapat dilihat pada tabel berikut ini.

Tabel 4: Perbedaan Sistem Bunga dan Bagi Hasil

Hal	Sistem Bunga	Sistem Bagi Hasil
Penentuan besar imbalan	Sebelum	Sesudah usaha
Sistem imbalan	Bunga, besarnya nilai rupiah	proporsi pembagian keuntungan missal. 60:40, 70:30
Kerugian	Di tanggung nasabah	Ditanggung keua pihak, nasabah dan lembaga
Perhitungan imbalan	Dari jumlah pembiayaan	Dari hasil keuntungan
Titik perhatian usaha/proyek	Pasti keuntungan pihak bank	Keberhasilan dan kerugian secara bersama
Kondisi imbalan	Pasti dari (%) jumlah pinjaman	Proporsi (%) dari jumlah keuntungan usaha yang tidak pasti
Status hukum	Berlawanan dengan QS Lukman	Sesuai dengan prinsip Islam QS lukman

Sumber: Sumar'in (2012: 59)

Uraian pada tabel perbedaan bunga dan bagi hasil menunjukkan secara jelas bahwa Islam mengharamkan bunga dan menghalalkan bagi hasil. Keduanya sangat memberikan keuntungan akan tetapi memiliki perbedaan yang cukup mendasar sebagai akibat adanya perbedaan antara investasi dengan pembungaan uang. Dalam investasi, usaha yang dilakukan mengandung risiko yaitu ketidak pastian sedangkan pembungaan uang adalah aktivitas yang tidak memiliki risiko karena prosentase besarnya suku bunga yang ditetapkan berdasarkan besarnya modal.

Usaha pembentukan sistem ini didasari oleh larangan dalam agama Islam yang melarang untuk memungut maupun meminjam dengan bunga atau yang disebut dengan riba, serta larangan investasi untuk usahah-usaha yang dikategorikan haram (misal: usaha yang berkaitan dengan produksi makanan/minuman yang mengandung haram), yang semua itu belum tentu dijamin oleh sistem perbankan konvensional.

Indonesia yang menjadi pelopor perbankan syariah adalah bank Muamalat Indonesia. Bank Muamalat Indonesia berdiri pada tahun 1991 yang diprakarsai oleh Majelis Ulama Indonesia (MUI), pemerintah dan dukungan dari Cendekiawan Muslim Indonesia (ICMI) dan beberapa pengusaha muslim.

b. Lembaga Keuangan Non Bank

Pengertian lembaga keuangan non bank adalah lembaga yang melakukan kegiatan di bidang keuangan, yang secara langsung atau tidak langsung menghimpun dana terutama dengan jalan mengeluarkan kertas berharga dan menyalurkan kepada masyarakat guna membiayai investasi perusahaan (Triandaru, 2007: 183).

Di Indonesia lembaga-lembaga keuangan non bank meliputi:

1) Asuransi

Menurut kitab Undang-undang Hukum dagang (KUHD) pasal 246 dalam Subekti (2006: 77). Asuransi atau Pertanggungan adalah suatu perjanjian dengan nama seseorang penanggung mengikat diri kepada seseorang tertanggung dengan menerima suatu premi untuk memberikan penggantian kepadanya karena suatu kerugian, kerusakan, atau kehilangan keuntungan yang diharapkan mungkin akan dideritanya karena suatu peristiwa tak tentu.

2) *Leasing*

leasing adalah suatu kontrak antara *lessor* dengan *lessee* untuk penyewaan suatu jenis barang atau asset tertentu secara langsung dari pabrik atau agen penjual *lessee*. Hak kepemilikan barang akan tetap berada pada *lessor*. *Lessee* memiliki hak pakai atas barang dengan membayar sewa sejumlah dan jangka waktu yang ditentukan Triandaru (2007: 189).

Lessor adalah pihak yang memberikan sewa sedangkan *lessee* adalah pihak yang penyewa.

3) *Consumer Finance company* (Pembiayaan Konsumen)

Pembiayaan konsumen adalah suatu pinjaman atau kredit yang diberikan oleh suatu perusahaan kepada debitur untuk pembelian suatu barang atau jasa yang langsung dikonsumsi langsung oleh konsumen bukan tujuan untuk produksi ataupun distribusi (Triandaru, 2007: 203).

4) *Pegadaian*

Gadai adalah suatu hak yang diperoleh kreditur atas suatu barang bergerak, yang diserahkan kepadanya oleh kreditur, atau oleh kuasanya, sebagai jaminan atas utangnya, dan yang memberi wewenang kepada kreditur untuk mengambil pelunasan utangnya dan barang itu untuk mendahului kreditur-kreditur lain dengan pengecualian biaya penjualan sebagai pelaksanaan keputusan terutama mengenai pemilikan atau penguasaan dan biaya penyelamatan barang itu yang dikeluarkan setelah barang itu sebagai gadai dan yang harus didahulukannya (Sumar'in, 2012: 39).

5) *Pasar Modal*

Pasar Modal adalah tempat perdagangan keuangan jangka panjang, baik dalam bentuk modal sendiri maupun hutang, baik yang diterbitkan pemerintah maupun perusahaan swasta (Situmorang, 2008:3).

6) *Koperasi*

Menurut Undang-undang No. 25 tahun 1992, koperasi adalah badan usaha yang beranggotakan badan hukum atau seorang dengan

melandaskan kegiatan berdasarkan prinsip koperasi sekaligus terhadap profesi, masyarakat, dan lingkungan dilakukan dengan cara pengesplotasian secara maksimal.

7) Anjak Piutang

Anjak piutang adalah piutang yang melibatkan pembelian oleh perusahaan *factoring* terhadap piutang milik *klien* atau dapat diartikan sebagai kontrak perusahaan anjak piutang yang menyediakan jasa sekurang-kurangnya antara lain: jasa pembiayaan dan jasa penagihan piutang (Subagyo, 2005: 101).

8) Lembaga Keuangan Dana Pensiun

Lembaga Keuangan Dana Pensiun adalah lembaga yang mengatur semua program ketentuan yang menjanjikan manfaat pensiun termasuk upaya-upaya penghimpunan dana untuk menyelenggarakan program pensiun (Frianto, 2005: 121).

B. Lembaga Keuangan Syariah Non Bank

1. Lembaga-lembaga syariah yang termasuk non bank meliputi:

a. Asuransi syariah

Pengertian kehidupan ekonomi dalam konteks perusahaan asuransi menurut syariah atau asuransi Islam secara umum tidak jauh berbeda dengan asuransi konvensional. Di antara kedua perusahaan asuransi hanya berfungsi sebagai fasilitator hubungan antara peserta penyetor premi dengan peserta penerima pembayaran klaim. Asuransi syariah sering disebut dengan istilah *tafakul* yang berarti saling menanggung atau

menanggung bersama. Apabila memasukkan asuransi *tafakul* ke dalam lapangan kehidupan muamalah, maka *tafakul* mengandung arti yaitu saling menanggung risiko di antara sesama manusia sehingga diantara satu dengan yang lainnya menjadi penanggung atas risiko masing-masing. dengan demikian, gagasan mengenai asuransi *tafakul* berkaitan dengan unsur saling menanggung risiko diantara peserta asuransi, dimana peserta yang satu menanggung peserta yang lain. Tanggungan risiko tersebut atas dasar tolong menolong dalam kebaikan (Sumar'in, 2012: 41). Sedangkan menurut Muhammad (2007: 77), Asuransi syariah atau sering disebut *tafakul* adalah saling menanggung antara manusia dengan menekankan pada kepentingan bersama atas dasar persaudaraan.

Dalam hal ini yang membedakan antara asuransi konvensional dengan asuransi syariah yaitu dimana asuransi konvensional terjadi saling menanggung antara perusahaan asuransi dengan peserta asuransi, sedangkan dalam asuransi syariah mereka peserta asuransi sama-sama menanggung dan perusahaan hanya menjadi fasilitator.

b. Gadai Syariah

Gadai dalam istilah Islam disebut dengan *rhan* yaitu perjanjian menahan suatu barang dimana sebagai bentuk perjanjian harta yang dijadikan pemilikinya sebagai jaminan utang yang bersifat mengikat. (Haroen, 2007: 252). Sedangkan menurut Muhammad (2007: 64), *rhan* adalah salah satu harta milik seseorang peminjam sebagai jaminan atas pinjaman yang diterimanya. Barang yang ditahan tersebut memiliki nilai

ekonomis. Dengan demikian pihak yang menahan memperoleh jaminan untuk mengambil kembali seluruh atau sebagian piutangnya.

Dari uraian di atas dapat disimpulkan bahwa Gadai syariah adalah perjanjian menahan barang sebagai jaminan oleh si peminjam dan dapat diambil kembali apabila seluruh pinjamannya telah terselesaikan dengan menggunakan prinsip syariah.

c. Reksa Dana Syariah

Reksa dana Syariah merupakan lembaga *intermediaries* yang membantu dalam surplus unit melakukan penempatan dan untuk menginvestasikan dengan tujuan memenuhi kebutuhan kelompok investor yang ingin memperoleh pendapatan investasi dari sumber dana dengan cara yang bersih dan dapat dipertanggung jawabkan secara religius, serta sejalan dengan prinsip-prinsip syariah yang ada. (Sumar'in, 2012: 44)

Reksa dana syariah tidak boleh menginvestasikan dibidang-bidang yang bertentangan dengan syariat Islam, misalnya saham-saham atau obligasi-obligasi dari perusahaan yang pengelolaan dan produknya bertentangan dengan syariat Islam; pabrik makanan atau minuman yang mengandung alkohol, daging babi, rokok, tembakau, jasa keuangan konvensional, pornografi, pelacuran, serta bisnis hiburan yang berbau maksiat (Ghufron, 2005: 16).

d. Obligasi Syariah

Obligasi syariah adalah suatu surat berharga jangka panjang berdasarkan prinsip syariah yang dikeluarkan emiten kepada pemegang obligasi syariah yang mewajibkan emiten untuk membayar pendapatan kepada pemegang obligasi syariah berupa bagi hasil/margin/fee, serta

membayar kembali dana obligasi pada saat jatuh tempo (Sudarsono, 2003: 224).

Obligasi syariah bukan merupakan utang berbunga melainkan penyertaan dana yang berdasarkan pada prinsip bagi hasil. Dalam bentuk yang sederhana, obligasi syariah diterbitkan oleh emiten sebagai pengelolaanya dan investor adalah sebagai pembeli.

e. Koperasi Jasa Keuangan Syariah (KJKS)

Menurut Koperasi UKM RI, Koperasi Jasa Keuangan Syariah adalah koperasi yang kegiatan usahanya bergerak dalam bidang pembiayaan, investasi, dan simpanan sesuai dengan pola bagi hasil. Koperasi syariah didirikan untuk meningkatkan kesejahteraan para anggota pada khususnya dan masyarakat pada umumnya dalam membangun tatanan perekonomian sesuai dengan prinsip Islam.

f. Baitul Maal wat Tamwil (BMT)

Baitul Maal Wat Tamwil (BMT), adalah lembaga keuangan yang dioperasikan berdasarkan prinsip bagi hasil yang menumbuh kembangkan bisnis kaum para fakir miskin, ditumbuhkan atas prakarsa dan modal awal dari tokoh-tokoh masyarakat setempat dengan berdasarkan pada sistem ekonomi yang salam: keselamatan (berintikan keadilan), kedamaian, dan kesejahteraan. Muhammad (2005: 156)

1) Asas dan prinsip dasar (BMT)

BMT didirikan dengan berasaskan pada masyarakat yang salam, sedangkan Prinsip dasar BMT adalah:

- a) *Ahsan* (mutu hasil kerja terbaik), *thayyiban* (terindah), *ahsanu'amala* (memuaskan semua pihak), dan sesuai dengan nilai-nilai salam: keselamatan, kedamaian dan kesejahteraan.
- b) Barokah, artinya berdayaguna, berhasil guna, adanya penguatan jaringan, transparan, dan bertanggung jawab sepenuhnya terhadap masyarakat,
- c) Komunikasi spiritual (penguatan nilai rukhiyah)
- d) Demokratis dan partisipatif.
- e) Keadilan sosial dan kesejahteraan jender.
- f) Ramah lingkungan.
- g) Peka dan bijak terhadap pengetahuan, budaya lokal serta keaneragaman budaya.
- h) Keberlanjutan, memberdayakan masyarakat dengan meningkatkan kemampuan diri dan lembaga masyarakat lokal.

2) Fungsi BMT

Lembaga ekonomi ini pada awal pendiriannya menfokuskan diri untuk meningkatkan kualitas usaha ekonomi untuk kesejahteraan anggota pada khususnya dan masyarakat pada umumnya melalui pemberian pinjaman modal. Pemberian modal pinjaman sedapat mungkin memandirikan ekonomi para peminjam. Dalam rangka mencapai tujuan tersebut, BMT mempunyai beberapa fungsi.

Fungsi dari BMT untuk mencapai tujuanya adalah sebagai berikut:

- a) Meningkatkan kualitas SDM anggota, pengurus, dan pengelola menjadi lebih baik, profesional, salam (selamat, damai dan sejahtera), dan amanah sehingga semakin utuh dan tangguh dalam berjuang menghadapi tantangan hidup.
- b) Mengordinir dana, sehingga dana yang dimiliki masyarakat dapat dimanfaatkan secara optimal di dalam dan di luar organisasi untuk kepentingan rakyat banyak.
- c) Meningkatkan kualitas usaha dan pasar produk-produk anggota.
- d) Memperkuat dan meningkatkan kualitas anggota-anggota ekonomi dan sosial masyarakat banyak. (Muhammad,2007: 60)

3) Ciri-ciri BMT

Ciri-ciri BMT adalah sebagai berikut:

- a) Berorientasi bisnis, mencari laba bersama, meningkatkan pemanfaatan ekonomi paling banyak untuk anggota dan masyarakat.
- b) Bukan lembaga sosial, tetapi bermanfaat untuk mengefektifkan pengumpulan dana zakat, infaq dan sedekah bagi kesejahteraan orang banyak.
- c) Ditumbuhkan dari bawah berlandaskan peran serta masyarakat di sekitarnya.
- d) Milik bersama masyarakat bawah, bersama dengan orang kaya disekitar BMT, bukan milik perseorangan atau orang dari luar masyarakat. (Muhammad, 2005: 286).

2. Ciri-ciri Lembaga Keuangan Syariah

Ciri-ciri lembaga keuangan syariah adalah sebagai berikut:

- a. Beban biaya yang disepakati bersama pada waktu perjanjian akad diwujudkan dalam bentuk jumlah nominal, yang besarnya tidak kaku dan dapat melakukan tawar menawar dalam batas wajar.
- b. Penggunaan prosentase dalam hal kewajiban untuk melakukan pembayaran selalu dihindarkan, karena prosentase bersifat melekat pada sisa utang meskipun batas waktu perjanjian telah berakhir. Di dalam kontrak-kontrak pembiayaan proyek, Islam tidak menerapkan perhitungan berdasarkan keuntungan yang pasti yang ditetapkan dimuka karena pada hakekatnya yang mengetahui untung rugi hanyalah Allah semata, manusia tidak dapat meramalkannya.
- c. Pengerahan dana masyarakat dalam bentuk tabungan dianggap sebagai titipan yang diamankan dan digunakan sebagai penyertaan proyek-proyek yang dibiayai pihak perusahaan serta beroperasi sesuai dengan prinsip Islam sehingga kepada penyimpan tidak dijanjikan imbalan yang pasti.
- d. Adanya Dewan Pengawas Syariah
- e. Produk-produk dalam Syariah selalu menggunakan sebutan yang berasal dari istilah-istilah Arab. (Sumar'in, 2012: 54)

3. Landasan Operasional Syariah

Landasan operasional syariah adalah sebagai berikut:

- a. Menghindari riba, karena riba mengandung ketidakadilan yang dapat merusak prinsip kemitraan dan riba juga kadang memberikan beban kepada

nasabahnya seperti usaha yang digeluti nasabah lagi mengalami kerugian dan harus menanggung beban bunga.

b. Dalam berinteraksi dengan nasabah, Lembaga syariah memposisikan diri sebagai mitra investor dan pedagang, bukan dalam hubungan *lender* dan *borrower* sebagaimana yang berlaku pada lembaga konvensional.

c. Akad yang disepakati dengan nasabah tidak akan mengalami perubahan sampai dengan akhirnya, walaupun misalnya terjadi gejolak moneter.

(Sumar'in, 2012: 55),

4. Fungsi Lembaga Keuangan Syariah

Lembaga keuangan konvensional selama ini dikenal sebagai *intermediary* antara pihak yang kelebihan dana dengan pihak yang membutuhkan dana dan fungsinya menjalankan jasa keuangan, maka lembaga keuangan syariah selain menjalankan fungsinya sebagai penyedia jasa keuangan juga mempunyai beberapa fungsi yang berbeda dengan lembaga keuangan konvensional. Fungsi lembaga keuangan syariah menurut Harahap (2005: 5) adalah:

a. Manajer investasi

Manajer investasi, maksudnya adalah lembaga keuangan, karena besar kecilnya pendapatan (bagi hasil) yang diterima oleh pemilik dana yang dihimpun sangat tergantung dengan keahlian, kehati-hatian, dan profesionalisme dari pihak lembaga tersebut.

b. Investor

Lembaga keuangan syariah menginvestasikan dananya yang dihimpun dengan jenis dan pola investasi yang sesuai dengan prinsip syariah.

c. Sosial

Konsep Islam mengharuskan lembaga keuangan syariah memberikan pelayanan soaial, baik melalui dana *qardhul hasan* (pinjaman kebijakan) atau zakat dari dana sumbangan sesuai dengan prinsip-prinsip yang ada dalam agama Islam yang menggambarkan kemanusiaan antar sesama untuk yang membutuhkan.

5. Tujuan Lembaga Keuangan Syariah

Tujuan dari lembaga keuangan syariah adalah:

- a. Mengarahkan kegiatan ekonomi umat untuk bermuamalah secara islami, khususnya muamalah yang berhubungan dengan bank agar terhindar dari praktek-praktek riba atau jenis-jenis perdagangan lain yang mengandung unsur tipuan, dimana jenis usaha tersebut dilarang dalam Islam juga berdampak negatif dalam pertumbuhan ekonomi umat.
- b. Meningkatkan kualitas hidup umat dengan jalan membuka peluang berusaha yang lebih besar terutama terhadap kelompok-kelompok miskin, yang diarahkan pada kegiatan usaha produktif, menuju kemandirian berusaha.

- c. Menciptakan keadilan dibidang ekonomi, dan dengan jalan meratakan pendapatan melalui kegiatan investasi, agar tidak terjadi kesenjangan yang amat besar antara pemilik modal dengan pihak yang membutuhkan dana.
- d. Menanggulangi dan mengentaskan kemiskinan yang pada umumnya merupakan program utama di Negara-negara berkembang.
- e. Menjaga stabilitas ekonomi moneter pemerintah.
- f. Menyelamatkan ketergantungan umat Islam terhadap lembaga non-Islam yang menyebabkan umat Islam berada di bawah kekuasaan bank, sehingga umat Islam tidak dapat melaksanakan ajaran agamanya secara penuh, terutama dibidang bisnis dan perekonomian. (Muhammad, 2007: 7)

C. Pembiayaan

1. Pengertian pembiayaan

Pembiayaan atau *financing* yaitu, pendanaan yang diberikan oleh satu pihak kepihak lain untuk mendukung investasi yang telah direncanakan, baik dilakukan sendiri maupun oleh lembaga Muhammad (2005: 17).

Menurut Keputusan Menteri Negara Koperasi Dan Usaha Kecil Dan Menengah No: 91/Kep/M.KUKMI/IX/2004 tentang Petunjuk Kegiatan Usaha Koperasi Jasa Keuangan Syariah. Pembiayaan adalah kegiatan penyediaan dana untuk investasi atau kerjasama permodalan antar koperasi dengan anggota, calon anggotanya, yang mewajibkan penerima pembiayaan itu untuk melunasi pokok pembiayaan yang diterima kepada pihak koperasi sesuai akad serta pembayaran sejumlah bagi hasil dari pendapatan atau laba dari kegiatan yang dibiayai atau penggunaan dana pembiayaan tersebut.

2. Aspek Penilaian Pembiayaan

Berkaitan dengan pembiayaan di lembaga keuangan syariah, dalam melakukan penilaian permohonan pembiayaan syariah bagian *marketing* harus memperhatikan beberapa prinsip utama yang berkaitan dengan kondisi secara keseluruhan calon nasabah, sehingga bisa mengurangi tingkat pembiayaan bermasalah calon nasabah di dunia perbankan syariah aspek penilaian dikenal dengan 5 C + 1C yaitu :

a. *Character*

Yaitu penilaian terhadap karakter atau kepribadian calon penerima pembiayaan dengan tujuan untuk memperkirakan kemungkinan bahwa penerima pembiayaan dapat memenuhi kewajibannya.

b. *Capacity*

Yaitu penilaian secara *subyektif* tentang kemampuan penerima pembiayaan untuk melakukan pembayaran. Kemampuan diukur dengan catatan prestasi penerima pembiayaan di masa lalu yang didukung dengan pengamatan di lapangan atas sarana usahanya seperti toko, karyawan, alat-alat, pabrik serta metode kegiatan.

c. *Capital*

Yaitu penilaian terhadap kemampuan modal yang dimiliki oleh calon penerima pembiayaan yang diukur dengan posisi perusahaan secara keseluruhan yang ditunjukkan oleh *rasio finansial* dan penekanan pada komposisi modalnya.

d. *Collateral*

Yaitu jaminan yang dimiliki calon penerima pembiayaan. Penilaian ini bertujuan untuk lebih meyakinkan bahwa jika suatu resiko kegagalan pembayaran tercapai terjadi, maka jaminan dapat dipakai sebagai pengganti dari kewajiban.

e. *Condition*

Bank syariah harus melihat kondisi ekonomi yang terjadi di masyarakat secara *spesifik* melihat adanya keterkaitan dengan jenis usaha yang dilakukan oleh calon penerima pembiayaan. Hal tersebut karena kondisi eksternal berperan besar dalam proses berjalannya usaha calon penerima pembiayaan.

f. *Constraints*

Merupakan faktor-faktor hambatan dalam pembiayaan dan keterbatasan yang timbul dalam pembiayaan, seperti hambatan yang

timbul dari masyarakat tempat usaha yang dibiayai tidak mendapat ijin dari masyarakat setempat. (Frianto, 2005: 197)

Selain dari aspek prinsip dari 5C+1C di atas, dalam memberikan pembiayaan harus memperhatikan prinsip 3R, yaitu:

- a. *Return, retrun* yang dihasilkan oleh calon debitur dalam hal ini ketika kredit telah dimanfaatkan dan dapat diantisipasi oleh calon kreditur. Artinya perolehan tersebut mencukupi untuk membayar kembali pembiayaan.
- b. *Repyment*: kemampuan membayar dan ihak debitur juga dipertimbangkan. Apakah kemampuan tersebut sesuai dengan *schedule* pembayaran kembali dan kredit yang akan diberikan itu.
- c. *Risk bearing ability* (kemampuan menanggung risiko) : dalam hal ini perlu diperhatikan juga adalah sejauh mana terdapatnya kemampuan debitur untuk menanggung resiko. Misalnya dalam hal-hal diluar antisipasi kedua belah pihak. (Sumar'in, 2012:117)

penilaian pengajuan pembiayaan dan kredit, perlu di perhatikan pula penilaian aspek dengan Prinsip 5P, yaitu:

- a. *Party* (Golongan)

Yang dimaksud dengan *party* disini adalah mencoba menggolongkan calon peminjam kedalam kelompok tertentu menurut *character, capacity, dan capitalnya*.

- b. *Purpose* (Tujuan)

Yaitu tujuan penggunaan pembiayaan yang diajukan, apa tujuan yang sebenarnya (*real purpose*) dari pembiayaan tersebut, apakah mempunyai aspek-aspek sosial yang positif atau tidak. Maka Lembaga keuangan harus memperhatikan apakah pembiayaan benar-benar sesuai dengan tujuan semula.

c. *Payment* (Sumber Pembayaran)

Setelah mengetahui *real purpose* dari pembiayaan tersebut maka hendaknya diperkirakan apakah nasabah mampu membayar kembali. Jadi harus dilihat apakah setelah pemberian pembiayaan nanti, nasabah mempunyai sumber pendapatan untuk membayar kembali pembiayaan yang akan diberikan.

d. *Profitability* (Kemampuan untuk mendapat keuntungan)

Yang dimaksud dengan *profitability* disini bukanlah keuntungan yang dicapai oleh lembaga keuangan semata, melainkan dinilai dan dihitung keuntungan-keuntungan yang mungkin akan dicapai oleh lembaga dari bagi hasil yang diberikan nasabahnya setelah melakukan usaha yang dibiayai oleh lembaga keuangan tersebut.

e. *Protection* (perlindungan)

Yaitu untuk berjaga-jaga terhadap hal-hal yang tidak diduga sebelumnya oleh lembaga keuangan, maka lembaga keuangan perlu untuk melindungi pembiayaan yang akan diberikan antara lain dengan jalan meminta collateral/jaminan/agunan yang besarnya dapat mengkafer pembiayaan yang diberikan.

Aspek-aspek tersebut dilakukan dengan tujuan untuk meyakinkan pihak manajemen apakah nasabah mempunyai kemampuan dan kemauan untuk memenuhi kewajiban pada perusahaan secara baik agar tidak merugikan kedua belah pihak. (Firdaus dan Ariyanti, 2008: 92)

3. Tujuan pembiayaan

Secara umum tujuan pembiayaan dibedakan menjadi dua kelompok menurut Muhammad (2005:17), yaitu:

a. Tujuan pembiayaan secara makro

- 1) Peningkatan ekonomi umat, artinya masyarakat yang tidak dapat akses secara ekonomi, dengan adanya pembiayaan mereka akan dapat melakukan akses ekonomi. Dengan demikian dapat meningkatkan taraf ekonominya.
- 2) Tersedianya dana bagi peningkatan usaha, artinya untuk pengembangan usaha membutuhkan tambahan dana. Dana tambahan ini dapat diperoleh dengan aktifitas pembiayaan. Pihak yang kelebihan dana menyalurkan kepada pihak yang membutuhkan.
- 3) Meningkatkan produktifitas artinya, adanya pembiayaan memberikan peluang kepada masyarakat usaha untuk meningkatkan daya produksinya.
- 4) Membuka lapangan kerja baru artinya, dengan dibukanya sektor-sektor usaha melalui penambahan dana pembiayaan, maka sektor usaha tersebut menyerap tenaga kerja. Hal ini berarti menambah atau membuka lapangan kerja baru. Terjadi distribusi pendapatan artinya, masyarakat usaha produktif mampu melakukan aktifitas kerja, berarti mereka akan memperoleh penghasilan dari usaha yang mereka jalankan. Penghasilan merupakan bagian dari pendapatan masyarakat.

b. Tujuan pembiayaan secara mikro

- 1) Upaya memaksimalkan laba artinya setiap usaha yang dibuka memiliki tujuan tertinggi yaitu menghasilkan laba usaha. Setiap usaha menginginkan laba yang maksimal. Untuk memperoleh laba yang maksimal mereka membutuhkan dukungan dana yang cukup.
- 2) Upaya meminimalkan risiko artinya, usaha yang dilakukan agar mencapai laba yang maksimal, maka pengusaha harus mampu meminimalkan risiko yang mungkin timbul. Risiko kekurangan modal dapat diperoleh melalui tindakan pembiayaan.
- 3) Pendayagunaan sumber ekonomi artinya, sumberdaya ekonomi dapat dikembangkan dengan melakukan *mixing* antara sumber daya alam dengan sumber daya manusia serta sumber daya modal. Jika sumber daya alam dan sumber daya manusia sudah ada maka dapat dipastikan diperlukanya pembiayaan.
- 4) Penyaluran kelebihan dana artinya, dalam kehidupan masyarakat ini ada pihak yang memiliki kelebihan sementara ada pihak yang kekurangan. Dalam kaitannya dengan masalah dana, maka mekanisme pembiayaan dapat menjadi jembatan dalam penyeimbang antara pihak yang kelebihan dana dengan pihak yang kekurangan dana.

4. Jenis-jenis pembiayaan

Pembiayaan berdasarkan sifat penggunaanya yaitu :

- a. Pembiayaan produktif, pembiayaan yang ditujukan untuk memenuhi kebutuhan produksi dalam arti luas, yaitu untuk meningkatkan usaha, baik

usaha produksi, perdagangan, maupun investasi. Menurut penggunaannya pembiayaan produktif dapat dibagi menjadi dua hal yaitu:

1) Pembiayaan Modal Kerja

Yaitu pembiayaan untuk memenuhi kebutuhan:

- a) Peningkatan produksi, baik secara kuantitatif, yaitu peningkatan kualitas atau mutu hasil produksi.
- b) Untuk keperluan perdagangan atau peningkatan *utility of place* dari suatu barang.

2) Pembiayaan Investasi

Yaitu memenuhi barang-barang modal serta fasilitas yang erat kaitannya dengan itu.

3) Pembiayaan Konsumtif

Pembiayaan konsumtif adalah pembiayaan yang digunakan untuk memenuhi kebutuhan konsumsi, yang akan digunakan untuk memenuhi kebutuhan, contoh: pembiayaan rumah dan pembiayaan mobil. (Antonio, 2001: 160)

5. Kolektibilitas Pembiayaan

Produk *murabahah*, dari aspek kemampuan untuk membayar angsuran nasabah maka pembiayaan digolongkan kepada:

a. Lancar

Apabila pembayaran angsuran tepat waktu, tidak ada tunggakan, sesuai dengan persyaratan akad, selalu menyampaikan laporan keuangan secara teratur dan akurat, serta dokumentasi perjanjian piutang lengkap.

b. Kurang lancar

Apabila terdapat tunggakan pembayaran angsuran pokok dan margin yang telah mencapai 90 (Sembilan puluh) hari. Penyampaian laporan keuangan tidak teratur, terdapat indikasi masalah keuangan yang dihadapi nasabah.

c. Diragukan

Apabila terdapat tunggakan pembayaran angsuran pokok dan margin yang telah mencapai 180 (seratus delapan puluh) hari, dokumentasi perjanjian piutang tidak lengkap serta terjadi pelanggaran yang prinsipil terhadap persyaratan pokok perjanjian piutang.

d. Macet

Apabila terdapat tunggakan pembayaran angsuran pokok dan margin yang telah mencapai 270 (dua ratus tujuh puluh) hari. (Kasmir (2004: 82)

D. Murabahah

1. Pengertian *Murabahah*

Murabahah adalah jual beli barang pada harga pokok perolehan barang dengan tambahan keuntungan yang disepakati antara pihak penjual dengan pihak pembeli barang. Perbedaan yang nampak pada jual beli *murabahah* adalah penjual harus mengungkapkan harga perolehan barang yang kemudian terjadi negosiasi keuntungan yang akhirnya disepakati kedua belah pihak. Pada perjanjian *murabahah*, pihak penjual membiayai pembelian barang yang

dibutuhkan pembeli Nurhayati (2009: 45). Sedangkan *murabahah* adalah harga jual yang merupakan harga pokok ditambah dengan keuntungan yang disepakati antara penjual dan pembeli Wiroso (2005:94). Dari beberapa pengertian *murabahah*, dapat disimpulkan bahwa *murabahah* adalah transaksi jual beli dengan mencantumkan harga perolehan dan adanya kesepakatan antara penjual dan pembeli mengenai keuntungan.

2. Mekanisme pembiayaan *murabahah*

Mekanisme pembiayaan dapat dilihat pada gambar berikut ini:



Gambar 1 Mekanisme Pembiayaan *Murabahah*
Sumber: Wiroso (2005: 12)

Alasan yang menyebabkan transaksi *murabahah* begitu dominan dalam operasi investasi syariah, antara lain:

- a. *Murabahah* adalah mekanisme penanaman modal jangka pendek dengan pembagian untung rugi atau bagi hasil.
- b. *Mark up* (keuntungan) dalam *Murabahah* dapat ditetapkan dengan cara yang menjamin bahwa lembaga keuangan mampu mengembalikan

dibanding dengan lembaga yang berbasis bunga dimana lembaga Islam sangat kompetitif.

- c. *Murabahah* tidak mengizinkan lembaga keuangan Islam untuk turut campur dalam manajemen bisnis karena lembaga bukan *partner* dengan klien tetapi hubungan mereka adalah hubungan kreditur dengan debitur. (Saeed, 2004: 140)

Mekanisme yang dilakukan dalam transaksi *murabahah* di sektor syariah adalah sebagai berikut:

- a. Lembaga keuangan bertindak sebagai penjual dan sementara nasabah sebagai pembeli. Harga jual adalah harga beli lembaga keuangan dari produsen (pabrik/toko) ditambah keuntungan.
- b. Harga jual dan jangka waktu pembayaran harus disepakati dua belah pihak.
- c. Harga jual harus dicantumkan dalam akad jual beli jika telah disepakati, tidak dapat berubah selama berlakunya akad. Dalam *murabahah* lazimnya dilakukan dengan pembayaran cicilan.
- d. Bila sudah ada barang, maka segera diserahkan kepada nasabah, sedangkan pembayaran dapat dilakukan secara tangguh. Mekanisme transaksi *murabahah* tersebut tidak hanya bisa dilakukan pada sektor Perbankan syariah saja, dapat juga pada entitas bisnis maupun nirlaba.

(Menurut Nurhayati, 2009: 58)

3. Syarat Transaksi *Murabahah*

syarat- syarat *murabahah* Antonio (2001: 102), adalah:

- a. Penjual memberitahu kepada nasabah biaya modalnya.
- b. Kontrak pertama harus sah sesuai dengan rukun yang ditetapkan.
- c. Kontrak harus bebas dari *riba* .
- d. Penjual harus menjelaskan kepada pembeli bila terjadi cacat atas barang sesudah pembelian
- e. Penjual harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian, misalnya jika pembelian dilakukan dengan hutang.

Jika syarat a, d, e tidak dipenuhi, maka pembeli memiliki pilihan antara lain:

- a. Melanjutkan pembelian seperti apa adanya.
- b. Kembali kepenjual atas ketidak setujuannya atas barang yang dijual.
- c. Membatalkan kontrak.

Murabahah dibutuhkan beberapa syarat, antara lain:

- a. Mengetahui harga pertama, pihak nasabah mengetahui harga sebenarnya barang yang diminta.
- b. Mengetahui besarnya keuntungan yang diterima oleh lembaga keuangan.
- c. Modal hendaklah berupa komoditas yang memiliki kesamaan dan sejenis, seperti benda- benda yang ditakar, ditimbang dan dihitung.
- d. Sistem *murabahah* dalam harta *riba* hendaknya tidak menisbatkan *riba* tersebut terhadap harga pertama.
- e. Transaksi pertama harusnya sah menurut *syara'*. (Wiroso, 2005: 17)

4. Rukun Murabahah

Murabahah memiliki rukun diantaranya adalah:

- a. Penjual (*ba'i*) adalah orang atau badan usaha yang menyiapkan barang.
- b. Pembeli (*musytari'*) adalah orang atau badan usaha yang menerima barang.
- c. Barang/objek (*mabi'*) barang/objek yang akan diperjual belikan.
- d. Harga (*tsaman*) adalah harga barang/objek yang disetujui oleh penjual dan pembeli.
- e. Ijab Qobul (*sighat*) adalah penawaran dan penerimaan antara lembaga keuangan dengan pihak lain yang berisi hak dan kewajiban. (Wiroso, 2005:18)

5. Landasan Transaksi *Murabahah*

Pembiayaan *murabahah* mempunyai beberapa landasan Al Qur'an dan Hadist tentang akuntansi transaksi *murabahah* yang dapat dijadikan pedoman dalam melakukan transaksi pembiayaan *murabahah*. Diantaranya sebagai berikut :

a. Landasan Al Qur'an

- 1) Sesuai dengan firman Allah dalam surat Al Baqoroh ayat 275 yang berbunyi :

“ Allah telah menghalalkan jual beli dan megharamkan *riba*...”

- 2) Sesuai dengan firman Allah dalam surat Al Baqoroh ayat 280 yang berbunyi :

“ Dan jika (orang berhutang itu) dalam kesukaran, maka berilah tangguh sampai ia berkelapangan...”

- 3) Sesuai dengan firman Allah dalam surat Al Baqoroh ayat 280 yang berbunyi :

” Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu memakan harta sesamamu dengan jalan yang bathil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka rela diantara kamu...”

b. Al hadist

- 1) Hadist Nabi dari Abu Said Al- Khudri bahwa rasulullah SAW bersabda, “ Sesungguhnya jual beli itu harus dilakukan suka sama suka.” (HR. Al-Baihaqi dan Ibnu Majah, dan dinilai shahih oleh Hibban)
- 2) Hadist riwayat Ibnu Majah, Rasulullah SAW bersabda, “ ada tiga hal yang didalamnya terdapat keberkahan: jual beli secara tangguh, *murabahah* dan mencampur gandum dengan tepung untuk keperluan rumah, bukan untuk dijual”.
- 3) Hadist Nabi riwayat Nasa’I, Abu Dawud, Ibnu Majah, dan Ahmad:
“ Menunda-nunda pembayaran yang dilakukan oleh orang mampu menghalalkan harga diri dan memberikan sanksi kepadanya”
- 4) Hadist riwayat Abd Al- Roziq dari Zaid bin Aslam , Rasulullah SAW ditanya tentang *urban* (uang muka) dalam jual beli maka beliau menghalalkannya.

6. Jenis *Murabahah*

Pembiayaan *murabahah* dibagi menjadi 2 kategori menurut Wiroso (2005: 37), antara lain:

a. Berdasarkan cara pembayarannya

- 1) Tunai, artinya dalam pembayaran barang pesanan nasabah membayar secara langsung atau lunas.

- 2) Tangguh, artinya dalam membayar barang pesanan nasabah membayar dengan cara mengangsur atau cicilan.

Dapat disimpulkan bahwa pembayaran ada dua cara yaitu dengan tunai yang artinya disini setelah barang pesanan telah diselesaikan maka nasabah langsung membayar secara lunas harga yang telah disepakati dan yang satunya adalah secara tangguh yaitu dengan mencicil pembayarannya setelah barang tersebut diberikan dengan ketentuan cicilan sesuai perjanjian

b. Berdasarkan Jenisnya

- 1) Tanpa pesanan, artinya ada yang pesan atau tidak lembaga syariah tetap menyediakan barang dagangannya. persediaan barang *murabahah* tanpa pesanan ini tidak terkait atau terpengaruhi langsung dengan ada atau tidaknya pesanan/pembeli.
- 2) Berdasarkan pesanan, artinya lembaga syariah baru akan melakukan pembelian barang apabila ada nasabah yang memesan sehingga penyediaan barang baru dilakukan jika ada pesanan. *Murabahah* berdasarkan pesanan dapat dibedakan menjadi dua, yaitu bersifat mengikat artinya apabila telah memesan harus membeli; bersifat tidak mengikat, artinya walaupun nasabah telah memesan barang, tetapi nasabah tidak terikat, nasabah dapat menerima atau membatalkan barang tersebut.

7. Prinsip *Murabahah*

Dalam pembiayaan *murabahah* terdapat beberapa prinsip menurut Muhammad (2007: 52) yaitu:

- a. Harga jual pada nasabah adalah harga pokok ditambah keuntungan yang disetujui oleh penerima pembiayaan.
- b. Selama utang berupa harga barang ditambah keuntungan belum lunas, maka barang tersebut masih menjadi milik pemberi pembiayaan walaupun pembeli bisa langsung menggunakan barang tersebut, surat tanda bukti kepemilikan dipegang perusahaan sebelum angsuran lunas.
- c. Cicilan utang dimulai saat jatuh tempo dan usaha atau proyek menunjukkan hasil.
- d. *Bai' Al-salam* adalah akad jual beli di mana pembeli membayar uang sebesar harga atas barang yang telah disebutkan spesifiknya, sedangkan barang yang diperjualbelikan akan diserahkan kemudian, yaitu pada tanggal yang telah disepakati. Salam sendiri berarti *salaf* (pendahuluan) yang artinya pembayaran dimuka yang barangnya diserahkan di belakang.
- e. *Bai' Al-ishtina* yaitu pembeli barang pesanan dan diperlukan proses membuatnya sesuai pesanan pembeli dan pembayaran dilakukan dimuka sekaligus atau secara bertahap.
- f. *Ijarah* yaitu perjanjian antara pemilik barang dengan penyewa yang memperbolehkan penyewa untuk memanfaatkan suatu barang tersebut dengan membayar sewa yang disepakati kedua pihak. Setelah masa sewa barang berakhir maka barang akan dikembalikan kepada pemilik.

8. Risiko Pembiayaan *Murabahah*

Menurut Slamet (2008: 79), risiko pembiayaan merupakan salah satu risiko yang akan dihadapi oleh lembaga keuangan syariah terutama adalah *murabahah*. Risiko *murabahah*, tidak berbeda dengan risiko kredit yang akan dihadapi oleh bank konvensional. Bank konvensional muncul risiko kredit jika bank tidak dapat memperoleh kembali pengembalian pinjaman atau investasi yang diberikannya kepada debitur. Akan tetapi pada *murabahah* memiliki risiko yang unik, yang tidak dimiliki oleh bank konvensional.

Menurut Muhammad (2006: 105), risiko yang akan dihadapi oleh lembaga keuangan syariah adalah risiko terhadap barang dan nasabah. Untuk barang perusahaan akan menanggung risiko kehilangan atau kerusakan pada barang-barang tersebut dari saat pembelian sampai diserahkan pada nasabah. Sedangkan risiko pada nasabah adalah penolakan untuk membeli barang yang sudah dipesan karena transaksi *murabahah* tidak mengikat.

Dari data di atas dapat disimpulkan bahwa risiko yang akan dihadapi oleh perusahaan syariah dan konvensional pada umumnya sama yaitu tidak terbayarnya angsuran oleh nasabah tepat pada waktunya atau tidak terbayarnya sama sekali angsuran (macet). Namun tujuan dari bank konvensional dengan tujuan bank syariah berbeda sehingga mempengaruhi operasionalnya. Hal ini akan mempengaruhi risiko yang akan dihadapi oleh perusahaan syariah berbeda dalam beberapa sisi. *Murabahah* merupakan akad jual beli mengharuskan penjual memiliki barang yang dijual sehingga barang akan menjadi risiko tersendiri bagi perusahaan. Begitu juga dengan pesanan

nasabah, pada hakekatnya tidak mengikat sehingga nasabah boleh melakukan penolakan.

E. Pembiayaan Bermasalah

1. Pengertian pembiayaan bermasalah / *Non Performing Financing* (NPF)

Pembiayaan bermasalah / *Non Performing Financing* (NPF) adalah pembiayaan bermasalah disebut NPF pada bank syariah/NPL pada bank konvensional, menggambarkan situasi dimana persetujuan pengembalian kredit mengalami resiko kegagalan bahkan menunjukkan kepada bank akan mengalami resiko kegagalan (Rivai, 2005:39).

Pembiayaan bermasalah didefinisikan sebagai suatu penyaluran dana yang dilakukan oleh lembaga seperti lembaga syariah yang dalam pelaksanaan pembayaran pembiayaan oleh nasabah itu terjadi seperti pembiayaan yang tidak lancar, pembiayaan yang debeturnya tidak memenuhi persyaratan yang dijanjikan, serta pembiayaan tersebut tidak menepati jadwal angsuran hingga memberikan dampak negatif bagi kedua belah pihak Karim (2010: 260) dan pada akad *murabahah*, piutang *murabahah* diakui sebesar biaya perolehan asset *murabahah* tanpa keuntungan yang disepakati sedangkan pada akhir periode keuntungan piutang *murabahah* dinilai sebesar nilai bersih yang dapat direalisasi yaitu saldo piutang dikurangi dengan penyisihan kerugian piutang Astutik (2011: 25).

Pembiayaan bermasalah/ NPF adalah pembiayaan yang mengalami kesulitan pengembalian atas pelunasan akibat adanya faktor-faktor dari sisi nasabah seperti penurunan hasil usahanya ataupun dari sisi BMT sendiri

yang melakukan kesalahan ditahap awal permohonan atau analisa sebelum melakukan persetujuan pengajuan pembiayaan sehingga menimbulkan kerugian bagi perusahaan. Tujuan dari setiap pembiayaan yang diberikan oleh BMT memberikan kesejahteraan bagi yang meminta pembiayaan maupun pemberi pembiayaan.

2. Perhitungan *Non Performing Financing* (NPF)

Non Performing Financing adalah suatu rasio yang membandingkan tingkat pembiayaan bermasalah (pembiayaan yang dikualifikasikan) terhadap total pembiayaan yang diberikan.

RUMUS:

$$\text{Rasio NPF} = \frac{\text{Pembiayaan Bermasalah}}{\text{Total Pembiayaan}} \times 100\%$$

Sumber: Rivai (2005:44)

3. Faktor-Faktor Pembiayaan Bermasalah

Menurut Muhammad (2005: 267), pada jangka waktu pembiayaan tidak mustahil terjadi suatu kondisi pembiayaan bermasalah, yaitu adanya suatu penyimpangan utama dalam hal pembayaran kembali pembiayaan, yang menyebabkan keterlambatan dalam pembayaran atau diperlukan tindakan yuridis dalam pengembalian atau kemungkinan potensial *loss*. Kondisi ini disebut dengan pembiayaan bermasalah, keadaan turunnya mutu pembiayaan tidak terjadi secara tiba-tiba akan tetapi selalu memberikan *Warning sign* atau faktor-faktor penyebab terlebih dahulu dalam masa pembiayaan.

Penyebab pembiayaan bermasalah ada dua faktor yaitu faktor internal dan faktor eksternal Muhammad (2005: 268).

a. Faktor Internal

- 1) Pertumbuhan pembiayaan yang berlebihan. Maksudnya disini adalah pemberian pembiayaan yang melebihi kebutuhan debitur dan kurangnya pemahaman atas bidang usaha nasabah.
- 2) Menyimpang dari prosedur baku. Perbankan terdorong oleh rasa terlalu agresif dan motivasi untuk mengejar pertumbuhan yang cepat sehingga proses pemberian pembiayaan lengah dan mengabaikan tata cara dan prosedur pemberian pembiayaan yang sehat.
- 3) Sistem pengawasan dan pengendalian internal lembaga syariah yang lemah.
- 4) Terjadinya erosi mental, yaitu kondisi yang dipengaruhi timbal balik antara nasabah dengan pejabat lembaga syariah, sehingga mengakibatkan proses pemberian pembiayaan tidak berdasarkan pada praktek perbankan yang sehat.

b. Faktor Eksternal

- 1) Kondisi ekonomi: terjadinya krisis ekonomi
- 2) Adanya kebijakan pemerintah: peraturan suatu produk atau sektor ekonomi atau industri dapat berdampak positif atau negatif bagi perusahaan yang berkaitan dengan industri tersebut.
- 3) Kondisis manajemen nasabah: berkaitan dengan kemampuan manajemen dan karakter nasabah yang bersangkutan. Adanya perselisihan antara direksi dengan pemilik perusahaan.

- 4) Kegagalan usaha nasabah-nasabah yang belum berpengalaman dalam bidang usahanya, kurang peka terhadap perubahan permintaan pasar produk, kalah bersaing atau bidang usaha nasabah telah jenuh sehingga mengalami penurunan penjualan.
- 5) Ketidak jujuran nasabah dalam memberikan informasi dan laporan tentang kegiatan usahanya, posisi keuangan, hutang, piutang dan persediaan yang dapat memberikan efek yang tidak baik untuk selanjutnya yang dapat merugikan perusahaan.

F. Upaya Penanganan Pembiayaan Bermasalah

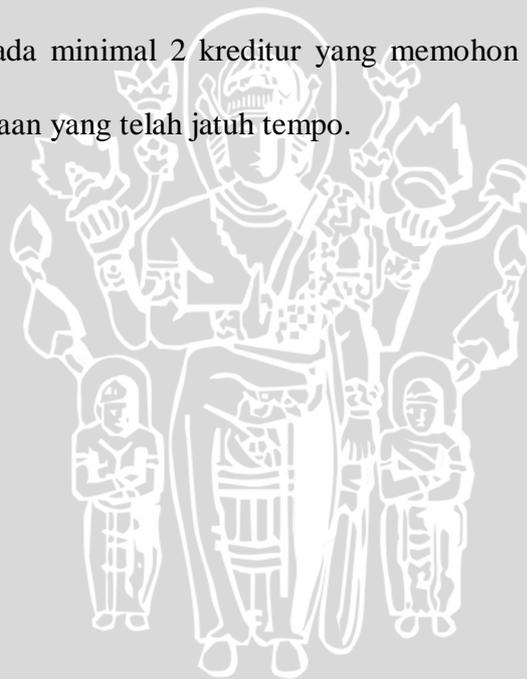
1. Upaya Penanganan Pembiayaan *Murabahah* Bermasalah

Dalam penanganan pembiayaan bermasalah pada lembaga syariah menurut Malayu (2005: 115), ada beberapa upaya yang dilakukan:

- a. Melakukan evaluasi ulang pembiayaan yang menyangkut: aspek manajemen, aspek pemasaran, aspek produksi, aspek keuangan, aspek yuridis, aspek jaminan, dan aspek nilai jaminan.
- b. Dari evaluasi ulang pembiayaan maka diadakan musyawarah bila mana nasabah kooperatif dan usahanya masih memiliki prospek maka akan dilakukan proses revitalisasi.
- c. Proses revitalisasi adalah proses yang dilakukan apabila proses evaluasi ulang pembiayaan yang dilakukan terdapat indikasi bahwa usaha nasabah masih mampu berjalan, nasabah mampu dan mau memenuhi kewajibannya kepada bank. Proses revitalisasi meliputi:

- 1) *Rescheduling*, perubahan ketentuan yang hanya menyangkut pembayaran dan jangka waktunya.
- 2) *Reconditioning*, perubahan keseluruhan atau sebagian termasuk perubahan jangka waktu dan persyaratan lainnya sepanjang tidak menyangkut perubahan maksimum saldo pembiayaan.
- 3) *Restructuring*, perubahan sebagian atau keseluruhan ketentuan-ketentuan pembiayaan termasuk perubahan maksimum saldo pembiayaan, dilakukan hal seperti ini agar nasabah dapat memenuhi kembali kewajibannya, maka upaya yang dilakukan dengan cara pengurangan pokok pembiayaan, pemberian *muqasah* (keringanan, potongan, diskon) atas seluruh atau sebagian tanggungan margin serta perpanjangan jangka waktu pembiayaan.
- 4) Bantuan manajemen penasehat pembiayaan pada posisi manajemen lembaga keuangan, hal ini dilakukan apabila:
 - a) Permasalahan terjadi karena masalah manajemen.
 - b) Sumber pengembalian pembiayaan masih potensial.
- 5) Penyelesaian melalui jaminan. Apabila sudah dilakukan evaluasi dan nasabah sudah tidak memiliki usaha atau nasabah tidak kooperatif dalam menyelesaikan pembiayaan.
- 6) Penghapusan pembiayaan. Kondisi ini dapat dilakukan apabila:
 - a) Dilakukan jika penyertaan modal sementara oleh lembaga syariah telah lewat masa 5 (lima) tahun maka pembiayaan tersebut dihapus buku.

- b) Penghapusan pembiayaan hanya diperkenankan terhadap nasabah yang sudah dilaporkan masuk dalam kualitas aktiva produktif golongan macet yang belum dilaporkan terhadap bank Indonesia tidak diperkenankan masuk dalam daftar penghapusan.
- c) Permohonan kepailitan. Apabila agunan yang tidak dapat dicairkan dan bank sulit bernegosiasi dengan nasabah, maka dalam hal ini bank dapat mengajukan permohonan kepailitan nasabah ke pengadilan niaga. Permohonan kepailitan hanya dapat dilakukan apabila ada minimal 2 kreditur yang memohon dan jangka waktu pembiayaan yang telah jatuh tempo.



BAB III

METODE PENELITIAN

A. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah jenis penelitian deskriptif dengan pendekatan kuantitatif. Metode penelitian deskriptif merupakan jenis penelitian yang berupaya mendeskripsikan atau menggambarkan sebuah peristiwa yang terjadi.

Menurut Kontur (2004: 105), penelitian deskriptif adalah jenis penelitian yang memberikan gambaran atau uraian atas suatu keadaan sejelas mungkin tanpa ada keperluan terhadap obyek yang diteliti. Sedangkan menurut Subana (205: 89), deskriptif adalah menuturkan dan menafsirkan data yang berkenaan dengan fakta keadaan, variabel, fenomena yang terjadi saat peneliti berlangsung dan menyajikannya apa adanya.

Penelitian ini menggunakan pendekatan kuantitatif. Bersifat kuantitatif karena menggunakan data yang berbentuk angka dan melakukan perhitungan menggunakan rumus. Penelitian kuantitatif adalah penelitian dengan memperoleh data yang berbentuk angka atau data kualitatif yang di angkakan. (Sugiyono,2008:14)

Berdasarkan definisi di atas maka dapat disimpulkan bahwa penelitian deskriptif adalah penelitian yang hanya memberikan gambaran tertentu yang berkaitan dengan fakta, dengan cara pengumpulan data, penyusunan,

megklarifikasi, menganalisis, dan menginterpretasikan hasil penelitian dengan sistematika, aktual, faktual dan akurat mengenai gambaran yang sebenarnya.

B. Fokus Penelitian

Fokus penelitian merupakan penentuan masalah yang akan dijadikan pusat perhatian dari obyek yang akan diteliti dan mengungkapkan data yang dikumpulkan, diolah dan dianalisa dalam suatu penelitian. Moleong (2006: 41)

Fokus penelitian yang dilakukan oleh peneliti pada pembiayaan *murabahah* yang bermasalah di KJKS BMT Mandiri Sajahtera Karangcangkring Jawa Timur meliputi:

1. Penelitian mengenai proses pengajuan pembiayaan *murabahah* pada KJKS BMT Mandiri sejahtera Karangcangkring Gresik Jawa Timur.
 - a. Penelitian tentang penilaian sebelum pemberian pembiayaan
2. Perkembangan kolektibilitas pada KJKS BMT Mandiri sejahtera Karangcangkring Gresik Jawa Timur.
 - a. Penelitian mengenai perkembangan *Non Performing Financing* (NPF) BMT Mandiri sejahtera Karangcangkring Gresik Jawa Timur.
 - b. Penelitian mengenai faktor pembiayaan *murabahah* bermasalah pada KJKS BMT Mandiri sejahtera Karangcangkring Gresik Jawa Timur.
3. Penelitian mengenai strategi dalam penanganan pembiayaan *Murabahah* bermasalah yang dilakukan KJKS BMT Mandiri sejahtera Karangcangkring Gresik Jawa Timur.

C. Lokasi Penelitian

Lokasi penelitian yang dipilih oleh peneliti adalah KJKS BMT Mandiri Sejahtera Karangcangkring Gresik Jawa Timur dengan alamat Jl. Raya Pasar Kliwon Karangcangkring Dukun Gresik Jawa Timur. Lokasi ini dipilih karena BMT merupakan lembaga keuangan syariah yang secara operasional mempunyai kemiripan dengan Bank Keuangan Syariah. BMT juga memiliki transaksi syariah yang salah satunya adalah *murabahah* dan pembiayaan *murabahah* yang paling dominan di KJKS BMT Mandiri Sejahtera Karangcangkring Gresik Jawa Timur.

D. Sumber Data

Sumber data yang digunakan peneliti adalah:

1. Data primer

Data primer adalah data yang dikumpulkan untuk penelitian dari tempat aktual terjadinya peristiwa. Sekaran (2006: 77), sedangkan data primer dalam penelitian ini diperoleh dari hasil wawancara dengan pihak- pihak yang bertanggung jawab mengenai pembiayaan *murabahah* pada BMT Mandiri Sejahtera Karangcangkring Gresik Jawa Timur. Dalam hal ini peneliti menggunakan sumber data primer yaitu dengan wawancara mengenai strategi penanganan pembiayaan *murabahah* bermasalah.

2. Data sekunder

Data sekunder yaitu data yang tidak perlu dikumpulkan sendiri oleh peneliti Sekaran (2006: 77). Data sekunder yang didapat oleh peneliti adalah formulir, brosur, modul tentang produk BMT Mandiri Sejahtera

Karangangkring Gresik Jawa Timur serta data mengenai nasabah yang melakukan pembiayaan *murabahah*.

E. Teknik Pengumpulan Data

Pengumpulan data merupakan prosedur sistematis untuk memperoleh data yang dibutuhkan, peneliti ini menggunakan tiga metode pengumpulan data yaitu:

1. Wawancara

Wawancara digunakan sebagai teknik pengumpulan data apabila peneliti ingin melakukan studi pendahuluan untuk menemukan permasalahan yang harus diteliti, dan juga peneliti ingin mengetahui hal-hal dari responden yang lebih mendalam dan jumlah respondennya sedikit/kecil Sugiyono (2006: 130). Teknik pengumpulan data ini menggunakan wawancara tidak terstruktur karena pedoman wawancara yang digunakan hanya berupa garis-garis besar tentang pembiayaan *murabahah* yang bermasalah pada BMT Sejahtera Mandiri Karangangkring Gresik Jawa Timur. Hal ini dilakukan agar data yang diperoleh lebih jelas dan mendalam.

2. Dokumentasi

Teknik pengumpulan data dengan dokumentasi merupakan metode dengan mengumpulkan dokumen-dokumen yang berhubungan dengan pembiayaan *murabahah* yang dapat mendukung penelitian ini dan pedoman umum mengenai strategi penanganan pembiayaan bermasalah.

F. Instrumen Penelitian

Instrumen penelitian merupakan alat yang digunakan oleh peneliti dalam mengumpulkan data yang dibutuhkan oleh peneliti. Menurut Arikunto (2010:203), instrument penelitian adalah alat atau fasilitas yang digunakan oleh peneliti dalam mengumpulkan data agar pekerjaannya lebih mudah dan lebih baik.

Instrument yang digunakan dalam penelitian ini adalah:

1. Pedoman wawancara

Merupakan panduan wawancara yang berisikan daftar pertanyaan yang diajukan secara langsung kepada pihak-pihak yang bersangkutan.

2. Pedoman dokumentasi

Merupakan bukti pencatatan yang menggunakan alat bantu seperti buku catatan yang digunakan untuk mencatat informasi yang ada.

G. Analisis Data

Peneliti ini menggunakan metode analisis deskriptif karena data-data yang disajikan dalam bentuk deskriptif yang menggambarkan kondisi yang ada di perusahaan. Data primer dan data sekunder dalam penelitian ini bermanfaat untuk menggambarkan penerapan pembiayaan *murabahah* pada BMT Sejahtera Mandiri Karangangkring Gresik Jawa Timur. Data primer berupa hasil wawancara dan observasi serta data sekunder berupa dokumen-dokumen yang berhubungan dengan pembiayaan *murabahah* yang telah diperoleh kemudian disusun, diuraikan, diolah, dan dianalisa, sehingga bermanfaat bagi peneliti untuk memecahkan masalah penelitian dan mencapai tujuan akhir penelitian. Pada akhirnya peneliti mengambil kesimpulan dalam bentuk tulisan yang sistematis.

Metode analisis data adalah cara pengelolaan data dengan menggunakan analisis teoritis maupun pemikiran yang logis untuk memperoleh pemecahan yang tepat. Analisis data kualitatif merupakan analisis data tanpa menggunakan rumus-rumus dan angka- angka, tetapi menggunakan kalimat dan hal- hal yang berkaitan dengan perlakuan atas pembiayaan *murabahah* yang bermasalah.

Peneliti menggunakan metode analisis ini untuk mendapatkan suatu gambaran yang jelas berkaitan dengan pokok permasalahan yang diteliti yaitu perlakuan atas pembiayaan *murabahah* yang bermasalah (studi kasus pada BMT Mandiri Sejahtera Karangangkring Gresik Jawa Timur). Adapun langkah-langkah yang dilakukan sebagai berikut:

1. Prosedur pemberian pembiayaan *murabahah* pada BMT Mandiri sejahtera Karangangkring Gresik Jawa Timur.
2. Penilaian sebelum pemberian pembiayaan dan Pengawasan pembiayaan *murabahah* pada BMT Mandiri sejahtera Karangangkring Gresik Jawa Timur.
3. Perkembangan *Non Performing Financing* (NPF) pada BMT Mandiri sejahtera Karangangkring Gresik Jawa Timur.
4. Faktor pembiayaan *murabahah* bermasalah pada BMT Mandiri sejahtera Karangangkring Gresik Jawa Timur.
5. Strategi penanganan pembiayaan *murabahah* bermasalah pada BMT Mandiri Sejahtera Karangangkring Gresik Jawa Timur.
6. Setelah data disajikan dan dianalisis, maka peneliti berusaha menarik kesimpulan dan memberikan saran terhadap permasalahan yang diteliti.

BAB IV

HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Gambaran Umum Perusahaan

1. Sejarah Singkat Koperasi Jasa Keuangan Syariah (KJKS) BMT Mandiri Sejahtera Karangcangkring Gresik Jawa Timur

KJKS BMT Mandiri Sejahtera Jawa Timur dengan nama Pendirian Koperasi BMT Kube Sejahtera Unit 023 yang berdiri pada tahun 2004 dan beroperasi pada tahun 2005 merupakan lembaga keuangan Syari'ah yang menggabungkan dua bidang keuangan yaitu bidang Baitul Maal dan bidang Tamwil. Koperasi BMT Kube Sejahtera Unit 023 merupakan lembaga non-bank yang berbadan hukum koperasi dan merupakan Program Binaan Direktorat BSFM Dirjen Banjamsos DEPSOS RI dan bekerjasama dengan PINBUK. Dengan Modal Awal Rp.125.000.000,- (Hibah Depsos) dan pada tahun 2005 ada tambahan modal Rp.22.000.000,- (Pendiiri) yang disalurkan kepada 10 KUBE (Kelompok Usaha Bersama) dan memiliki 38 Orang Anggota diawal berdirinya. Dan pada tahun 2006 mulai berbadan Hukum dengan No. 03.BH/403.62/IV/2006 tanggal 13 Juni 2006. Dan akhirnya pada tgl 20 Oktober 2011 berganti nama Koperasi BMT Mandiri Sejahtera Jawa Timur (P2T/39/09.06/X/2011).

Perjalanan membangun sistem keuangan syariah melalui BMT Mandiri Sejahtera sedikit banyak telah memberikan manfaat yang begitu baik bagi umat. Masyarakat pengusaha kecil dan sebagian masyarakat mikro telah memanfaatkan jasa keuangan BMT Mandiri Sejahtera dalam mencukupi

kebutuhannya, begitu juga usaha menengah dan kecil yang semuanya dalam bingkai pembangunan ekonomi Islam. KJKS Mandiri Sejahtera bertekad untuk memperkuat instrumen keuangannya dengan jalan berupa *hibah*, *santunan*, *qordh*, pembiayaan dan tabungan. Pendirian KJKS BMT Mandiri Sejahtera dilatar belakangi oleh upaya untuk memperkenalkan ekonomi yang berbasis pada ekonomi syariah serta sebagai sarana mediasi keuangan antara masyarakat yang membutuhkan modal dengan pihak yang membutuhkan modal.

KJKS Mandiri Sejahtera dalam melaksanakan kegiatan operasional, pada awal pendiriannya dikelola oleh 4 orang karyawan. Seiring perkembangan aktivitas KJKS Mandiri Sejahtera yang semakin meningkat dan assetnya bertambah besar pada saat ini yaitu tahun 2013 karyawannya mencapai 68 orang. Jumlah 68 orang karyawan tersebut, 46 berpendidikan setingkat SMA, 26 berpendidikan S1 dan 13 berpendidikan SKKNI.

2. Visi dan Misi

a. Visi

Menjadi keuangan Mikro Syari'ah yang sehat, berkembang, dan terpercaya yang mampu melayani anggota masyarakat sekitar berkehidupan salam, penuh keselamatan, kedamaian dan kesejahteraan

b. Misi

Mengembangkan Koperasi BMT Mandiri Sejahtera Jawa Timur sebagai sarana gerakan pemberdayaan dan keadilan, sehingga terwujud kualitas

masyarakat disekitar Koperasi BMT Mandiri Sejahtera Jawa Timur yang salam, penuh keselamatan, kedamaian dan kesejahteraan.

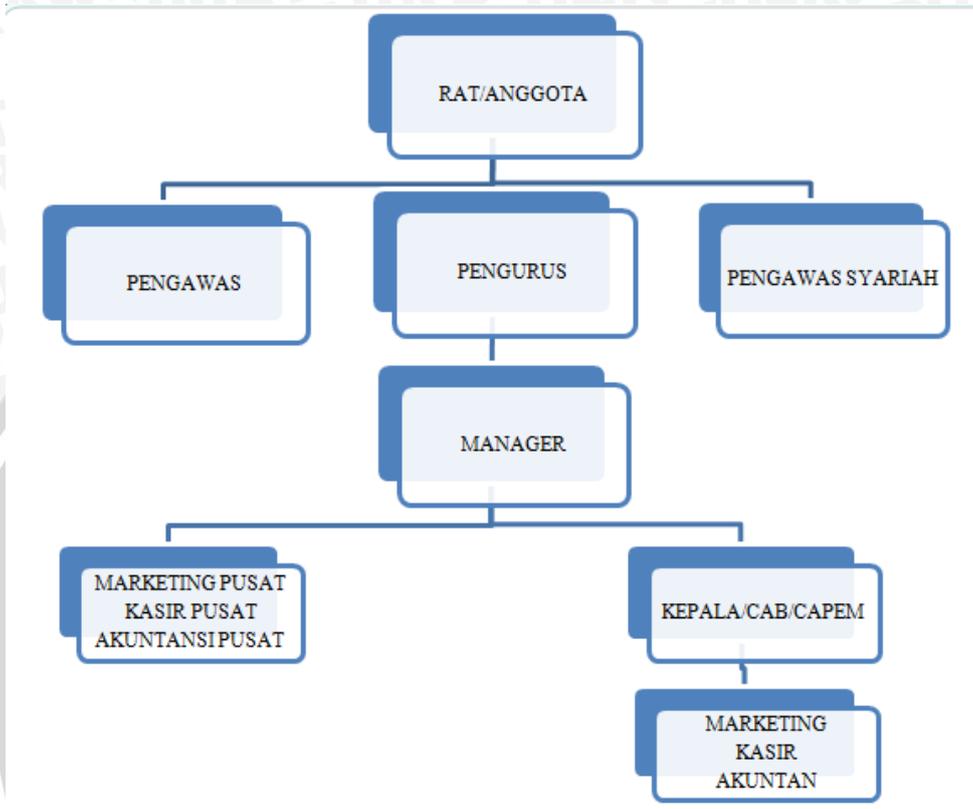
3. Identitas Perusahaan

- a. Nama Koperasi : KJKS BMT MANDIRI SEJAHTERA
JAWA TIMUR
- b. Kelompok BMT : Simpan Pinjam
- c. Tahun Berdiri : 2006
- d. Badan Hukum : Nomor 03/BH/403.62/VI/2006
- e. Tanggal : 13 Juni 2006
- f. No. NPWP : 02.529.695.5-612.000
- g. No. SIUSP : 206/403.56/SIUP.K/V/2007
- h. No. TDP : 13.02.2.47.00242
- i. Alamat Lengkap : Jl. Raya Pasar Kliwon RT 01 RW 01
Desa : Karangcangkring
Kecamatan : Dukun
Kabupaten : Gresik
Propinsi : Jawa Timur
- j. No./Telp. : 081615327570/081330114429
- k. E-mail : bmt_msjatim@yahoo.co.id

4. Struktur Organisasi

Struktur organisasi adalah gambaran hubungan antar individu yang menunjukkan pola arus hubungan dan juga dapat diartikan sebagai sistem aktivitas-aktivitas untuk mengurus sesuatu sehingga mencapai tujuan yang

diinginkan. KJKS Mandiri Sejahtera agar mencapai tujuannya, melaksanakan sesuai struktur organisasi yang ada.



Gambar 2 Struktur Organisasi KJKS BMT Mandiri sejahtera Karangrangkring Gresik Jawa Timur

Sumber: KJKS BMT Mandiri sejahtera Karangrangkring Gresik Jawa Timur

a. Rapat Anggota

Rapat anggota adalah rapat tahunan yang diikuti oleh para pendiri dan anggota penuh BMT (anggota yang telah menyetor Simpanan pokok dan simpanan wajib) yang berfungsi untuk:

- 1) Merumuskan dan menetapkan kebijakan-kebijakan yang sifatnya umum dalam rangka pengembangan BMT sesuai dengan AD dan ART.
- 2) Mengangkat dan memberhentikan pengurus BMT.

- 3) Menerima atau menolak laporan perkembangan BMT dari pengurus.
- 4) Untuk ketentuan yang belum ditetapkan dalam Rapat Anggota, akan diatur dalam ketentuan tambahan.

b. Pengurus

Bertanggung jawab kepada RAT yang membawahi Manajer

Fungsi Dasar :

- 1) Menentukan arah kegiatan dan mengelola keseluruhan proses KJKS dalam rangka mengemban visi dan misi Koperasi serta pencapaian tujuan KJKS.
- 2) Melakukan pengawasan dan monitoring terhadap pelaksanaan kebijakan atas pengelolaan usaha KJKS yg dijalankan Manajer.
- 3) Memproses penentuan calon anggota dan meneliti berhentinya anggota untuk selanjutnya meminta persetujuan Rapat Anggota.
- 4) Mengatur mekanisme pembinaan terhadap sistem organisasi keanggotaan secara menyeluruh dan terpadu antara bidang spiritual dan material

Tugas Pokok

- 1) Tanggung Jawab : Menyelenggarakan Rapat Anggota.
- 2) Mengajukan Rencana Kerja (RK) dan Rencana Anggaran Pendapatan dan Belanja (RAPB) BMT untuk dimintakan persetujuan dalam Rapat Anggota.
- 3) Menerima laporan keuangan yang dapat dipertanggungjawabkan pelaksanaan tugas yang dijalankan Manajer setiap bulan.

- 4) Menyelenggarakan dan memelihara buku daftar anggota, buku daftar pengurus dan buku lainnya yang diperlukan.
- 5) Memutuskan penerimaan dan penolakan calon anggota baru serta memberhentikan anggota sesuai dengan ketentuan dalam Anggaran Dasar. Memelihara kerukunan diantara anggota dan mencegah segala hal yang menyebabkan perselisihan.

Wewenang

- 1) Menyelenggarakan dan mengendalikan usaha Koperasi.
- 2) Mengangkat dan memberhentikan Manajer selaku pengelola usaha.

Tugas Khusus

- 1) Bersama Manajer mewakili KJKS di dalam atau diluar pengadilan.
- 2) Melakukan segala perbuatan hukum untuk dan atas nama KJKS.
- 3) Meminta jasa audit dari Kantor Akuntan Publik (KAP) untuk melakukan pemeriksaan/audit terhadap kegiatan usaha yg dikelola Manajer.
- 4) Dewan Syariah
- 5) Bertanggung Jawab Kepada RAT.

Fungsi Dasar

Mengawasi jalannya kegiatan usaha KJKS agar tetap pada koridor Syariah.

Tugas Pokok &

- 1) Tanggung Jawab : Memberikan penilaian terhadap keputusan-keputusan kegiatan BMT yang menyangkut aspek Syari'ah.

- 2) Mengawasi kegiatan usaha BMT agar tidak menyimpang dari ketentuan dan prinsip-prinsip syariah.
- 3) Memberikan saran atau pendapat kepada pengurus dan pengelola/ Manager untuk kemajuan BMT.
- 4) Menelaah aspek syariah terhadap produk dan pengembangan produk dan jasa keuangan yang ditawarkan BMT.

Wewenang

- 1) Meneliti dan menilai jalannya kegiatan usaha KJKS apakah tetap pada koridor Syariah.
- 2) Mendapat segala keterangan yang diperlukan.
- 3) Memberikan koreksi, saran teguran dan peringatan kepada pengurus.

Tugas Khusus

- 1) Melakukan tugas-tugas khusus yang diberikan oleh RAT.
- 2) Mengembangkan kemampuan diri melalui training dan program pengembangan terencana.

c. Pengawas

Bertanggung Jawab Kepada RAT

Fungsi Dasar

Mengawasi jalannya kegiatan usaha BMT agar tetap berjalan sesuai dengan ketentuan, arah dan kebijakan yang telah ditetapkan Rapat Anggota.

Tugas Pokok

- 1) Tanggung jawab dalam memberikan penilaian terhadap keputusan-keputusan kegiatan BMT.

- 2) Mengawasi dan menjaga agar pelaksanaan operasional kegiatan BMT sesuai dengan ketentuan, arah dan kebijakan yang telah ditetapkan Rapat Anggota.
- 3) Memberikan saran atau pendapat kepada Pengurus dan Pengelola/ Manager untuk kemajuan BMT.
- 4) Melakukan pemeriksaan (audit) terhadap pengelola BMT.
- 5) Membuat hasil laporan pengawasan BMT kepada Rapat Anggota.

Wewenang

- 1) Meneliti catatan dan pembukuan yang ada pada BMT.
- 2) Mendapat segala keterangan yang diperlukan.
- 3) Memberikan koreksi, saran teguran dan peringatan kepada pengurus.

d. Manajer

Bertanggungjawab kepada Pengurus yang membawahi Marketing Pusat, Teller/Kasir Pusat, Akuntansi Pusat dan Kepala Cabang.

Fungsi Dasar

- 1) Memimpin BMT secara profesional.
- 2) Bertanggung jawab terhadap kinerja BMT serta mewakili dalam berhubungan dengan pihak luar seperti pertemuan, negosiasi, penandatanganan kerja sama atau undangan lainnya.
- 3) Menjaga keberadaan, kelangsungan dan pengembangan usaha BMT sesuai dengan ketentuan, arahan dan kebijakan yang telah ditetapkan oleh Pengurus dan Rapat Anggota.

- 4) Menjalankan program kerja sesuai dengan anggaran BMT yang telah disetujui dalam Rapat Anggota

Tugas Pokok

Tanggung Jawab dalam menyusun rencana strategis baik jangka pendek maupun jangka panjang yang mencakup :

- 1) Visi & Misi BMT.
- 2) Tujuan dan sasaran BMT.
- 3) Strategi bisnis BMT.
- 4) Rencana Kerja dan Anggaran Perusahaan Tahunan.
- 5) Prediksi tentang kondisi lingkungan baik mikro maupun makro yang berpengaruh terhadap kelangsungan kerja BMT.
- 6) Persaingan di market.
- 7) Mengusulkan Rencana Strategis kepada pengurus untuk disahkan dalam RAT maupun diluar RAT.
- 8) Mengusulkan Rancangan Anggaran dan Rencana Kerja BMT kepada pengurus yg nantinya disahkan pada RAT.
- 9) Memimpin rapat koordinasi dan evaluasi bulanan berkaitan dengan kinerja setiap unit kerja.
- 10) Melakukan mekanisme kontrol operasional BMT antara lain meliputi : kas, administrasi pembukuan, logistik, loandoc dll.
- 11) Memberi persetujuan/ penolakan terhadap proses pembiayaan sesuai dengan peraturan yg berlaku.

- 12) Mengambil keputusan-keputusan strategis yg disertai pertimbangan yg matang sehingga mendukung peningkatan kinerja BMT.
- 13) Mencari alternatif sumber dana tambahan untuk meningkatkan kinerja BMT.
- 14) Menandatangani perjanjian kerja sama antara BMT dengan pihak lainnya.
- 15) Menjaga agar pelaksanaan operasional BMT sesuai dengan ketentuan & peraturan baik Eksternal (UU, Peraturan Pemerintah, Keppres, SE/SK Departemen terkait dan lain-lain) maupun Internal (Kebijakan & Sistem Prosedur Perusahaan).

Wewenang

- 1) Bertindak untuk dan atas nama Pengurus dalam rangka menjalankan usaha.
- 2) Melaksanakan pedoman, pelaksanaan, pengelolaan usaha atau Standar Operasional Prosedur (SOP) yang disahkan.

Tugas Khusus

- 1) Membina dan menjaga hubungan baik/hubungan kerjasama secara positif dengan Lembaga terkait baik Instansi Pemerintah maupun Swasta.
- 2) Memberikan arahan dan bimbingan terhadap staf dibawahnya berkaitan dengan masalah-masalah yg terjadi dilapangan.
- 3) Menjaga agar BMT dapat mencapai target kuantitatif dan kualitatif serta mampu memberikan tingkat pelayanan yg tinggi dengan tetap menjaga segala resiko.

4) Mengembangkan kemampuan diri maupun staf dibawahnya melalui program pelatihan & pengembangan yg terencana.

e. Marketing

Bertanggung jawab kepada Manajer

Fungsi Dasar

Tercapainya pemasaran produk-produk BMT baik funding maupun lending sesuai dengan target kinerja yang telah ditentukan.

Tugas Pokok

- 1) Tanggung jawab dalam membuat terobosan mencari sumber-sumber dana alternatif.
- 2) Membuat/mengevaluasi produk-produk BMT agar sesuai dengan kebutuhan pasar
- 3) Menginventarisasikan kendala/hambatan perolehan dana tabungan dan menyusun strategi sosialisasi, promosi untuk meningkatkan penjualan produk tabungan.
- 4) Melakukan survey terhadap calon penerima pembiayaan, baik menyangkut kelayakan usaha, jaminan dll.
- 5) Melakukan proses pembiayaan sesuai SOP yang berlaku.
- 6) Memecahkan keluhan-keluhan dari nasabah.

Wewenang

- 1) Merealisasikan pembiayaan yang telah disetujui komite pembiayaan.
- 2) Melakukan / menentukan kebijakan eksekusi terhadap nasabah yang patut diambil tindakan.

Tugas Khusus

- 1) Melaksanakan tugas-tugas khusus yang diberikan Manajer.
 - 2) Mengembangkan kemampuan diri melalui training intern maupun ekstern.
- f. Kasir

Bertanggungjawab kepada Manajer

Fungsi Dasar

Memberikan pelayanan terbaik kepada nasabah baik penabung maupun peminjam.

Tugas Pokok

- 1) Tanggung Jawab dalam memberikan pelayanan kepada nasabah baik penarikan maupun penyetoran (simpanan maupun pembiayaan)
- 2) Menghitung keadaan keuangan atau transaksi setiap hari
- 3) Mengatur dan menyiapkan pengeluaran uang tunai baik pembiayaan maupun simpanan yang telah disetujui oleh Manajer.
- 4) Menghitung uang tunai dari staf pemasaran lending (kolektor angsuran), maupun staf pemasaran funding (simpanan).
- 5) Membuat laporan transaksi harian.
- 6) Mengirim dan menyerahkan laporan transaksi ke bagian Administrasi & Keuangan.

Wewenang

Bertanggung jawab atas pengelolaan Kas kecil (*Petty Cash*)

Tugas Khusus

- 1) Melaksanakan tugas-tugas khusus yang diberikan Manajer.

2) Mengembangkan kemampuan diri melalui training intern maupun ekstern.

g. Akuntansi

Bertanggung jawab kepada Manajer

Fungsi Dasar

Melakukan pendokumentasian (kearsipan) dan bertanggung jawab atas kelengkapan data bukti transaksi untuk kebenaran pencatatan transaksi sesuai dengan prinsip akuntansi syariah yang berlaku.

Tugas Pokok

- 1) Tanggung Jawab memonitor pengadaan alat tulis kantor, barang percetakan, dan peralatan kantor lainnya.
- 2) Membuat laporan fixed asset BMT.
- 3) Membuat analisis laporan keuangan Neraca/ Laba Rugi untuk dilaporkan kepada Manajer BMT.
- 4) Memantau liquiditas BMT.
- 5) Melakukan proses pencairan pembiayaan.
- 6) Memantau anggaran vs realisasi.

Wewenang

Menyimpan & mengadministrasikan dokumen-dokumen yang berhubungan dengan pembiayaan, dokumen-dokumen jaminan pembiayaan dan dokumen-dokumen BMT lainnya.

Tugas Khusus

- 1) Melaksanakan tugas-tugas khusus yang diberikan Manajer.
- 2) Mengembangkan kemampuan diri melalui training intern maupun ekstern

h. Kepala Kantor Cabang

Bertanggung jawab terhadap Manajer

Fungsi Dasar

Merencanakan, Mengarahkan, serta mengevaluasi target pelayanan anggota BMT setiap hari kerja dilingkungan kerja masing-masing.

Tugas Pokok

- 1) Melakukan aktivitas operasional kantor sesuai tugas Manager Operasional dengan batas kewenangannya.
- 2) Melakukan aktivitas pembiayaan sesuai tugas Manager Marketing dengan batas kewenangannya.
- 3) Menyusun laporan baik operasional maupun keuangan secara rutin dan periodik
- 4) Melakukan koordinasi dan pengawasan terhadap staf dalam melaksanakan tugas2nya.
- 5) Menyusun target-target operasional secara sistematis dan terukur.
- 6) Melakukan pemeliharaan atas aktiva baik berwujud maupun tidak berwujud.

Wewenang

- 1) Memberikan penilaian terhadap hasil kerja staf di bawahnya.
- 2) Melakukan pemeliharaan atas arsip-arsip penting BMT.

Tugas Khusus

- 1) Terselenggaranya pelayanan yang memuaskan (service excellent) kepada mitra/anggota BMT

- 2) Terevaluasi dan terselesaikannya seluruh permasalahan yang ada dalam operasional BMT.
 - 3) Terbitnya laporan keuangan, laporan perkembangan pembiayaan dan laporan mengenai penghimpunan dana masyarakat secara lengkap, akurat, dan sah baik harian, bulanan ataupun sesuai dengan periode yang dibutuhkan.
 - 4) Terasipkannya seluruh dokumen-dokumen keuangan, dokumen lembaga, dokumen pembiayaan serta dokumen penting lainnya.
 - 5) Terarsipkannya surat masuk dan keluar serta notulasi rapat manajemen dan rapat operasional
 - 6) Terselenggaranya seluruh aktivitas rumah tangga BMT yang mendukung aktivitas BMT .
5. Produk-Produk KJKS BMT Mandiri Sejahtera Karangcangkring Gresik Jawa Timur

Produk BMT Mandiri Sejahtera berupa simpanan, pemberian pembiayaan atau pinjaman untuk modal usaha, talangan haji dan umroh, dan pendayagunaan ZIS serta pendampingan/pembinaan terhadap anggota.

a. Produk-produk Simpanan KJKS BMT Mandiri Sejahtera terdiri dari:

- 1) Produk-simpanan KJKS BMT Mandiri Sejahtera
- 2) SIMASTER (Simpanan Masyarakat Sejahtera)

Simpanan dapat diambil sewaktu-waktu dengan fasilitas paling lengkap.

Terima kiriman dan transfer dari atau ke bank lain.

3) Simpanan Haji dan Umroh

Simpanan yang dimaksud untuk merencanakan niat suci Ibadah Haji atau Ibadah Umroh. Penarikan simpanan dilakukan menjelang niat ibadah Haji dan Umroh akan ditunaikan.

4) Simpanan Qurban

tabungan anggota pada BMT yang merupakan simpanan terprogram diperuntukkan untuk kebutuhan pembelian hewan qurban. Menyembelih hewan qurban setiap tahun merupakan kewajiban setiap muslim yang mampu. Persiapkan dana Anda untuk menunaikan ibadah qurban setiap tahunnya.

Ketentuan Bagi Mitra Penyimpanan

- 1) Simpanan menggunakan Akad Wadi'ah Yad Dhomanah (BMT bebas menggunakan dana secara professional dan sesuai syariah) insyallah akan mendapatkan bonus sesuai ketentuan manajemen KJKS BMT Mandiri Sejahtera Karangcangkring Gresik Jawa Timur.
- 2) Penarikan yang diwakilkan harus menggunakan surat kuasa.
- 3) Jika ada selisih saldo, maka yang digunakan adalah yang tercatat di KJKS BMT Mandiri Sejahtera Karangcangkring Gresik Jawa Timur.
- 4) Biaya ganti buku, penutupan rekening dan atau lainnya mengikuti kebijakan manajemen KJKS BMT Mandiri Sejahtera Karangcangkring Gresik Jawa Timur.
- 5) Foto copy KTP/SIM/ dan atau tanda pengenal lainnya.

- 6) Setoran awal minimal Rp 10.000,- dan khusus simpanan Haji dan Umroh minimal RP 100.000,-
- 7) Penarikan Tanpa Buku Simpanan
Penarikan tanpa buku simpanan tidak dapat dilayani oleh petugas.
- 8) Penggantian buku simpanan hanya dapat dilakukan dengan alasan buku hilang, rusak atau sudah penuh dengan menunjukkan bukti-bukti yang sah seperti surat kehilangan dari kepolisian.

b. Produk-produk Pembiayaan KJKS BMT Mandiri Sejahtera

1) Jenis-jenis pembiayaan KJKS BMT Mandiri Sejahtera

a) *Murabahah*

Murabahah adalah jual beli barang. KJKS BMT membelikan barang yang dibutuhkan dan selanjutnya mengangsur serta memberikan laba menurut hasil kesepakatan sehingga nasabah dan KJKS BMT sama-sama untung dan harga jual tidak boleh berubah selama masa perjanjian.

b) *Rhan* (Gadai)

Pembiayaan dengan jeminan barang bergerak ataupun surat berharga yang dititipkan di BMT. BMT menerapkan sistem keuntungan atau biaya pemeliharaan penyimpanan barang tersebut berdasarkan kesepakatan bersama.

c) *Ijarah* (jasa)

Pembiayaan dengan prinsip sewa menyewa untuk memenuhi kebutuhan anggota untuk menyewa asset pribadi maupun untuk usaha, juga untuk memenuhi kebutuhan aneka jasa.

Ketentuan dan persyaratan Pembiayaan KJKS BMT Mandiri Sejahtera

- a) Jujur.
 - b) Tidak mempunyai masalah dengan lembaga keuangan lain.
 - c) Siap disurvei.
 - d) Foto copy KTP suami dan istri 2 lembar.
 - e) Foto copy Kartu Keluarga (KK) 1 lembar.
 - f) Foto copy BBKB (Barang jaminan) 1 lembar.
 - g) Foto copy STNK/ pajak terbaru 1 lembar.
 - h) Jaminan tidak boleh ditukar bila belum melunasi tanggungan.
- c. Dana talangan Haji dan Umroh KJKS BMT Mandiri Sejahtera
- 1) Jenis talangan KJKS BMT Mandiri Sejahtera
 - a) Dana talangan Haji
Dana yang disediakan sebesar RP 22.500.000,- dengan setoran awal RP 2.500.000,- dan *Ujroh* (Fee) sebesar RP 3.000.000,-
 - b) Dana talangan Umroh KJKS BMT Mandiri Sejahtera
Dana yang disediakan sebesar Rp 10.002.000,- dengan angsuran RP883.500,- per bulan dan *Ujroh* (Fee) perbulan Rp 99.900,-.
 - 2) Ketentuan dana talangan KJKS BMT Mandiri Sejahtera
 - a) Mengisi form yang telah disediakan.
 - b) Foto copy KTP 2 lembar.
 - c) Foto copy Kartu Keluarga (KK)
 - d) Foto copy barang yang dijadikan titipan/jaminan.
 - e) Jangka waktu pelunasan 1 tahun.

6. Kegiatan Sosial

a. Santunan

Kegiatan santunan dilaksanakan oleh masing masing kantor Koperasi BMT Mandiri Sejahtera Jawa Timur mulai tahun 2005 sampai sekarang dan pada akhir tahun 2013 dana santunan yang disalurkan pada anak yatim piatu dan fakir miskin Rp.93.343.842,- (setiap bulan sebanyak 320 orang)

b. Dana kematian untuk anggota, karyawan, pengurus dan pengawas serta masyarakat sekitar kantor BMT Mandiri Sejahtera Karangcangkring Gresik Jawa Timur

c. THR untuk anggota, karyawan, pengurus dan pengawas serta masyarakat sekitar kantor BMT Mandiri Sejahtera Karangcangkring Gresik Jawa Timur

d. BMT Mandiri Sejahtera Karangcangkring Gresik Jawa Timur juga memiliki anak asuh yang bersekolah di pendidikan formal mulai SD/MI, SMP/ MTs, dan SMA/SMK/MA (berpondok pesantren)

e. Kontribusi kepada Desa Karangcangkring Kec. Dukun Kab. Gresik setiap tahun tidak kurang dari Rp.25.000.000,-

f. Dana Talangan untuk Desa-Desa di sekitar wilayah Kantor BMT Mandiri Sejahtera Karangcangkring Gresik Jawa Timur dalam pengerjaan proyek di Desa karena dana yang diberikan dari pemerintah setempat belum diberikan atau dalam tahap pencairan.

- g. Program tendanisasi bekerjasama dengan POLRES Gresik dan KODIM 0817 yang pemasangannya disetiap kantor POLSEK dan KORAMIL wilayah Kabupaten Gresik dan beberapa POLSEK Lamongan.
- h. Pengadaan jalan santai setiap memperingati hari kemerdekaan Indonesia dengan penyediaan kupon berhadiah.

B. Penyajian Data

1. Proses Pemberian Pembiayaan *murabahah* Pada BMT Mandiri Sejahtera Karangcangkring Gresik Jawa Timur.

Proses Pemberian Pembiayaan *murabahah* pada BMT Mandiri Sejahtera Karangcangkring Gresik Jawa Timur.

- a. Pengajuan Permohonan Pembiayaan *murabahah*

- 1) Dalam pengajuan permohonan pembiayaan *murabahah*, pihak pemohon harus datang sendiri ke BMT Mandiri Sejahtera dan menemui bagian marketing yang bertanggung jawab sebagai penerima permohonan pembiayaan *murabahah* yang selanjutnya di bagian marketing pemohon akan dijelaskan syarat kelengkapan pengajuan pembiayaan *murabahah* serta memberikan formulir persyaratan tersebut berisi antara lain:

- a) Identitas calon pemohon pembiayaan *murabahah*
- b) Usaha yang dijalankan oleh pemohon
- c) Barang yang dimohon
- d) Jangka waktu pelunasan
- e) Jaminan yang diberikan

2) Sebagai pertimbangan dan kelengkapan Administrasi calon pemohon harus melampirkan persyaratan permohonan pembiayaan sebagai berikut:

- a) Foto copy bukti identitas diri (KTP/SIM/Surat keterangan dari kepala desa apabila KTP telah kadaluarsa)
- b) Foto copy Kartu Keluarga
- c) Foto copy surat nikah atau surat keterangan belum menikah
- d) Slip gaji/ surat rekomendasi perusahaan
- e) Foto copy barang jaminan

3) Wawancara

Setelah lampiran data tersebut telah terpenuhi maka dilakukan wawancara terhadap pemohon mengenai perkembangan usaha yang dijalani pemohon, karakter pemohon, keluarga pemohon beserta kemampuan pengembalian pinjaman.

4) *On the Spot*

- a) Pihak BMT melakukan kunjungan lapangan untuk mengetahui kondisi usaha internal maupun eksternal
- b) Mengetahui keadaan lingkungan usaha
- c) Untuk mengetahui tempat tinggal pemohon dan sosial pemohon
- d) Untuk mengetahui kondisi keluarga pemohon

5) Analisis pembiayaan

Sebelum menyerahkan kepada manajer, pihak marketing terlebih dahulu meneliti ulang dan memastikan bahwa dokumen atau berkas

yang mendukung pemberian pembiayaan tersebut lengkap sehingga pada saat diserahkan manajer tidak terdapat kesalahan yang dapat merugikan kedua belah pihak. Kemudian dokumen atau berkas diberikan kepada manajer untuk dilakukan analisa dan pembahasan pengajuan permohonan pembiayaan tersebut.

6) Rapat Komite

Rapat ini dilakukan untuk mengambil keputusan tentang diterima atau tidaknya sebuah permohonan pembiayaan, keputusan tentang jangka waktu, aqad, besar angsuran dan pola angsuran.

7) Pemberitahuan hasil keputusan

Melakukan pemberitahuan hasil rapat komite kepada pemohon dan pihak pemberi pembiayaan akan mendengarkan tanggapan dari pemohon untuk melakukan musyawarah kembali.

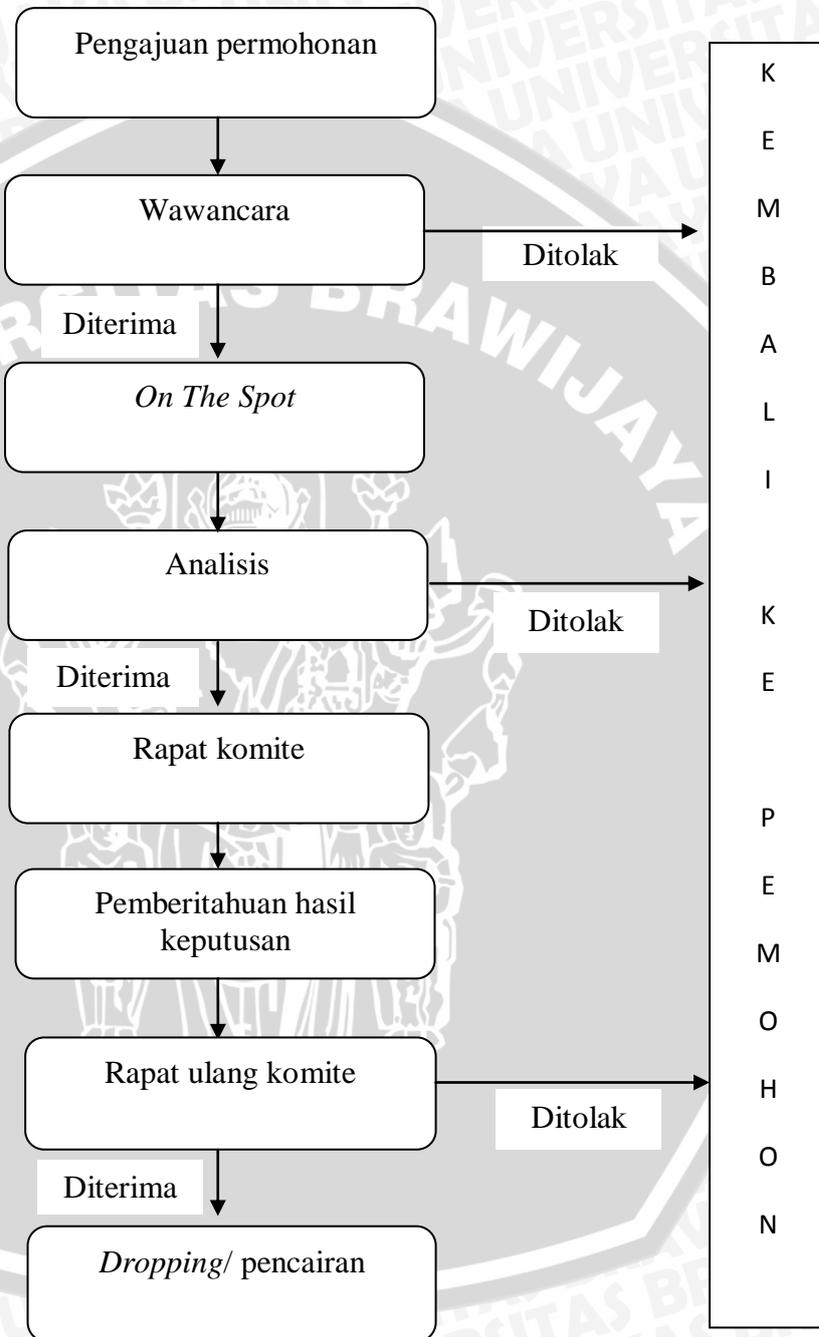
8) Rapat komite ulang

Melakukan musyawarah kembali dari hasil dialog dengan pemohon untuk pengambilan keputusan mengenai permohonan yang diajukan

9) *Dropping*/pencairan

Dalam tahap ini dilakukan pembacaan hasil keputusan rapat terakhir serta penjelasan mengenai akad murabahah kepada pemohon yang diikuti dengan pemberian kartu angsuran.

Bagan Proses Pemberian Pembiayaan *Murabahah* pada BMT Mandiri
 Sejahtera Karangcangkring Gresik Jawa Timur



K
E
M
B
A
L
I

K
E
P
E
M
O
H
O
N

2. Penilaian sebelum pemberian pembiayaan dan pengawasan terhadap pembiayaan oleh BMT Mandiri Sejahtera Gresik Jawa Timur

a. penilaian permohonan pembiayaan seorang marketing harus memperhatikan 5 prinsip utama yang dikenal dengan 5K atau 5C yang berkaitan dengan kondisi keseluruhan calon anggota yang dilakukan oleh pihak BMT Mandiri Sejahtera Karangcangkring Gresik Jawa Timur yaitu:

- 1) Karakter (*Charakter*), adalah sarana yang digunakan untuk memperoleh gambaran tentang karakter calon nasabah yang dapat ditempuh dengan melakukan wawancara kemudian melakukan *check on the spot* untuk meninjau langsung ke lokasi tempat tinggal calon nasabah hal ini untuk memastikan kebenaran pada saat wawancara, menanyakan kepada orang-orang di lingkungan usaha calon nasabah.
- 2) Kapasitas (*Capacity*), adalah penilaian yang bertujuan untuk mengetahui tentang kemampuan melakukan pembayaran, penilaian tersebut dilakukan dengan perhitungan omset perhari, volum penjualan, keterampilan yang dimiliki, kesehatan serta pendapatan calon nasabah.
- 3) Kapital (*Capital*), adalah penilaian terhadap kemampuan modal yang dimiliki oleh calon anggota dimasalalu, seperti seberapa besar uang muka yang disetor oleh calon nasabah. Semakin besar uang muka maka semakin ringan dalam melunasi pembiayaan.
- 4) Kolateral (*Collatral*), adalah penilaian terhadap jaminan calon nasabah sebagai pengaman pembiayaan yang diberikan. Jaminan yang

diberikan dengan porsi harga jual yang diperoleh tidak boleh kurang dari pembiayaan yang diberikan.

5) Kondisi (*Condition*), penilaian yang berhubungan dengan situasi dan kondisi perekonomian daerah tersebut. Penilaian ini dilakukan dengan melakukan survei ke daerah usaha calon nasabah apakah daerah tersebut memungkinkan jika calon nasabah melakukan usaha tersebut, minat masyarakat dengan kondisi lingkungannya dibandingkan dengan kegiatan usaha calon nasabah.

b. Pengawasan terhadap pembiayaan oleh BMT Mandiri Sejahtera Karangangkring Gresik Jawa Timur

- 1) Melakukan pemeriksaan dan pantauan terhadap usaha yang digeluti oleh nasabah setiap 6 bulan sekali.
- 2) Melakukan kunjungan dan pemberian pengarahan terhadap nasabah yang usahanya mengalami penurunan.

3. Kolektibilitas Pembiayaan *Murabahah* KJKS BMT Mandiri Sejahtera Karangangkring Gresik Jawa Timur

Klasifikasi tingkat kolektibilitas pembiayaan di KJKS BMT Mandiri sejahtera Karangangkring Gresik Jawa Timur adalah sebagai berikut:

a. Pembiayaan Lancar – Kolektibilitas 1

Adalah pembiayaan yang tidak mengalami penundaan pembayaran angsuran pokok pembiayaan dan margin serta sesuai dengan persyaratan akad yang telah disepakati bersama.

b. Pembiayaan Kurang Lancar – Kolektibilitas 2

Adalah pembiayaan yang pembayaran angsuran pokok dan marjin/bagi hasil telah mengalami penundaan dengan pola angsuran bulanan: mengalami penundaan sampai dengan 3 kali angsuran.

c. Pembiayaan Diragukan – Kolektibilitas 3

Adalah pembiayaan yang pembayaran angsuran pokok dan margin/bagi hasil dengan pola angsuran bulanan mengalami penundaan sampai dengan 6 kali angsuran.

d. Pembiayaan Macet – Kolektibilitas 4

Adalah pembiayaan yang pembayaran angsuran pokok pembiayaannya dan pembayaran marjin/bagi hasil dengan pola angsuran bulanan mengalami penundaan sampai dengan 9 kali agnsuran

KJKS BMT Mandiri Sejahtera Karangangkring Gresik Jawa Timur memiliki tingkat koliktibilitas yang telah disebutkan sebelumnya untuk kolektibilitas lancar pada tahun 2011-2013 adalah Rp. 6.598.899.714 tahun 2011, Rp. 12.603.277.122 tahun 2012 dan tahun 2013 Rp. 18.586584.531 sedangkan untuk *Non Performing Financing* (NPF) yaitu pembiayaan kurang lancar, diragukan dan macet dapat dilihat pada tabel berikut ini.

Tabel 5. Perkembangan *Non Performing Financing* (NPF) BMT Mandiri Sejahtera Karangangkring Gresik Jawa Timur

Kategori	2011	2012	2013
Kurang Lancar	Rp 58.295.127	Rp 169.609.320	Rp 290.718.215
Diragukan	Rp 71.228.445	Rp 195.703.061	Rp 271.337.000
Macet	Rp 33.486.088	Rp 78.281.225	Rp 135.668.500
Total	Rp 6.761.909.374	Rp 13.046.860.728	Rp 19.284.308.246
NPF	2,,4%	3,4%	4,1%

Sumber: BMT Mandiri Sejahtera Karangangkring Gresik Jawa Timur

Contoh nasabah yang masuk dalam kolektibilitas lancar dan bermasalah

a. Kolektibilitas lancar

Nama : Mr.X

Pembelian : Pengadaan penggilingan daging untuk bakso TJ-32

Pembiayaan : Rp. 15.000.000

Margin : 1,66667%

Uang Muka : Rp. 3.000.000

Tanggal : 5 Januari 2011

Jangka Waktu : 12 Bulan

Angsuran Pokok : Rp. 12.000.000 : 12 Bulan = Rp.1.000.000

Angsuran Margin : Rp. 12.000.000 x 1,6667% = Rp. 200.000/Bulan

Total ansuran Per Bulan : Rp. 1.000.000 + Rp. 200.000 = Rp. 1.200.000

Total kewajiban : Rp. 12.000.000 + Rp. 2.400.000 = Rp. 14.400.000

Tabel 6. Kualitas pembiayaan Mr.X pada BMT Mandiri Sejahtera Karangcangkring Gresik Jawa Timur

No	Tanggal	Angsuran		Saldo	Ket
		Pokok	Margin		
1	08 Feb 2011	Rp. 1000.000	Rp. 200.000	Rp.13.200.000	Lancar
2	11 Mar 2011	Rp. 1000.000	Rp. 200.000	Rp.12.000.000	Lancar
3	05 Apr 2011	Rp. 1000.000	Rp. 200.000	Rp.10.800.000	Lancar
4	09 Mei 2011	Rp. 1000.000	Rp. 200.000	Rp. 9.600.000	Lancar
5	07 Jun 2011	Rp. 1000.000	Rp. 200.000	Rp. 8.400.000	Lancar
6	05 Jul 2011	Rp. 1000.000	Rp. 200.000	Rp. 7.200.000	Lancar
7	09 Ags 2011	Rp. 1000.000	Rp. 200.000	Rp. 6.000.000	Lancar
8	05 Sep 2011	Rp. 1000.000	Rp. 200.000	Rp. 4.800.000	Lancar
9	10 Okt 2011	Rp. 1000.000	Rp. 200.000	Rp. 3.600.000	Lancar
10	07 Nov 2011	Rp. 1000.000	Rp. 200.000	Rp. 2.400.000	Lancar
11	05 Des 2011	Rp. 1000.000	Rp. 200.000	Rp. 1.200.000	Lancar
12	09 Jan 2012	Rp. 1000.000	Rp. 200.000	Rp. 0	Lancar

Sumber: BMT Mandiri Sejahtera Karangcangkring Gresik Jawa Timur

b. Kolektibilitas Bermasalah

Nama : Mr.Y

Pembelian : Sepeda Motor

Pembiayaan : Rp. 16.000.000

Margin : 1,6667%

Uang Muka : Rp. 3.000.000

Tanggal : 12 Desember 2011

Jangka Waktu : 24 Bulan

Angsuran Pokok : Rp. 13.000.000 : 24 Bulan = Rp. 542.000

Angsuran Margin: Rp. 13.000.000 x 1,6667% = Rp. 216.000/Bulan

Total ansuran Per Bulan : Rp. 542.000 + Rp. 216.000 = Rp. 758.000

Total Kewajiban : Rp 13.000.000 + Rp. 5.184.000 = Rp. 18.184.000

Tabel 7. Kualitas pembiayaan Mr.Y pada BMT Mandiri Sejahtera Karangcangkring Gresik Jawa Timur

No	Tanggal	Angsuran		Saldo	Ket
		Pokok	Margin		
1	13 Jan 2012	Rp. 542.000	Rp. 216.000	Rp. 17.426.000	Lancar
2	13 Feb 2012	Rp. 542.000	Rp. 216.000	Rp. 16.668.000	Lancar
3	12 Mar 2012	Rp. 542.000	Rp. 216.000	Rp. 15.910.000	Lancar
4	12 Apl 2012	Rp. 542.000	Rp. 216.000	Rp. 15.152.000	Lancar
5	15 Mei 2012	Rp. 542.000	Rp. 216.000	Rp. 14.394.000	Lancar
6	14 Jun 2012	Rp. 542.000	Rp. 216.000	Rp. 13.636.000	Lancar
7	13 Jul 2012	Rp. 542.000	Rp. 216.000	Rp. 12.878.000	Lancar
8	14 Ags 2012	Rp. 542.000	Rp. 216.000	Rp. 12.120.000	Lancar
9	14 Sep 2012	Rp. 542.000	Rp. 216.000	Rp. 11.362.000	Lancar
10	15 Okt 2012	Rp. 542.000	-	Rp. 10.820.000	Lancar
11	13 Nov2013	Rp. 542.000	-	Rp. 10.278.000	Lancar
12	14 Des2013	Rp. 542.000	Rp. 216.000	Rp. 9.520.000	Lancar
13	12 Jan 2013	Rp. 542.000	Rp. 216.000	Rp. 8.762.000	Lancar
14		-	-	Rp. 8.762.000	Lancar
15		-	-	Rp. 8.762.000	Lancar
16		-	-	Rp. 8.762.000	Krang Lancar
17		-	-	Rp. 8.762.000	Krang Lancar
18		-	-	Rp. 8.762.000	Krang Lancar

Lanjutan....

No	Tanggal	Angsuran		Saldo	Ket
		Pokok	Margin		
19		-	-	Rp. 8.762.000	Diragukan
20	13 Ags 2013	Rp. 542.000	-	Rp. 8.220.000	Krng Lancar
21	13 Sep 2013	Rp. 542.000	Rp. 216.000	Rp. 7.462.000	Lancar
22	14 Okt 2013	Rp. 542.000	Rp. 216.000	Rp. 6.704.000	Lancar
23	15 Nov 2013	Rp. 542.000	Rp. 216.000	Rp. 5.946.000	Lancar
24	13 Des 2013	Rp. 542.000	Rp. 216.000	Rp. 5.188.000	Lancar

Sumber: BMT Mandiri Sejahtera Karangcangkring Gresik Jawa Timur

Pembayaran kewajiban pada saat jatuh tempo yang belum terbayarkan adalah Rp. 5.188.000, sehingga pihak BMT melakukan perpanjangan waktu pelunasan (*rescheduling*) selama 8 (delapan) bulan dan dalam waktu tersebut sudah melunasi tunggakan sesuai dengan kesepakatan pihak nasabah dan pihak BMT Mandiri Sejahtera Karangcangkring Gresik Jawa Timur.

Kewajiban yang belum terbayarkan : Rp. 5.188.000

Jangka waktu : 8 (delapan) bulan

Tabel 8. Pembayaran angsuran Mr.Y setelah dilakukan perpanjangan waktu pelunasan

No	Tanggal	Angsuran	Saldo
1	29 Jan 2014	Rp 500.000	RP. 4.688.000
2	25 Feb 2014	Rp 700.000	Rp. 3.988.000
3	27 Mar 2014	Rp 500.000	Rp. 3.488.000
4	25 Apr 2014	Rp 350.000	Rp. 3.138.000
5	24 Mei 2014	Rp 750.000	Rp. 2.388.000
6	25 Jun 2014	Rp 1.000.000	Rp. 1.388.000
7		-	-
8	05 Ags 2014	Rp. 1.388.000	Rp. 0

Sumber: BMT Mandiri Sejahtera Karangcangkring Gresik Jawa Timur

4. Faktor-faktor yang mempengaruhi pembiayaan *murabahah* bermasalah pada BMT Mandiri sejahtera Karangcangkring Gresik jawa Timur

Pembiayaan bermasalah sering kali muncul dan selalu disebabkan oleh faktor-faktor penyebab baik internal maupun eksternal seperti sebagaimana yang telah dijelaskan oleh bapak Nasrullah selaku Staf Pemasaran.

“Setiap pembiayaan yang bermasalah pasti ada faktor penyebabnya diantaranya faktor internal dan faktor eksternal. Faktor internal biasanya adanya kesalahan dalam analisis calon nasabah yang dilakukan pihak kami dalam memberikan besarnya pembiayaan, kurangnya monitoring terhadap usaha yang dijalankan nasabah. Faktor eksternal yang kerap kali muncul diantaranya nasabah mengalami musibah, musibah yang pernah dialami yaitu kebakaran sehingga toko yang dimiliki nasabah habis dan akhirnya nasabah dalam pembayaran mengalami kesulitan, karakter nasabah yang berubah dari yang sebelumnya baik-baik saja menjadi kurang baik juga merupakan faktor penyebab, persaingan usaha yang dijalankan nasabah di tempatnya serta kurangnya penguasaan nasabah mengenai usahanya”. (Hasil wawancara pada dalam wawancara pada tanggal 12 Juni 2014 Pukul 10.19 WIB).

5. Upaya Penanganan Pembiayaan *Murabahah* Bermasalah Pada KJKS BMT Mandiri Sejahtera Karangcangkring Gresik Jawa Timur

Upaya penanganan merupakan hal yang penting dalam mengatasi pembiayaan yang bermasalah yang menyangkut harta sebuah perusahaan, oleh karena itu ada beberapa usaha dalam menangani pembiayaan *murabahah* yang dilakukan KJKS BMT Mandiri Sejahtera Karangcangkring Gresik Jawa Timur diantaranya adalah:

a. Teguran

Hal ini dilakukan pada saat nasabah masuk dalam kategori diragukan, pihak BMT mengirim surat teguran pada nasabah untuk segera melakukan pembayaran.

b. *Rescheduling* (penjadwalan ulang)

Anggota diberikan keringanan dalam masalah jangka waktu pembiayaan maupun jangka waktu angsuran dengan porsi nasabah mengalami kategori macet dan masih terdapat tunggakan setelah jatuh tempo pembayaran serta usaha yang dijalankan oleh nasabah masih memungkinkan untuk memenuhi kewajiban dalam pembayaran pembiayaan.

c. *Restructuring*

Pihak BMT memberikan tambahan pembiayaan untuk memperbaiki usahanya ketika nasabah mengalami bencana alam dan nasabah membutuhkan biaya untuk menghidupkan usahannya. Seperti pada saat adanya kebakaran pada sebuah toko sembako yang mengakibatkan usaha nasabah merugi dan tidak bias membayar kewajiban sehingga pihak BMT memberikan penambahan plafon untuk membangkitkan usahanya kembali dan kewajiban yang sempat tidak terbayarkan dapat terpenuhi kembali.

Pihak BMT selalu mengusahakan untuk tidak melakukan sita jaminan terhadap nasabah yang masuk dalam kategori nasabah yang bermasalah akut dikarenakan BMT menerapkan sistem yang benar-benar syariah dan mempertahankan tindakan manusiawi. Seperti yang disampaikan Bapak Ayubi selaku Manager dalam wawancara.

“BMT ini mbak... jika ada nasabah yang bermasalah cuma dengan teguran, penjadwalan kembali dan penambahan porsi pembiayaan jika mungkin dan pihak kami selalu mengusahakan untuk tidak melakukan sita jaminan meski kategori sudah akut hanya kami dekati dan melakukan negosiasi sampai mereka mau membayar dan punya etikat baik tentang tanggung jawabnya, soalnya kami benar-benar menerapkan sistem syariah dan mempertahankan tindakan manusiawi mbak”. (Hasil wawancara pada tanggal 18 Juni 2014 pukul 11.10 WIB).

C. Analisis Data dan Interpretasi Data

1. Analisis proses permohonan pembiayaan

Proses pemberian pembiayaan merupakan tahapan-tahapan dalam memperoleh pembiayaan pada KJKS BMT Mandiri Sejahtera Karangcangkring Gresik Jawa Timur yang dimulai dari pengajuan permohonan pembiayaan oleh pemohon, kemudian dilanjutkan dengan verifikasi data untuk mengetahui kelengkapan berkas-berkas atau dokumen berdasarkan persyaratan yang ditentukan. Selanjutnya dilakukan wawancara kepada pemohon pembiayaan untuk mengetahui karakter, usaha yang digeluti serta keluarga pemohon. Untuk tahap selanjutnya pihak BMT melakukan kegiatan *on the spot* atau pemeriksaan ke lapangan untuk meninjau berbagai objek yang dijadikan sebagai pedoman untuk melanjutkan tahapan permohonan pembiayaan. Kemudian hasil peninjauan dicocokkan dengan berkas-berkas yang telah diverifikasi oleh pihak BMT. Jika berkas-berkas tersebut sesuai dengan peninjauan maka selanjutnya diserahkan kepada manajer BMT tersebut setelah dilakukan pengecekan ulang untuk memastikan bahwa berkas-berkas tersebut lengkap. Manajer BMT kemudian menganalisa kelayakan untuk melanjutkan permohonan pembiayaan ke tahap yang selanjutnya.

Setelah analisa tersebut manajer akan melakukan rapat komite untuk menentukan kelayakan permohonan yang diminta atau besarnya pembiayaan yang diajukan. Kemudian dari hasil rapat tersebut disampaikan kepada pemohon dan melakukan negosiasi dengan pemohon mengenai hasil rapat. Selanjutnya dari hasil negosiasi dilakukan rapat ulang membahas negosiasi

dengan pemohon yang kemudian ditetapkan keputusan diterima atau ditolaknya permohonan pembiayaan.

Tahap kelanjutan dari keputusan rapat ulang komite adalah melakukan penjelasan mengenai aqad dan penandatanganan aqad, besarnya angsuran maupun jangka waktu, penandatanganan surat-surat yang diperlukan serta pemberian kartu angsuran. Kemudian pihak BMT melakukan pencairan pembiayaan melalui bagian teller.

Proses pengajuan permohonan pembiayaan yang ditetapkan pihak BMT sudah cukup baik, akan tetapi belum adanya pemisahan tugas yang memadai manajemen pembiayaan pada KJKS BMT Mandiri Sejahtera Karangcangkring Gresik Jawa Timur sehingga dalam pelaksanaannya masih belum maksimal. Pengajuan pembiayaan yang sesuai dengan proses yang ditentukan, maka pemberian pembiayaan akan dinilai layak dan kelayakan tersebut berpengaruh terhadap ketetapan pengembalian pembiayaan serta kualitas pembiayaan yang diberikan agar lebih baik dan terhindar dari kecurangan yang dapat merugikan perusahaan.

2. Analisis penilaian sebelum pemberian pembiayaan dan pengawasan pembiayaan pada KJKS BMT Mandiri sejahtera Karangcangckring Gresik Jawa Timur

Penilaian yang dilakukan oleh BMT merupakan tindakan untuk meminimalisir terjadinya pembiayaan bermasalah sehingga pembiayaan lancar. berkaitan dengan pembiayaan di lembaga keuangan syariah, dalam melakukan penilaian permohonan pembiayaan syariah bagian *marketing* harus

memperhatikan beberapa prinsip utama yang berkaitan dengan kondisi secara keseluruhan calon nasabah, sehingga bisa mengurangi tingkat pembiayaan bermasalah calon nasabah di dunia perbankan syariah. Aspek penilaian dikenal dengan 5K atau 5C yaitu prinsip yang dilakukan KJKS BMT Mandiri Sejahtera Karangcangkring Gresik Jawa Timur yaitu dengan pendekatan melakukan sebagai berikut:

a. *Character*

Penilaian yang dilakukan oleh pihak BMT sudah sesuai dengan teori yang ada. BMT telah melakukan *chek on the spot* untuk memastikan langsung kondisi yang sebenarnya. Hal tersebut dilakukan BMT untuk mengetahui kejujuran dan itikad baik calon pemohon untuk melunasi atau mengembalikan pinjaman, sehingga tidak menyulitkan perusahaan dikemudian hari karena kesalahan pihak internal dalam melakukan analisa awal, sehingga harus hati-hati karena menentukan karakter seseorang sangat sulit dan butuh ketelitian.

b. *Capacity*

Pihak BMT melakukan perhitungan tentang omset, volume penjualan bahkan keterampilan yang dimiliki sehingga BMT yakin dengan pinjaman yang diberikan serta memperhitungkan kesehatan nasabah yang mempengaruhi kelangsungan usahanya yang berdampak pada kemampuan untuk mendapatkan laba sehingga pemohon tersebut dapat membayar sesuai dengan janji.

c. *Capital*

Penilaian yang dilakukan BMT mengarah pada uang muka yang diberikan sehingga mempengaruhi kewajiban dalam pembayaran.

d. *Collateral*

Penilaian yang dilakukan agar pada saat nasabah tidak dapat mengembalikan kewajibannya dapat menjadi jaminan penanggung atas kewajiban. BMT sudah cukup bagus dalam menilai tentang jaminan yang diberikan nasabah. Jaminan tidak kurang dari pinjaman sehingga dapat mengkafer kewajiban nasabah sendiri.

e. *Condition*

Penilaian yang dilakukan dengan melihat kondisi ekonomi calon nasabah dan BMT melakukan survei langsung ketempat calon nasabah.

Penilaian yang dilakukan KJKS BMT Mandiri Sejahtera Karangcangkring Gresik Jawa Timur hanya dengan menggunakan pendekatan 5C untuk menganalisis layak atau tidaknya pemohon untuk diberikan pembiayaan, akan tetapi pada dasarnya tidak hanya prinsip 5C saja melainkan 3R dan 7P untuk hasil yang lebih maksimal.

Pengawasan pembiayaan *murabahah* BMT Mandiri Sejahtera Karangcangkring Gresik Jawa Timur agar kekayaan perusahaan tetap terpantau dan terhindar dari penyelewengan oleh oknum dari luar BMT maupun dari dalam BMT adalah sebagai berikut:

- a. Melakukan pemeriksaan dan pantauan terhadap usaha yang digeluti oleh nasabah setiap 3 bulan sekali yaitu dengan melihat langsung kondisi usaha

nasabah apakah sesuai dengan laporan yang diberikan nasabah sebelumnya.

b. Melakukan kunjungan dan pemberian pengarahan terhadap nasabah yang usahanya mengalami penurunan yaitu memberikan solusi atau masukan tentang kemajuan usaha nasabah agar laba yang didapat maupun penjualan nasabah tidak mengalami penurunan sehingga dalam pemenuhan kewajiban akan terlaksanakan.

3. Perkembangan *Non Performing Financing* (NPF) pembiayaan *murabahah* pada BMT Mandiri Sejahtera Karangangkring Gresik Jawa Timur

Pemberian pembiayaan merupakan salah satu kegiatan BMT yang paling penting karena pembiayaan merupakan penentu laba yang diperoleh oleh pihak BMT Mandiri Sejahtera Karangangkring Gresik Jawa Timur. Pemberian pembiayaan tidak selamanya lancar dalam pemenuhan kewajiban pembayaran. BMT dalam mengetahui rasio *Non Performing Financing* (NPF) atau tingkat bermasalah dalam pembiayaan maka dapat dilihat dari kolektabilitas pembiayaan *murabahah* yang digolongkan menjadi beberapa kriteria yakni lancar, kurang lancar, diragukan dan macet pada Tabel 2 Data Tingkat Kolektibilitas Pembiayaan *Murabahah* pada BMT Mandiri Sejahtera Karangangkring Gresik Jawa Timur pada tahun 2011-2013 yang menginformasikan jumlah pembiayaan *Murabahah*.

Adapun untuk menghitung Rasio *Non Performing Financing* adalah:

$$\text{Rasio NPF} = \frac{\text{Pembiayaan Bermasalah}}{\text{Total Pembiayaan}} \times 100\%$$

Sumber: Rivai (2005:44)

Berdasarkan tabel 2 data kolektabilitas yang berakhir pada bulan Desember tingkat *Non Performing Financing* (NPF) BMT Mandiri Sejahtera Karangcangkring Gresik Jawa Timur dapat dilihat NPF pada tahun 2011-2013 dengan perhitungan sebagai berikut:

1. Pada tahun 2011 dapat diketahui tingkat NPF dengan perhitungan sebagai berikut:

$$\text{Lancar} = \text{Rp. 6.598.899.714}$$

$$\text{Outsending} = \text{Pembiayaan Lancar} + \text{Total NPF}$$

$$= \text{Rp. 6.598.899.714} + \text{Rp. 163.009.660}$$

$$= \text{Rp. 6.761.909.374}$$

$$\text{Non Performing Financing (NPF) 2011} = \frac{\text{Pembiayaan Bermasalah}}{\text{Total Pembiayaan}} \times 100\%$$

$$= \frac{\text{Rp 163.009.660}}{\text{Rp 6.761.909.374}} \times 100\%$$

$$= 2,4 \%$$

Pada tahun 2011 total *Non Performing Financing* (NPF) pada BMT Mandiri Sejahtera yaitu sebesar 2,4%

- b. Pada tahun 2012 dapat diketahui tingkat NPF dengan perhitungan sebagai berikut:

$$\text{Lancar} = \text{Rp. 12.603.277.122}$$

$$\text{Outsending} = \text{Pembiayaan Lancar} + \text{Total NPF}$$

$$= \text{Rp. 12.603.277.122} + \text{Rp. 443.593.606}$$

$$= \text{Rp. 13.046.860.728}$$

$$\begin{aligned}
 \text{Non Performing Financing (NPF) 2011} &= \frac{\text{Pembiayaan Bermasalah}}{\text{Total Pembiayaan}} \times 100\% \\
 &= \frac{\text{Rp } 443.593.606}{\text{Rp } 13.046.860.728} \times 100\% \\
 &= 3,4 \%
 \end{aligned}$$

Pada tahun 2012 total *Non Performing Financing* (NPF) pada BMT Mandiri Sejahtera yaitu sebesar 3,4%

- c. Pada tahun 2013 dapat diketahui tingkat NPF dengan perhitungan sebagai berikut:

$$\text{Lancar} = \text{Rp. } 18.586.584.531$$

$$\text{Outsending} = \text{Pembiayaan Lancar} + \text{Total NPF}$$

$$= \text{Rp. } 18.586.584.531 + \text{Rp. } 697,723,715$$

$$= \text{Rp. } 19.284.308.246$$

$$\begin{aligned}
 \text{Non Performing Financing (NPF) 2011} &= \frac{\text{Pembiayaan Bermasalah}}{\text{Total Pembiayaan}} \times 100\% \\
 &= \frac{\text{Rp. } 697,723,715}{\text{Rp. } 19.284.308.246} \times 100\% \\
 &= 4,1 \%
 \end{aligned}$$

Pada tahun 2013 total *Non Performing Financing* (NPF) pada BMT Mandiri Sejahtera yaitu sebesar 4,1%

Berdasarkan data tingkat *Non Performing Financing* (NPF) pada BMT Mandiri Sejahtera Karangcangkring Gresik Jawa Timur mengalami kenaikan dari tahun 2011-2013. Hal ini merupakan hasil dari pihak pengelola yang harus terus berupaya meningkatkan pengawasan serta strategi

penanganan pembiayaan bermasalah sehingga tingkat pembiayaan bermasalah dapat terminimalisir.

4. Analisis faktor-faktor yang mempengaruhi pembiayaan *murabahah* bermasalah pada BMT Mandiri Sejahtera Karangangkring Gresik Jawa Timur

a. Faktor Internal

- 1) Kesalahan dalam analisis awal pada saat pengajuan permohonan pembiayaan dalam menentukan besarnya pemberian permohonan.
- 2) Kurangnya monitoring terhadap nasabah

b. Faktor Eksternal

- 1) Adanya musibah yang mengakibatkan usaha nasabah mengalami masalah, seperti: kebakaran
- 2) Karakter dari nasabah yang berubah dari sebelumnya menjadi kurang baik
- 3) Adanya persaingan usaha di sekitar tempat usaha nasabah dan kurangnya penguasaan terhadap usahanya.

Solusi dari faktor-faktor penyebab pembiayaan *murabahah* bermasalah pada KJKS BMT Mandiri Sejahtera Karangangkring Gresik Jawa Timur, yaitu sebagai berikut:

a. Faktor internal

- 1) Keputusan besarnya pembiayaan disesuaikan dengan agunan atau jaminan yang diberikan oleh pemohon, dimana nilai agunan atau jaminan tersebut jumlah nilainya dapat mengkafer pinjaman yang telah diajukan.
- 2) Sering dilakukannya surve untuk melihat perkembangan usahanya.

b. Faktor eksternal

- 1) Pihak pemberi pembiayaan melakukan penyelamatan pembiayaan dengan menggunakan cara *restructuring* jika nasabah mengalami bencana.
- 2) Melakukan peninjauan kelapangan untuk melihat karakter nasabah dan lingkungannya melalui informasi tetangganya.
- 3) Melakukan pembinaan dan pemberian masukan terhadap nasabah mengenai usaha yang dijalankan.

5. Analisis terhadap upaya penanganan pembiayaan *murabahah* bermasalah pada KJKS BMT Mandiri Sejahtera Karangcangkring Gresik Jawa Timur

Produk yang paling diminati pada BMT adalah *murabahah*. Hal ini tidak menutup kemungkinan terjadinya masalah dalam pembiayaan. Pihak BMT dalam menangani pembiayaan *Murabahah* bermasalah menggunakan strategi sebagai berikut:

a. Teguran

BMT Mandiri sejahtera hanya memberikan teguran pada nasabah yang masuk dalam kategori diragukan dan pada kategori kurang lancar masih kurang diperhatikan.

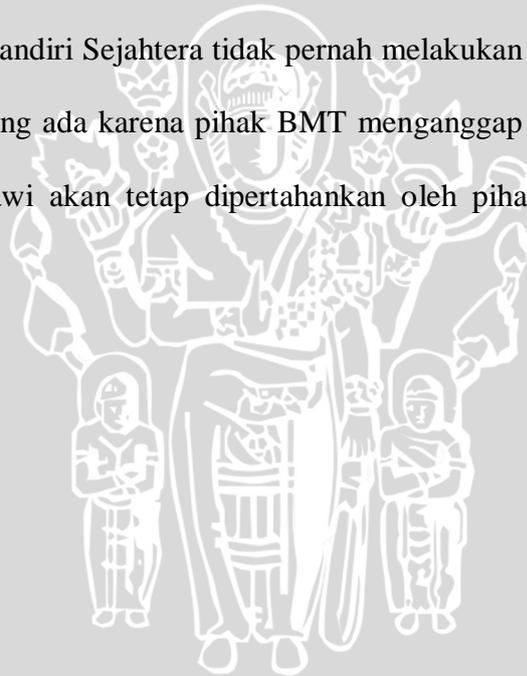
b. *Rescheduling* (penjadwalan kembali)

Tindakan yang berbentuk penjadwalan kembali kewajiban anggota dengan melakukan penjadwalan mengenai pembayaran angsuran atau jangka waktu pembiayaan yang dilakukan pihak BMT sudah cukup bagus.

c. *Restructuring* (penataan kembali)

BMT Mandiri Sejahtera dalam *restructuring* sudah cukup bagus perubahan persyaratan pembiayaan dengan penambahan plafon untuk meneruskan usaha nasabah yang mengalami permasalahan akan memungkinkan terbayarnya pembiayaan yang diberikan.

Proses pemberian teguran yang dilakukan BMT Mandiri Sejahtera kurang bagus karena mengabaikan kategori kurang lancar, *rescheduling* dan *restructuring* pembiayaan *murabahah* bermasalah telah sesuai dengan standart dan peraturan yang berlaku. BMT Mandiri Sejahtera tidak pernah melakukan penyitaan jaminan sesuai dengan teori yang ada karena pihak BMT menganggap penerapan syariah dan tindakan manusiawi akan tetap dipertahankan oleh pihak BMT meskipun tidak efisien.



BAB V

PENUTUP

Berdasarkan hasil penelitian dan analisis yang telah dilakukan KJKS BMT Mandiri Sejahtera Karangangkring Gresik Jawa Timur, maka dapat disimpulkan sebagai berikut:

A. Kesimpulan

- a. Proses pembiayaan *Murabahah* pada KJKS BMT Mandiri Sejahtera sudah cukup bagus akan tetapi masih kurang adanya tenaga kerja sehingga untuk menangani nasabah kurang maksimal yang dapat memicu terjadinya kecurangan pada pihak interal. Penilaian dan pengawasan yang dilakukan KJKS BMT Mandiri Sejahtera Karangangkring Gresik Jawa Timur sebelum memberikan pembiayaan hanya menggunakan 1 (satu) aspek yaitu 5C.
- b. Kolektibilitas pembiayaan *murabahah* pada KJKS BMT Mandiri Sejahtera Karangangkring Gresik Jawa Timur kurang baik karena *Non Performing Financing* (NPF) selama 3 (tiga) periode yaitu pada tahun 2011 mencapai 2,4% kemudian pada tahun 2012 mencapai 3,4% sedangkan pada tahun 2013 yang mencapai 4,1%. Berdasarkan keputusan Bank Indonesia sistem penilaian kesehatan bank umum menyatakan bahwa semakin tinggi nilai NPL/NPF (diatas 5%) maka bank tersebut tidak sehat. Meskipun KJKS BMT Mandiri Sejahtera Karangangkring Gresik Jawa Timur memiliki nilai NPF yang belum mencapai 5% dari tahun 2011-2013, maka dapat

disimpulkan bahwa BMT tersebut perlu melakukan pengawasan yang lebih baik lagi atau mempertahankan. Faktor-faktor yang menyebabkan pembiayaan *murabahah* bermasalah tidak hanya dari nasabah melainkan juga dari BMT itu sendiri karena melakukan kesalahan dalam analisa di awal.

- c. Upaya yang dilakukan oleh pihak BMT dalam menangani pembiayaan *murabahah* tidak memperhatikan pihak yang masuk dalam kategori kurang lancar dan pihak BMT tidak melakukan penyitaan jaminan karena pihak BMT benar-benar menerapkan sistem syariah dan kemanusiaan.

B. Saran

Berdasarkan kesimpulan di atas, maka peneliti mengemukakan beberapa saran yang bermanfaat bagi perkembangan dan kemajuan KJKS BMT Mandiri Sejahtera Karangcangkring Gresik Jawa Timur, sebagai berikut:

- a. Sebaiknya pihak BMT dalam memberikan pembiayaan memperhatikan proses pemberian pembiayaan dan melakukan sesuai dengan proses yang telah ada sehingga kesalahan dan kejadian yang tidak diinginkan dapat diminimalisir serta penilaian yang dilakukan pihak BMT Mandiri Sejahtera sebelum memberikan pembiayaan hanya menggunakan analisis 5C. Dalam teori yang ada masi di perlukan adanya analisis dengan prinsip lain yaitu 3R dan 7P agar pembiayaan yang bermasalah dikemudian hari dapat diminimalisir mengingat NPF dari tahun 2011-2013 mengalami kenaikan.

- b. Besarnya NPF dari tahun ketahun mengalami kenaikan, maka pihak BMT harus melakukan pengawasan sebelum memberikan pembiayaan dengan sebaik mungkin dan faktor penyebab permasalahan pembiayaan *murabahah* dilakukan oleh KJKS BMT Mandiri Sejahtera Karangcangkring Gresik Jawa Timur dalam menganalisis pemohon melakukan kesalahan, maka harus lebih hati-hati dan lebih teliti bahkan yang menangani adalah orang yang ahli dibidangnya.
- c. Berdasarkan upaya yang dilakukan KJKS BMT Mandiri Sejahtera Karangcangkring Gresik Jawa Timur sebaiknya memperhatikan pihak yang kurang lancar, karena berawal dari situlah akan menjadi pembiayaan yang macet dan tidak adanya penyitaan jaminan karena penerapan syariah dan kemanusiaan sebaiknya diperhitungkan kembali karena banyaknya perubahan karakter. Pihak nasabah akan lebih mengabaikan kalau hanya dengan peringatan karena mereka merasa jaminan mereka cukup aman meskipun terdapat masalah dalam pengembalian pembiayaan.

DAFTAR PUSTAKA

- Al-Qur'an dan Terjemahnya. Jakarta: departemen Agama
- Antonio, Muhammad. 2001. *Bank Syariah: Dari Teori dan Praktek*. Jakarta: Gema Insani.
- Arikunto, Suharsini. 2010. *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek*. Jakarta: PT Rineka Cipta
- Astutik, Puji. 2009. *Pengaruh Pembiayaan Murabahah terhadap Pendapatan Murabahah pada PT.Bank Muamalat Indonesia*. Sekripsi. Bandung. Fakultas Ekonomi: UNIKOM
- Faturrahman. 2012. *Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah di Bank Syariah*. Jakarta: Sinar Grafika
- Firdaus dan Ariyanti. 2008. *Manajemen Perkreditan Bank Umum*. Teori Masalah Kebijakan dan Apliesinya. Bandung: ALFABETA
- Frianto. 2005. *Lembaga Keuangan*. Jakarta: PT Rineka Cipta
- Ghufron, Sofiani. 205. *Brifcase Book Edukasi Profesional Syariah*. Investasi Halal di Reksadana Syariah. Cet, 1. Jakarta: Renaisan
- Harahap, Sofyan. 2005. *Akuntansi Perbankan Syariah*. Edisi Revisi. Jakarta: LPPE Usakti
- Haroen, Nasrun. 2007. *Fiqh Muamalah*. Jakarta: Gaya Media Pratama
- Karim. 2010. *Mekanisme Bank Islam Analisis fiqh dan Keuangan*. Ed, Empat . Jakarta: PT Raja Grafindo Persada
- Kasmir. 2004. *Dasar-dasar Perbankan*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada
- Kontur, Ronny. 2004. *Metode Penelitian Untuk Penulisan Sekripsi dan Tesis*. Jakarta: Salemba Empat
- Malayu. 2005. *Dasar-dasar Perbankan*. Jakarta: PT Bumi Aksara
- Moleong. 2006. *Metodelogi Penelitian Kualitatif*. PT. Remaja Rosdakarya: 2006
- Muhammad. 2005. *Manajemen Bank Syariah*. Yogyakarta: UPP AMKYKPN
- . 2006. *Risiko Bank Syariah*. Yogyakarta: Graha Ilmu

- _____. 2007. *Lembaga Ekonomi Syariah*. Yogyakarta: Graha Ilmu
- Nurhayati, Sri dan Wasilah. 2009. *Akuntansi Syariah Di Indonesia*. Jakarta: Salemba Empat
- Ridwan, Muhammad. 2005. *Manajemen Baitul Maal Wat Tamwil (BMT)*. Yogyakarta: UUI Press
- Rifa'i. 2007. *Bank dan Institutional Financial Management*. Jakarta: Raja Grafindo Persada
- Rivai. 2005. *Credit Management Handbook*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada
- Saeed, Abdullah. 2004. *Bank Islam dan bunga Studi Kritis interpretasi*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar
- Situmorang. 2008. *Pengantar Pasar Modal*. Jakarta: Mitra Wacana Media
- Slamet. 2008. *Akuntansi Perbankan Syariah Berdasarkan PSAK dan PAPSI*. Jakarta: PT Garmedia Widi Sarana Indonesia
- Sekaran, Uma. 2009. *Metodologi Penelitian Untuk Bisnis*. Jakarta: Salemba Empat
- Subagyo. 2005. *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*. Yogyakarta: STIE YKPN
- Subana. 2005. *Dasar-dasar Penelitian Ilmiah*. Bandung: Pustaka Setia
- Subekti. 2006. *Kitab Undang-Undang Hukum Dagang dan undang-Undang Kepailitan*. Cetakan Ke-3. Jakarta: PT Pradanya Paramita
- Sudarsono, Heri. 2003. *Bank dan Lembaga Keuangan Syariah*. Yogyakarta: Ekonisia
- Sugiyono. 2008. *Metode Penelitian Untuk penelitian Bisnis*. Jakarta: Salemba Empat
- Sulhan. 2008. *Manajemen Bank Konvensional dan Syariah*. Malang: UIN-Malang Press
- Sumar'in. 2012. *Konsep Kelembagaan Bank Syariah*. Yogyakarta: Graha Ilmu
- Triandaru, Sigit, dkk. 2007. *Bank dan Lembaga Keuangan Lain*. Edisi 2. Cetakan Ke-4. Jakarta: Salemba Empat

Undang-Undang No. 10 Tahun 18 Pasal 1 Ayat 1 Nomor 73 Tentang Prinsip Syariah

Wibowo dan Widodo. 2005. *Manajemen Bank*. Yogyakarta: Graha Ilmu

Wiroso. 2005. *Jual Beli Murabahah*. Yogyakarta: UII Press



Lampiran 2

Analisis Permohonan Pembiayaan

ANALISIS PERMOHONAN PEMBIAYAAN

NAMA

JENIS USAHA :

ALAMAT

1. Watak dan kepribadian (Carakter)
 - a. Jujur
 - b. Keadaan rumah tangga
2. Kemampuan Nasabah (Capacity)
 - a. Berapa lam usaha
 - b. Luas garapan: tambak /Sawah
 - c. Kondisi Rumah
 - d. Memiliki hutang di tempat lain/tidak Sebesar :
3. Modal (Capital)
 - a. Penghasilan Per hari :
 - b. Sampingan :
 - c. Dll :
4. Jaminan Pembiayaan (Collateral)
 - a. Mengetahui Suami /Istri
 - b. Cukup/tidak sesuai dengan Pembiayaan
 - c. Ada orang lain ikut menjamin Sebutkan :
5. Keadaan (Culeteral)
 - a. Hubungan dengan masyarakat

II.LAIN LAIN

- | | |
|-----------|---------------|
| 1. ANAK : | 4. TK : |
| 2. SD : | 5. SMP : |
| 3. SMA : | 6. PERGURUAN: |

III. PENDAPATAN :

1. Tani /Usaha :
2. Lain – Lain :

IV.PENGELUARAN :

1. Listrik :
2. Biaya Sekolah :
3. Lain –Lain :

Karangcangkring.....

Pemohon

Petugas

Lampiran 4
Kolom Angsuran

No.	Tanggal	Angsuran		Saldo	Paraf
		Pokok	Basil		
1					
2					
3					
4					
5					
6					
7					
8					
9					
10					
11					
12					
13					
14					
15					
16					
17					
18					
19					
20					
21					
22					
23					
24					



Lampiran 5

Kuitansi Angsuran

Bismillahirrohmanirrohim



KIKS BMT MANDIRI SEJAHTERA
KARANGCANGKRING JAWA TIMUR

- Murobahah (Keuntungan)
- Mudhorobah (Bagi Hasil)
- Musyarokah (Bagi Hasil)
- Qordh (Hutang)
- Hiwalah (Talangan)
- Ijarah (Fee)
- Rahn (Gadai)

Tanggal :

No. Trk :

No. Rek :

Pemilik :

Pokok : Rp
B/K/F/I : Rp
Jumlah : Rp

Terbilang :

Adm	Petugas	Penyetor
-----	---------	----------

ANGSURAN

Lampiran 6

Surat Keterangan Penelitian



KJKS BMT MANDIRI SEJAHTERA KARANGCANGKRING JAWA TIMUR
BADAN HUKUM Nomor : 03 / BH / 403.62 / VI / 2006
SIUSP : P2T/39/09.06/X/2011
Kantor Pusat : Jln. Raya Pasar Kliwon RT 01 RW 01 Karangcangkring Kec. Dukun Kab. Gresik 61155

Bismillahirrohmanirrohim

SURAT KETERANGAN No. 07/BMT-MSJ/VIII/2014

Kami yang bertanda tangan dibawah ini selaku Manager KJKS BMT Mandiri Sejahtera Karangcangkring Jawa Timur, menerangkan bahwa :

NAMA : DANIATU LISTANTI
NIM : 105030200111090
FAKULTAS : ILMU ADMINISTRASI
PROGRAM STUDI : ADMINISTRASI BISNIS
Semester : VIII (Delapan)

Telah melakukan Penelitian di KJKS BMT MANDIRI SEJAHTERA KARANGCANGKRING JAWA TIMUR dengan judul Skripsi " **STRATEGI PENANGANAN PEMBIAYAAN MURBAHAH BERMASALAH PADA LEMBAGA KEUANGAN SYARIAH**" mulai tanggal 6 Juni 2014 sampai tanggal 19 Juni 2014

Demikian surat ini kami buat, agar digunakan sebagaimana mestinya.

Karangcangkring, 26 Agustus 2014

KOPERASI BMT MANDIRI SEJAHTERA JAWA TIMUR
Manager



H.M. Ayubi Chozin

Lampiran 7

SOP BAITUL MAAL WAT TAMWIL

Definisi

Yang dimaksud dengan *Baitul Maal* menurut para ulama adalah Pihak yang mengelola dana social seperti zakat, infaq sodaqoh dan wakaf (Ziswaf), mulai dari menghimpun, memungul, mengembangkan, memelihara, hingga menyalurkannya.

Sejarah *Baitul Maal*

Baitul Maal pertama sekali dirumuskan dan didirikan oleh Rasulullah SAW dengan sangat simpel, hal tersebut dibuktikan dengan riwayat-riwayat yang menyebutkan pendelegasian tugas *Baitul Maal* oleh Rasulullah SAW kepada beberapa orang sahabat tertentu, seperti tugas pencatatan, tugas penghimpunan zakat hasil pertanian, tugas pemeliharaan zakat hasil ternak dan juga tugas pendistribusian. Hal tersebut menjadi landasan yang kuat bahwa *Baitul Maal* telah ada semenjak zaman Rasulullah SAW sekalipun belum dalam bentuk institusi yang baku. Selanjutnya di masa kekhalifan Abu Bakar tidak terlalu ada perubahan yang besar berkaitan dengan *Baitul Maal*.

Perubahan yang besar terjadi pada masa kekhalifahan Umar Bin Khattab dengan diopersikannya system administrasi pencatatan dengan system “Ad Diwaan” Selanjutnya *Baitul Maal* semakin berkembang dimasa-masa berikutnya. Sampai *Baitul Maal* telah terbentuk sebagai lembaga ekonomi atas usulan seorang ahli fiqih Walid bin Hisyam. Sejak masa itu dan masa Dinasti Abasiyah dan Umayyah *Baitul Maal* telah menjadi lembaga penting bagi Negara. (mulai dari penarikan zakat juga pajak), ghonimah, Kharaj sampai membangun jalan, mengaji tentara dan juga pejabat Negara serta membangun sarana social. Dilihat dari konteks masa sekarang *Baitul Maal* dimasa itu menjalankan fungsi sebagai Department Keuangan, Department Sosial dll.

Namun pengertian “*Baitul Maal*” dalam konteks istilah BMT kini lebih menyempit maknanya. *Baitul Maal* dalam konteks BMT hanya menjalankan fungsi social yang lepas dari kaitan politik Negara. *Baitul Maal* dalam kaitan BMT mempunyai kegiatan yang menyempit yaitu hanya menerima dan menyalurkan Zakat, Infaq, Shadaqah (ZIS) yang tidak bersifat komersial. Penyalurannya difokuskan kepada mustakhiknya yaitu (delapan asnaf) yang telah ditentukan dalam Al-Quran dengan prioritas utama untuk fakir miskin. *Baitul Maal* dalam kaitannya dengan BMT adalah menyalurkan dana *Qardhul Hasan* yang tidak berorientasi komersial untuk keperluan kesejahteraan dan pengembangan ekonomi umat.

Dalam perkembangannya ke depan pengelolaan dan ZIS ini telah diakomodir dengan pemberlakuan UU no. 38 tahun 1998 tentang pengelolaan zakat. Namun BMT tetap masih signifikan sebagai lembaga yang beringgungan langsung dengan akar rumput kaum dhuafa, yang dengan demikian memiliki kesempatan besar sebagai mitra kerja

Lembaga Pengelola Zakat, baik berfungsi sebagai Unit Penghimpun ZIS maupun sebagai mitra Penyaluran ZIS.

PEMBIAYAAN

Pendahuluan

Pembiayaan merupakan salah satu aktivitas utama pada BMT karena pembiayaan adalah sumber pendapatan utama dan menjadi penunjang kelangsungan usaha sebuah BMT. Karenanya, merupakan kewajiban dari semua stakeholders BMT, Pengurus, Manajemen, Karyawan dan Anggota BMT dalam mempromosikan pembiayaan BMT. Manajemen dan Pengurus perlu menyusun kiat-kiat atau pendekatan yang bijak, cerdas, menarik, dan menyenangkan dalam mempromosikan pembiayaan BMT, bonus kepada unsure terkait yang mendorongnya untuk berhasil dalam promosi dan yang menguntungkan perusahaan.

Dana yang dimiliki BMT, baik yang bersal dari simpanan maupun modal selayaknya disalurkan untuk keperluan produktif yaitu bentuk pembiayaan dengan memperhatikan kaidah-kaidah sebagai berikut :

- a. Halal
- b. Aman
- c. Lancar
- d. Menghasilkan/Produktif

Definisi Pembiayaan

Yang dimaksud dengan pembiayaan sebagai kegiatan usaha yang dilakukan oleh sebuah BMT adalah melalui :

1. Kerjasama berbagi hasil berdasarkan prinsip :
 - a. Mudharabah
 - b. Musyarakah
 - c. Musyarakah Mutanaqishah
2. Transaksi jual beli berdasarkan prinsip :
 - a. Murabahah
 - b. Istishna'
 - c. Salam
3. Transaksi sewa berdasarkan prinsip Ijarah :
 - a. Ijarah (sewa murni)
 - b. Ijarah Mumtaha bit Tamlik (IMBT)
4. Transaksi jasa keuangan yang berprinsip ujah :
 - a. Hawalah
 - b. Wakalah

- c. Ar Rahn
- d. Kafalah

5. Pinjaman Kebajikan (Al-Qardhul Hasan)

Pengertian tersebut di atas mengandung unsur-unsur yaitu:

- a. Unsur kepercayaan yaitu mempercayai sejumlah uang untuk dikelola.
- b. Unsur waktu yaitu adanya jangka waktu pembayaran pembiayaan.
- c. Unsur resiko yaitu akibat yang dapat timbul karena adanya jangka waktu antara pemberian pembiayaan dan pelunasannya.
- d. Unsur penyerahan yaitu nilai ekonomi uang yang dikembalikan pada saat pelunasan nilainya sama dengan nilai ekonomi uang saat pemberian pembiayaan.
- e. Unsur ciri dasar pembiayaan yaitu tidak menzolimi dan tidak berkenan untuk dizolimi.

Manfaat Pembiayaan

1. Manfaat Bagi Anggota

Manfaat pembiayaan bagi anggota adalah sebagai berikut :

- a. Sebagai modal untuk membiayai usah produktif
- b. Menambah modal kerja yang sudah berjalan sehingga dapat meningkatkan keuntungan.
- c. Memperoleh sarana produksi untuk menunjang usaha.
- d. Mendapatkan barang kebutuhan dengan cara pembayaran yang ringan.

2. Manfaat Bagi BMT

Manfaat pembiayaan bagi BMT adalah sebagai berikut :

- a. Merupakan sumber pembentukan kekayaan dan pendapatan.
- b. Menjamin kelangsungan kegiatan usaha.
- c. Mewujudkan kepedulian sosial: pembiayaan usaha mikro dan berfungsi sebagai ibadah dalam menagngulangi kemiskinan dan ketimpangan sosial.

Tujuan Penggunaan Dana

Berdasarkan tujuan penggunaan dana oleh anggota dapat dibedakan menjadi:

- a. Pembiayaan Modal Kerja yaitu pembiayaan yang ditujukan untuk memberikan modal usaha seperti pembelian bahan baku atau barang modal (persediaan) yang akan diperdagangkan.
- b. Pembiayaan Investasi yaitu pembiayaan yang ditujukan untuk modal usaha pembelian sarana/peralatan produksi dan atau pembelian barang modal berupa aktiva tetap/investaris.
- c. Pembiayaan Konsumtif yaitu pembiayaan yang ditujukan untuk pembelian barang-barang konsumtif yang memiliki daya guna dan tahan yang cukup lama sehingga yang dapat diperlakukan dengan akad ijarah atau ijarah bitamlik

Cara Pembayaran

Berdasarkan Cara Pembayaran, dibedakan menjadi :

- a. Pembiayaan dengan pembayaran pokok dan bagi hasil (marjin) secara periodik berdasarkan periode yang telah ditentukan.
- b. Pembiayaan dengan pembayaran bagi hasil (marjin) secara periodik dan pokok dibayarkan sekaligus pada akhir waktu pembiayaan.
- c. Pembiayaan dengan pembayaran pokok dan bagi hasil sekaligus pada akhir waktu pembiayaan.

Penentuan jadwal pembayaran dilakukan dengan mempertimbangkan kekayaan usaha dan proyeksi *Cash flow* usaha anggota

Sektor Usaha

Berdasarkan sektor usahanya yang dibiayai :

- a. Pembiayaan sektor perdagangan (contoh : toko kelontong, warung sembako, rumah makan)
- b. Pembiayaan sektor produksi/industri (contoh: konfeksi, bengkel las, catering, produksi pertanian seperti seperti kedele, padi)
- c. Pembiayaan sektor jasa (contoh : warnet, foto copy).

Analisis Pembiayaan

Setiap pengajuan pembiayaan dilakukan proses analisis dengan tujuan agar BMT memperoleh keyakinan bahwa pembiayaan yang disalurkan dapat tepat sasaran dan tidak bermasalah. Jenis-jenis aspek yang dianalisis secara umum dapat dibagi menjadi dua bagian yaitu:

- Analisis terhadap kemampuan membayar, disebut analisis kualitatif. Analisis yang dilakukan mencakup aspek karakter/integritas dan komitmen dari calon penerima fasilitas pembiayaan.
- Analisis terhadap kemampuan bayar, disebut dengan analisis kuantitatif. Analisis dilakukan mencakup aspek kelayakan calon penerima pembiayaan.

Kriteria Pemberian Pembiayaan

Pertimbangan dalam penyaluran pembiayaan dilakukan secara obyektif berdasarkan kriteria yang telah ditetapkan. Jangan pernah memberikan pembiayaan dengan pertimbangan yang subyektif, seperti:

- Belas kasihan
- Kenalan (baersaudara atau pertemanan)
- Anggota orang terhormat (terkenal, status social tinggi)
- Anggota yang sok pinter ngomong, perlu ketajaman feeling dan analisa sehingga tidak juga karena *su'udhar*.

Aspek Penilaian

Aspek yang dinilai sebelum melakukan analisis pembiayaan sebagai berikut :

- Kemampuan memperoleh keuntungan
- Kewajiban jangka pendek terhadap pihak ketiga

- Sisa pembiayaan dengan pihak lain (kalau ada)
- Beban rutin di luar kegiatan usaha

Analisis Kuantitatif

Pendekatan yang dilakukan dalam perhitungan kuantitatif untuk mengetahui kemampuan bayar dan perhitungan kebutuhan modal kerja adalah pendekatan pendapatan bersih. Hal-hal yang perlu dilakukan dalam analisis kuantitatif adalah:

- a. Analisis laba rugi masa lalu (wawancara + data)
- b. Hitung semua penerimaan di luar kegiatan usaha
- c. Hitung semua biaya di luar usaha seperti keluarga, pendidikan dan lain-lain
- d. Hitung pendapatan bersih (a) + (b) – (c)
- e. Tentukan perbandingan antara angsuran dengan pendapatan bersih (rasio angsuran), besarnya angsuran maksimal adalah 50% dari pendapatan bersihnya
- f. Besarnya pembiayaan yang dapat diberikan adalah rasio angsuran x pendapatan bersih x jangka waktu.

Prinsip Pemberian Pembiayaan

Dalam melakukan penilaian permohonan pembiayaan seorang marketing harus memperhatikan 5 prinsip utama yang dikenal dengan 5K atau 5C yang berkaitan dengan kondisi keseluruhan calon anggota, yaitu:

- a. Karakter (Charakter), adalah penilaian terhadap sifat, kepribadian dan integritas calon anggota pembiayaan dengan tujuan untuk mengetahui kemampuan dan komitmen untuk memenuhi kewajibannya.
- b. Kapasitas (Capacity), adalah penilaian secara obyektif tentang kemampuan anggota pembiayaan untuk melakukan pembayaran. Kemampuan diukur dengan catatan prestasi anggota di masa lalu dan didukung dengan pengamatan di lapangan atas sarana usahanya seperti toko, karyawan, alat-alat, pabrik serta metode kegiatan.
- c. Kapital (Capital), adalah penilaian terhadap kemampuan modal yang dimiliki oleh calon anggota yang diukur dengan posisi perusahaan secara keseluruhan yang ditunjukkan oleh rasio financial dan penekanan pada komposisi modalnya.
- d. Kolateral (Collatral), adalah jaminan yang dimiliki calon anggota. Penilaian ini bertujuan untuk lebih meyakinkan bahwa jika suatu resiko kegagalan pembayaran tercapai terjadi, maka jaminan dapat dipakai sebagai pengganti dari kewajiban.
- e. Kondisi (Condition), BMT harus melihat kondisi ekonomi yang terjadi di masyarakat secara spesifik melihat adanya keterkaitan dengan jenis usaha yang dilakukan oleh anggota. Hal tersebut karena kondisi eksternal berperan besar dalam proses berjalannya usaha anggota.

Persiapan Analisis Pembiayaan

Kegiatan Analisis merupakan suatu kegiatan yang kompleks, Hal itu disebabkan keharusan menilai suatu kondisi eksternal dengan keterbatasan data yang tersedia.

Suatu penilaian bersifat prediksi karena itu diperlukan formula dan beberapa pendekatan untuk melakukannya. Sebelum Analisis dilakukan, maka lazimnya diperlukan beberapa persiapan yaitu :

1. Pendekatan Analisis

Analisis dilakukan dengan pendekatan penekanan pada aspek tertentu tergantung kondisi calon penerima pembiayaan dan bisnis yang dilakukannya.

Aspek-aspek tersebut adalah :

- Pendekatan karakter
- Pendekatan kelayakan usaha
- Pendekatan kemampuan pembayaran
- Pendekatan ketersediaan jaminan

2. Pengumpulan Informasi

a. Informasi Umum

- Reputasi anggota pembiayaan
- Data ekonomi sosial menyangkut proyek atau kegiatan usaha
- Ketentuan umum perundang-undangan
- Data teknis skala usaha calon anggota
- Perkembangan rekening tabungan
- Informasi ketenagakerjaan

b. Informasi Khusus

- Data yuridis usaha anggota pembiayaan
- Data keuangan anggota pembiayaan
- Data teknis anggota pembiayaan
- Data tentang manajemen dan personalia
- Data ekonomis dan yuridis jaminan
- Data lain yang berkaitan langsung dengan kegiatan usaha

3. Titik Kritis Pembiayaan

Analisis pembiayaan harus dapat menentukan titik kritis dari suatu usaha yang akan dibiayai, yaitu penentuan aspek mana yang paling kritis untuk dianalisis, yang merupakan faktor dominan untuk keberhasilan usaha. Jika titik kritis dapat dilakukan maka aspek lain akan dilakukan analisis kemudian.

Ilustrasi:

ALI adalah seorang penjual bakso di kantin Kampus UI.Ia mengajukan permohonan pembiayaan murabahah sebesar Rp 100.000,- untuk pembelian peralatan dagang (mangkok, sendok, dll). Dari pengamatan sepintas tampak aspek pasar bukan masalah karena di kantin tersebut hanya Ali yang berjualan bakso. Sepintas usaha Ali tidak memiliki titik kritis, namun bila diperhatikan dengan lebih mendalam, ia memiliki titik kritis yang harus dievaluasi secara detail yaitu : hubungan pelanggan (mahasiswa) dengan kalender perkuliahan. Aspek ini harus dievaluasi secara detail dan dihubungkan dengan fasilitas yang diberikan.

Aspek-aspek dalam Analisis Pembiayaan

Setelah mengetahui secara jelas titik kritis dari suatu usaha anggota, maka berikutnya adalah melakukan Analisis setiap aspek yang berkaitan dengan usaha anggota tersebut. Beberapa aspek tersebut adalah :

1. Aspek Yuridis
 - a. Kapasitas untuk mengadakan perjanjian
 - b. Status badan usaha dengan ketentuan hukum berlaku
2. Aspek Pemasaran
 - a. Siklus hidup produk
 - b. Produk substitusi
 - c. Perusahaan pesaing
 - d. Daya beli masyarakat
 - e. Program promosi
 - f. Daerah pemasaran
 - g. Faktor musim
 - h. Manajemen pemasaran
 - i. Kontrak penjualan
3. Aspek Teknis
 - a. Lokasi usaha : dekat pasar, bahan baku, tenaga kerja, supply peralatan, transportasi.
 - b. Fasilitas gedung tempat usaha : IMB, daya tampung, persyaratan teknis.
 - c. Mesin-mesin yang dipakai : kapasitas, konfigurasi mesin, merk, reparasi, fleksibilitas.
 - d. Proses produksi: efisiensi proses, standar proses, desain dan rencana produksi
 - e. Rumah tinggal pemohon : milik sendiri atau kontrak. Jika kontrak harus dilihat masa kontraknya, jangan sampai lebih pendek dari masa pembiayaan.
4. Aspek Keuangan
 - a. Kemampuan memperoleh keuntungan
 - b. Kewajiban terhadap pihak lain
 - c. Beban rutin di luar kegiatan usaha
 - d. Arus kas
5. Aspek Jaminan
 - a. Penilaian harga jaminan
 - b. Legalitas jaminan
 - c. Kepemilikan barang jaminan

Jenis Pembiayaan BMT Murabahah

Pembiayaan Murabahah adalah pembiayaan dengan system jual beli dimana BMT memberikan fasilitas pembiayaan kepada anggotanya untuk pembelian barang baik barang modal usaha maupun barang konsumtif. BMT membeli barang yang diinginkan dan menjualnya kepada anggota dengan sejumlah margin yang disepakati kedua pihak.

Penggunaan Pembiayaan

Produk pembiayaan Murabahah dapat digunakan untuk :

- a. Usaha produktif yaitu keperluan investasi (pembelian peralatan usaha) dan modal kerja (pembelian bahan baku atau persediaan).
- b. Pembelian barang-barang non-produktif/kebutuhan pribadi.

Namun demikian portfolio terbesar dalam pembiayaan Murabahah tetap pada usaha produktif (perdagangan, *home industry* dan jasa).

Penetapan Harga jual

Harga jual kepada anggota adalah harga beli barang ditambah biaya perolehan dan margin BMT. Besarnya margin pembiayaan murabahah ditetapkan berdasarkan kebijakan manajemen BMT.

Untuk memudahkan penerapan pembiayaan Murabahah, penetapan harga jual dari BMT kepada anggota dapat disesuaikan dengan table angsuran Murabahah.

Pembayaran angsuran pembiayaan terdiri dari :

- Angsuran pokok
- Angsuran margin /keuntungan
- Tabungan

Syarat-syarat Pembiayaan

Syarat-syarat dalam pengajuan pembiayaan Murabahah, diantaranya adalah sebagai berikut :

- a. Syarat anggota pembiayaan adalah :
 1. Anggota yang memenuhi kriteria.
 2. Mempunyai usaha produktif/penghasilan tetap.
 3. Mempunyai simpanan aktif pada BMT.
 4. Lulus wawancara dan kelayakan kuantitatif.
- b. Plafon (besarnya) pembiayaan per anggota
Besarnya pembiayaan yang dapat diberikan kepada seorang anggota ditetapkan berdasarkan persetujuan manajer dan atau Pengurus.
- c. Daftar Barang dan Bukti Pembelian
Calon anggota pembiayaan murabahah diharuskan membuat rincian barang yang akan dibeli dan apabila pembelian barang diwakilkan kepada anggota maka anggota harus menyerahkan bukti pembelian sebelum dilakukan akad.

Ketentuan mengenai jaminan dalam pembiayaan Murabahah adalah sebagai berikut :

- a. Jaminan utama adalah barang yang dibiayai
- b. Jaminan tambahan, jika dirasakan perlu BMT dapat meminta jaminan tambahan. Jenis dan nilai jaminan ditentukan pada saat mengajukan permohonan pembiayaan, misalnya surat tanah atau surat kendaraan bermotor

Biaya Pembiayaan

Ketentuan mengenai biaya-biaya yang dikenakan dalam pembiayaan ditetapkan sebagai berikut :

- a. Administrasi : 1 % dari plafon
- b. Infaq/Ta'awun: 0,5 % dari plafon
- c. Biaya materai sesuai kebutuhan
- d. Biaya Notaris : kondisional, ketentuan diatur oleh pengurus.

Mekanisme Pembiayaan Murabahah

Mekanisme pola pembiayaan Murabahah adalah sebagai berikut :

- a. Dalam hal BMT tidak dapat mengadakan barang secara langsung, maka BMT dapat menunjuk anggotanya sebagai pihak yang mewakili pembelian barang yang dimaksudkan atas nama BMT (menggunakan akad wakalah). BMT membayar harga pembelian barang tersebut. Pembayaran harga beli hanya sah bila dilengkapi dengan bukti pembayaran seperti kuitansi, tagihan atau dokumen sejenis.
- b. Selanjutnya BMT menjual barang tersebut kepada anggota dengan harga yang telah disepakati bersama, yaitu harga beli ditambah biaya perolehan dan dijumlah marjin/ keuntungan.
- c. Anggota melakukan pembayaran dengan cara mengangsur selama jangka waktu yang telah disepakati bersama antara BMT dengan anggota.

Kebijakan Umum Administrasi Pembiayaan

Kebijakan Pembukuan dan Pencatatan

Ketentuan mengenai administrasi pembukuan dan pencatatan pembiayaan adalah sebagai berikut :

1. Setiap pemberian fasilitas pembiayaan yang diberikan oleh BMT dibukukan dan di-administrasi-kan oleh Bagian Administrasi Pembiayaan.
2. Bagian Administrasi Pembiayaan hanya akan memproses pembiayaan apabila telah menerima dokumen sebagai berikut :
 - a. Individu
 - Aplikasi Permohonan
 - Foto copy KTPN Pemohon + suami/istri
 - Foto copy Kartu Keluarga
 - Foto copy Surat Nikah
 - Foto copy surat-surat agunan (surat aslinya diserahkan pada saat realisasi akad), atau

- Slip Gaji/Surat rekomendasi perusahaan, atau
- b. Perusahaan/Instansi
 - Daftar Nama Pemohon
 - Pernyataan Penjamin
 - SIUP + TDB
 - Foto copy surat-surat agunan (surat aslinya diserahkan pada saat realisasi akad)
 - Akte Pendirian + Perubahannya
 - Laporan Keuangan 2 tahun terakhir
 - NPWP
 - Daftar barang dan bukti pembelian (khusus pembiayaan murabahah)

Dokumen pengikatan pembiayaan secara internal yang diserahkan kepada Staf Administrasi Pembiayaan harus telah diisi dengan lengkap dan benar. Kelengkapan dan kebenaran dari dokumen tersebut di atas menjadi tanggung jawab dari Bagian Marketing.

Dokumen-dokumen yang berkaitan dengan pemberian pembiayaan yang telah diproses tersebut di administrasikan dan disimpan oleh Staf Administrasi Pembiayaan. Dokumen tersebut adalah dokumen pada poin 2 di atas ditambah dengan beberapa dokumen sebagai berikut :

- Berita Acara Survey
- Form Hasil Analisis Pembiayaan
- Berita Acara Serah Terima Jaminan
- Surat Persetujuan Prinsip Pembiayaan
- Memorandum Komite Pembiayaan

Kebijakan Biaya

Biaya-biaya yang dapat dibebankan kepada anggota atau calon anggota yang menerima pembiayaan antara lain berupa biaya :

1. Biaya administrasi
2. Biaya material yang dibebankan sebesar jumlah dokumen pembiayaan yang diperlukan.
3. Biaya Notaris untuk pengikatan pembiayaan dan jaminan (jika pengikatan secara notariil).
4. Biaya-biaya lainnya yang dapat dibebankan kepada anggota, misalnya, biaya Asuransi Jaminan diasuransikan).
5. Pajak jika diperlukan, misalnya jika agunan berupa tanah tetapi PBB nya belum dilunasi, atau seperti itu.

Ketentuan mengenai biaya-biaya yang dibebankan kepada anggota atau calon anggota pembiayaan ditentukan berdasarkan keputusan Pengurus.

Kebijakan Administrasi Pembiayaan

Proses yang harus dilakukan Bagian Administrasi Pembiayaan yang berkaitan dengan transaksi dan persiapan perlengkapan, memenuhi ketentuan sebagai berikut :

1. Administrasi pembiayaan bertanggung jawab atas pelaksanaan dan timbulnya transaksi administrasi pembiayaan (*back office*) dan penanggung jawab akhir seluruh administrasi keuangan pembiayaan. Tanggung jawab pengelolaan harian administrasi tersebut adalah:
 - a. Meneliti mutasi pembiayaan harian dan membandingkan dengan dana Memorandum Komite Pembiayaan (untuk pembukaan baru), memonitor proses penyelesaian administrasi pembiayaan dan pembayaran angsuran pokok dan bagi hasil.
 - b. Meneliti dan memastikan bahwa pembebanan bagi hasil pembiayaan telah dilakukan sesuai jadwal waktunya.
 - c. Memonitor pos/perkiraan titipan administrasi pembiayaan masih dalam kondisi wajar dan tidak terdapat selisih.
 - d. Melakukan dan membuat Proof Sheet (daftar saldo produk) Pembiayaan dan membandingkannya dengan saldo Buku Besarnya (Neraca Percobaan).
 - e. Memonitor daftar tunggakan pokok dan bagi hasil pembiayaan per anggota.
 - f. Mengkoordinir timbulnya selisih dan kesalahan (jika ada) pada hasil monitoring/pemeriksaan di atas kepada unit kerja terkait dan melakukan koreksi atas kesalahan yang menjadi tanggung jawab administrasi pembiayaan.
2. Setiap Transaksi yang dilakukan oleh Bagian Administrasi Pembiayaan pada prinsipnya tidak diperkenankan untuk ditunda pelaksanaannya kecuali Karena suatu hal transaksi tersebut belum dapat dilaksanakan.
3. Dalam proses akhir hari, staf Administrasi Pembiayaan diwajibkan untuk melakukan pemeriksaan ulang mutasi pembiayaan masing-masing dan membandingkannya dengan dokumen dasar pelaksanaan transaksi (Sumber/fisik dokumen).

Pembiayaan Bermasalah

Definisi

Yang dimaksud dengan pembiayaan bermasalah adalah pembiayaan dengan kriteria sebagai berikut :

1. Belum atau tidak mencapai target angsuran pokok maupun bagi hasil atau margin yang diinginkan.
2. Mengalami kesulitan dalam penyelesaian kewajiban dalam bentuk pembayaran pokok dan/atau bagi hasil (margin) yang menjadi beban anggota yang bersangkutan.

3. Memiliki kemungkinan timbulnya resiko di kemudian hari.

Landasan Yuridis

Landasan Syar'i (Al Qur'an dan Hadist)

- "Hai orang-orang yang beriman penuhilah janji-janjimu" (QS 5:1).
- "Sesungguhnya janji itu akan dimintai pertanggung-jawabannya" (QS 17:34).
- "Jika orang yang berhutang dalam kesukaran, maka berilah tangguh sampai dia berkelapangan." (QS 2:280).
- "Barang siapa yang mendapati hartanya berada pada seseorang yang dinyatakan bangkrut atau pada seseorang yang benar-benar pailit, maka dia lebih berhak atas hartanya itu dari pada orang lain" (HR. Jamaah).
- "Nyawa seseorang mukmin tergadaikan hingga ia melunasi hutang-hutangnya" (Al Hadist).

Landasan Hukum Positif

Dalam memberikan pembiayaan berdasarkan prinsip syari'ah, BMT wajib mempunyai keyakinan Analisis yang mendalam atas itikad dan kemampuan serta kesanggupan dari anggota untuk melunasi atau mengembalikan pembiayaan dimaksud sesuai dengan yang diperjanjikan (Pasal 8 UU no 10/1998).

Kolektibilitas Pembiayaan

Klasifikasi tingkat kolektibilitas pembiayaan adalah sebagai berikut:

1. Pembiayaan Lancar – Kolektibilitas 1
Adalah pembiayaan yang tidak mengalami penundaan pembayaran angsuran pokok pembiayaan dan marjin atau bagi hasil.
2. Pembiayaan Kurang Lancar – Kolektibilitas 2
Adalah pembiayaan yang pembayaran angsuran pokok dan marjin/bagi hasil telah mengalami penundaan 90 hari
3. Pembiayaan Diragukann – Kolektibilitas 3
Adalah pembiayaan yang pembayaran angsuran pokok dan marjin/bagi hasil telah mengalami penundaan 180 hari
4. Pembiayaan Macet – Kolektibilitas 4
Adalah pembiayaan yang pembayaran angsuran pokok pembiayaannya dan pembayaran marjin/bagi hasil telah mengalami penundaan 270 hari

Penyebab Pembiayaan Bermasalah

Terdapat 2 faktor penyebab pembiayaan bermasalah:

1. Faktor Internal BMT
 - Analisis pembiayaan yang tidak akurat.
 - Lemahnya pendampingan dan monitoring.
 - Pengikatan perjanjian pembiayaan dan jaminan tidak sempurna.
 - Pembiayaan yang diberikan terkonsentrasi baik jumlah maupun penerimanya.

- Lemahnya pengawasan dan kapasitas SDM.
- 2. Faktor Eksternal
 - Anggota kurang kemampuan manajerial dalam mengelola usahanya.
 - Anggota menyalahgunakan pembiayaan yang diperolehnya.
 - Anggota beritikad tidak baik.
 - Kondisi ekonomi yang tidak kondusif yang menyebabkan turunnya pendapatan usaha dan mempengaruhi kemampuan anggota untuk membayar kewajibannya.
 - Deregulasi peraturan pemerintah pada bidang tertentu yang berpengaruh secara signifikan terhadap usaha anggota.
 - Perubahan iklim usaha yang berpengaruh secara langsung terhadap kondisi usaha anggota.
 - Faktor ini disebabkan karena peristiwa/kondisi di luar kemampuan BMT dan anggota untuk mengontrol dan menanggulangnya di antaranya: bencana alam, kebakaran, perang, huru-hara dan pemogokan.

Peringatan Pembiayaan Bermasalah

Pada dasarnya setiap pembiayaan bermasalah terjadi tidak secara tiba-tiba, umumnya diawali dengan adanya serangkaian indikasi dari usaha anggota. Beberapa indikasi tersebut adalah:

- a. Indikasi keuangan
 - Memburuknya likuiditas
 - Perputaran piutang dagang yang semakin panjang
 - Menurunnya jumlah penjualan
 - Peningkatan tajam pada persediaan
 - Usaha tidak lagi menguntungkan
- b. Indikasi Manajemen
 - *Key person* meninggal dunia
 - Perubahan struktur manajemen yang terlalu cepat
 - Tidak mampu melakukan rencana bisnis
- c. Indikasi Industri
 - Mudah dimasuki industry lain
 - Muncul pesaing baru
 - *Raw material* yang terbatas
 - Tertinggal di kemampuan Teknologi
 - Tidak stabil di pasar
- d. Indikasi Produksi
 - Permintaan menurun
 - Tidak stabil dalam mutu
 - Pelanggan utama menurun
 - Kualitas dan kuantitas tidak dapat bersaing

e. Indikasi Ekonomi

- Krisis ekonomi/kehidupan ekonomi sedang lesu
- Pasar local/nasional sedang menurun
- Kebijakan uang ketat
- Pertumbuhan ekonomi rendah

Upaya Penanganan Pembiayaan Bermasalah

Tindakan Preventif

Tindakan yang bersifat pencegahan dan bersifat internal. Untuk itu keberhasilan tindakan sangat tergantung dari kualitas SDM dalam pendampingan, monitoring, pengawasan, evaluasi, sistem dan prosedur serta mekanisme monitoring dan evaluasi BMT. Secara garis besar tindakan preventif dapat dilakukan melalui :

1. Teguran
2. Analisis pembiayaan
3. Mekanisme monitoring dan evaluasi yang meliputi
 - *On Desk Monitoring*, adalah kegiatan pengawasan secara administrative melalui instrument administrasi seperti: laporan, catatan, dokumen dan informasi anggota.
 - *Ion Site* Pendampingan adalah mendiskusikan permasalahan dengan anggota pembiayaan untuk menyadarkan ybs pada masalah yang dihadapinya dan opsi-opsi pemecahan masalh, serta pentahapan pelaksanaan pemecahan masalah, termasuk di bidang penguatan ruhiyah.
 - *On Site Monitoring*, adalah kegiatan pengawasan bersifat langsung atau kunjungan langsung kepada anggota. Kegiatan ini dilakukan dalam rangka pendalaman dan pembuktian dari hasil *on desk* monitoring kepada anggota secara langsung maupun kepada pihak lain seperti rekanan anggota pembiayaan.
 - *Auditing*, adalah kegiatan pengawasan dan evaluasi yang menitikberatkan kepada pemerksaan kelengkapan dokumen dan pemenuhan persyaratan.

Tindakan Revitalisasi

Tindakan dalam rangka memperbaiki dan menyelamatkan pembiayaan yang telah diberikan kepada anggota. Tindakan ini dilakukan untuk pembiayaan yang telah atau sedang memasuki wilayah bermasalah. Tindakan revitalisasi meliputi antara lain :

a. *Rescheduling*

Tindakan yang berbentuk penjadwalan kembali kewajiban anggota. *Rescheduling* dapat dilakukan untuk kondisi :

- Potensi usaha masih cukup bagus.
- Kemampuan anggota dalam memenuhi kewajiban masih ada.
- Usaha hanya mengalami permasalahan *cash flow* yang bersifat sementara.

- Plafon pembiayaan yang tidak berubah.

Rescheduling dilakukan dengan melakukan :

- Penjadwalan kembali jangka waktu pembiayaan.
- Perubahan jadwal angsuran
- Pemberian *grace period*
- Perubahan jumlah angsuran
- Saran perbaikan kualitas manajerial dari pengelola usaha
- Perbaikan mutu ibadah mahdhah dan sikap ikhlas dan jujur dalam berusaha

b. *Restrukturing*

Tindakan yang berbentuk penyusunan ulang terhadap seluruh kewajiban anggota. Tindakan restrukturisasi dapat dilakukan untuk kondisi:

- Potensi usaha masih cukup bagus
- Kemampuan anggota dalam memenuhi kewajiban masih ada
- Usaha hanya mengalami permasalahan *cash flow* yang bersifat sementara
- Plafon pembiayaan berubah

c. Likuidasi

Tindakan melalui penutupan dan penjualan terhadap jaminan yang diberikan nasabah seluruh yang digunakan untuk menyelesaikan seluruh kewajiban anggota pembiayaan bermasalah.

JAMINAN

1. Definisi

Jaminan berdasarkan ketentuan pasal 8 UU no 7 tahun 1992 sebagaimana diubah dengan UU no 10 1998 tentang perbankan adalah : Keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan anggota untuk melunasi pembiayaan sesuai dengan yang diperjanjikan.

Dalam perakteknya jaminan pembiayaan dalam BMT adalah jaminan perorangan dan perusahaan serta angunan. Angunan pembiayaan adalah hak dan atau kekuasaan atas barang angunan yang diserahkan oleh anggota pembiayaan kepada BMT untuk menjamin pelunasan pembiayaan apabila pembiayaan yang diterima tidak bias dilunasi sesuai dengan waktu yang diperjanjikan.

Jenis jaminan

Jenis barang yang dijaminan/diagunakan :

- Piutang Dagang
- Blokir Simpanan Berjangka
- Simpanan
- Saham Perusahaan
- Perhiasan/emas

- Tanah (SHM,HGU,HGB)
- Mesin-mesin
- Surat Berharga
- Uang Tunai

Jenis jaminan yang diterima oleh BMT ditentukan berdasarkan keputusan Pengurus.

Pengelompokan Jaminan

Dikelompokkan menjadi dua golongan yaitu :

a. Jaminan Utama

Jaminan utama adalah barang-barang bergerak maupun tidak bergerak yang dibiayai daenagan paembiayaan. Atau merupakan seluruh barang-barang yang menjadi obyek pembiayaan.

b. Jaminan Tambahan

Jaminan tambahan adlah barang-barang yang diserahkan,yang tidak termasuk dalam pembiayaan. Jaminan tambahan pada umumnya berupa harta tidak bergerak,kendaraan atau bank garansi. Status dari kepemilikan atas jaminan tambahan yang akan diserahkan harus diteliti apakah secara yuridis daupat dilaksanakan pengikatan secara efektif.

Nilai Jaminan

Penetapan nilai jaminan minimum untuk setiap pengajuan fasilitas pembiayaan ditetapkan oleh Pengurus.

Dasar-dasar Penetapan Nilai Jaminan

Jaminan merupakan salah satu unsur dalam Analisis pembiayaan,oleh karena itu jaminan yang diserahkan anggota kepada BMT harus dinilai pada saat Analisis pembiayaan dilakukan. *Colleteral verification* harus berhati-hati dalam menilai harga barang tersebut karena harga yang dicantumkan oleh anggota tidak selalu menunjukkan harga sesungguhnya (harga pasar pada saat itu).

a. Dasar Penilaian Umum

Dasar penilaian secara umum yang digunakan adalah :

- Harga Buku, adalah harga beli dikurangi jumlah penghapusan yang pernah dilakukan terhadap barang tersebut .
- Harga pasar, adalh nilai dari barang-barang tesebut bila dijual pada saat pelaksanaan penilaian/taksiran.

Semua jaminan wajib dinilai kembali, minimum satu kali dalam enam bulan untuk jaminan utama dan satun tahun untuk jaminan tambahan.

b. Dasar Penilaian Jenis Barang Jaminan

Dasar penilaian secara umum yang digunakan adalah :

- Persediaan Barang
Persediaan barang pada perusahaan adalah barang dagangan, bahan baku/setengah jadi dan barang jadi.
- Piutang Dagang

Adalah dan tagihan-tagihan perusahaan yang timbul karena adanya penjualan secara kredit dan normal yang dapat diterima dalam jangka waktu pendek.

- Surat-surat berharga
Adalah surat yang dapat diperjual belikan di bursa pasar uang dan pasar modal, atau dijual kepada bank misalnya promes-promes, sertifikat deposito dan saham.
- Tanah
Menurut pasal 4 ayat 1 pasal 16 UU No. 5 tahun 1960 tentang peraturan dasar pokok-pokok agrarian, hak tanah meliputi HM, HGU, HGB, HPTN, Hak Sewa dll. Penilaian jaminan atas hak tersebut harus memperhatikan status hak atas tanah. Letak tanah, ukuran tanah, kondisi daerah, peraturan pemerintah dan peruntukan tanah.
- Bangunan
Bangunan yang dapat diterima sebagai agunan adalah bangunan di atas tanah dengan hak milik dan hak guna bangunan serta hak atas satuan rumah susun berupa :
 - Bangunan rumah
 - Bangunan kios/toko
 - Bangunan pabrik
 - Bangunan gudang
 - Satuan rumah susun dllDengan memperhatikan : IMB, lokasi, bangunan, konstruksi bangunan, kondisi bangunan, tahun pendirian dan peruntukan bangunan.
- Kendaraan Bermotor
Adalah angkutan darat yang menggunakan motor sebagai tenaga penggerakannya.
Penilaian harga didasarkan pada harga pasar menurut tahun pembuatan, kondisi fisik, jenis model, merk serta peruntukannya.
- Mesin-mesin pabrik
Adalah mesin yang digunakan untuk keperluan memproses bahan mentah menjadi barang jadi. Pada dasarnya umur teknis dari mesin 10 tahun maka nilai teknisnya sudah jauh menurun.
- Toko berstatus sewa
Toko yang berstatus sewa adalah toko yang didirikan secara resmi oleh pemerintah daerah dan disewakan kepada pedagang.