

BAB III

PEMBAHASAN

3.1. Pengertian Murabahah

Murabahah berasal dari kata *ribhu* yang berarti keuntungan, pengertian murabahah adalah jual beli barang pada harga asal dengan tambahan keuntungan yang telah disepakati antara bank dengan nasabah.¹¹ Dalam murabahah penjual menyebutkan harga pembelian barang kepada pihak pembeli. Sedangkan pembiayaan adalah dimulai dari analisis kelayakan pembiayaan sampai kepada realisasinya. Namun realisasi pembiayaan bukanlah tahap akhir dari proses pembiayaan. Setelah realisasi pembiayaan, maka pejabat BMT perlu melakukan pemantauan dan pengawasan pembiayaan.

Pembiayaan yang disediakan oleh BMT biasanya berkaitan erat dengan sektor usaha dan tipe anggota yang ingin dilayani. Contoh dari jenis-jenis pembiayaan yang harus dihindari, antara lain : pembiayaan yang tidak sesuai dengan pembiayaan syari'ah atau untuk tujuan-tujuan yang dilarang oleh syari'ah, pembiayaan yang diberikan tanpa informasi keuangan yang memadai, pembiayaan yang memerlukan keahlian khusus yang tidak dimiliki BMT dan pembiayaan yang diberikan kepada pengusaha yang bermasalah.¹²

¹¹ Op. Cit Muhammad Syafi'i Antonio, 2003, Cet ke-6, hal.106

¹² Ibid hal.107

3.2. Landasan Syari'ah

a. Al qur'an

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ
إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ

“Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang Berlaku dengan suka sama suka di antara kamu. dan janganlah kamu membunuh dirimu; Sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu”.(An-Nisa 29)¹³

b. Al Hadits

Hadits Riwayat Imam Bukhari, Muslim, dan Nasai

حدثنا مسدد حدثنا عبد الواحد الأعمش قال : تذكرنا عند ابراهيم الرهن والقبيل في ا
لشلف فقال ابراهيم : حدثنا الأسود عن عائسة رضي الله عنها أن النبي صلى الله عليه
و سلم اشترى من يهدي طعاما الى أجل و رهنه درعة

*“Bahwa Rasulullah SAW pernah membeli bahan makanan dari seorang Yahudi dengan hutang dan beliau memberikan baju besinya sebagai jaminan.”*¹⁴

¹³ Alqur'an dan Terjemahnya, Depag RI, hal.122

¹⁴ <http://www.halalguide.info/content/view/190/54>, Selasa 24 April 2012 jam 18:12

c. Fatwa Dewan Syari'ah Nasional Majelis Ulama Indonesia

Fatwa MUI tentang sanksi atas anggota yang mampu yang menunda-nunda pembayaran.

Pertama :

- 1) Sanksi yang disebut dalam fatwa ini adalah sanksi yang dikenakan LKS kepada anggota/calon anggota mampu membayar, tetapi menunda-nunda pembayaran dengan disengaja.
- 2) Anggota/calon anggota yang tidak atau belum mampu membayar disebabkan force majeure (bencana yang tidak terduga) tidak boleh dikenakan sanksi.
- 3) Anggota/calon anggota yang mampu yang menunda pembayaran dan atau tidak mempunyai kemauan dan itikad baik untuk membayar hutangnya boleh dikenakan sanksi.
- 4) Sanksi didasarkan pada prinsip ta'zir, yaitu bertujuan agar anggota/calon anggota lebih disiplin dalam melaksanakan kewajibannya.
- 5) Sanksi dapat berupa denda sejumlah uang yang besarnya ditentukan atas dasar kesepakatan dan dibuat saat akad ditandatangani.
- 6) Dana yang berasal dari denda diperuntukkan sebagai dana sosial.

Kedua:

Jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya atau jika terjadi perselisihan di antara kedua belah maka penyelesaiannya

dilakukan melalui Badan Arbitrase Syari'ah setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah.¹⁵

3.3. Rukun dan Syarat Murabahah

1. Rukun Murabahah

- a. Pihak yang berakad
- b. Pembeli (Musytari).
- c. Objek jual beli (Mabi).
- d. Harga (Tsaman) .
- e. Ijab qobul.¹⁶

2. Syarat Murabahah

- a. Pihak yang berakad
 - 1) Sebagai keabsahan suatu perjanjian (akad) para pihak harus cakap hukum.
 - 2) Sukarela dan tidak di bawah tekanan (terpaksa/dipaksa).
- b. Objek yang diperjualbelikan
 - 1) Barang yang diperjualbelikan tidak termasuk barang yang dilarang (haram), dan bermanfaat serta tidak menyembunyikan adanya cacat barang.
 - 2) Merupakan hak milik penuh pihak yang berakad.
 - 3) Sesuai spesifikasinya antara yang diserahkan penjual dan yang

¹⁵Op. Cit, Wiroso, SE, MBA, hlm 21

¹⁶Dr. Muhammad, Model-Model Akad Pembiayaan Di Bank Syari'ah, UII Pres,2009, hlm

diterima pembeli.

4) Penyerahan dari penjual ke pembeli dapat dilakukan.

c. Sight

- 1) harus jelas secara spesifik (siapa) para pihak berakad.
- 2) Antara ijab qobul harus selaras dan transparan baik dalam spesifikasi barang (penjelasan fisik barang) maupun harga yang disepakati (memberitahu biaya modal kepada pembeli).
- 3) Tidak mengandung klausul yang bersifat menggantungkan keabsahan transaksi pada kejadian yang akan datang.

d. Ijab Qobul

- 1) Harus jelas secara spesifik (siapa) para pihak yang berakad.
- 2) Antara ijab qobul harus selaras dan transparan baik dalam spesifikasi barang (memberitahu biaya modal kepada pembeli).
- 3) Tidak mengandung klausul yang bersifat menggantungkan keabsahan transaksi pada kejadian yang akan datang.

3.4. Tujuan Pembiayaan

Menurut keperluannya, pembiayaan produktif dapat dibagi menjadi dua hal sebagai berikut:

1. Pembiayaan modal kerja, yaitu pembiayaan untuk memenuhi kebutuhan
 - a. Peningkatan produksi, baik secara kuantitatif, yaitu jumlah hasil produksi, maupun kualitatif, yaitu peningkatan kualitas atau mutu hasil produksi.

- b. Untuk keperluan perdagangan atau peningkatan utility dari suatu barang.
- 2. Pembiayaan investasi, yaitu untuk memenuhi kebutuhan barang – barang modal (*capital goods*) serta fasilitas yang erat kaitannya dengan itu.

Jika dalam aktivitas pembiayaan terjadi ketidaklancaran pembayaran oleh anggota maka akan terjadi pembiayaan bermasalah. Pembiayaan bermasalah adalah pembiayaan yang tidak lancar yang diberikan pihak BMT kepada anggota/calon anggota pada saat jatuh tempo. Pembiayaan yang tidak lancar harus secepatnya diselesaikan agar kerugian yang lebih besar dapat dihindari¹⁷.

3.5. Prosedur pembiayaan murabahah di KJKS BMT BAHTERA

Prosedur yang biasanya dilalui nasabah untuk mengajukan pembiayaan adalah sebagai berikut:

- a. Anggota/calon anggota datang ke KJKS BMT BAHTERA
- b. Menjadi anggota KJKS BMT BAHTERA
 - 1) Untuk perorangan
 - a) Fotokopi KTP (Suami Istri).
 - b) Fotocopy kartu keluarga.
 - c) Fotocopy surat nikah (bagi yang sudah menikah).
 - d) Rekening listrik 1 bulan terakhir.
 - e) Rekening telepon 1 bulan terakhir.

¹⁷ Malayu, SP Hasibuan, *Dasar – dasar Perbankan*, Jakarta, Bumi Aksara, hlm 115

- f) Fotocopy jaminan untuk kendaraan BPKB + STNK
sedangkan untuk tanah fotokopi sertifikat + PBB NPWP.

2) Untuk badan usaha (PT, CV, Koperasi, Yayasan)

- a) Fotocopy SIUP dan TDP, NPWP
 - b) Fotocopy surat keterangan domisili perusahaan.
 - c) Fotocopy akta/anggaran dasar badan usaha beserta segala perubahannya.
 - d) Fotocopy surat pengesahan akta/anggaran dasar akta anggaran dasar dari menteri kehakiman untuk badan usaha CV, PT, Yayasan dan menteri koperasi dan PPKM untuk badan koperasi.
 - e) Fotocopy KTP pemohon dan pengurus badan usaha(yang masih berlaku).
 - f) Surat kuasa atau persetujuan dari pengurus badan usaha kepada pemohon untuk mengajukan pembiayaan.
 - g) Fotocopy struktur organisasi dan pengurus badan usaha.
 - h) Fotocopy surat perintah kerja apabila pengajuan pembiayaan untuk membayar modal kerja suatu proyek.
 - i) Fotocopy daftar barang/spesifikasi barang yang akan diajukan pembeliannya.
 - j) Laporan keuangan (minimal 3 bulan terakhir)
- c. Anggota/calon anggota mengisi form pembiayaan.

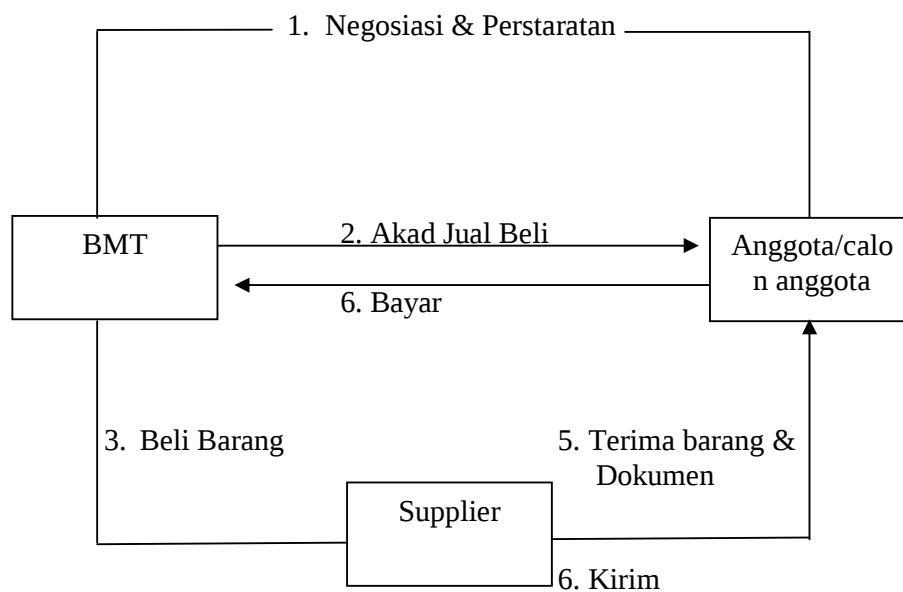
- d. CS mengecek persyaratan, jika ada yang kurang anggota/calon anggota diminta untuk melengkapinya.
 - e. Berkas yang masuk ke administrasi marketing diperiksa kelengkapannya dan dilakukan pencatatan berkas masuk.
 - f. Tahap selanjutnya adalah survey lokasi usaha.
 - g. Selanjutnya pihak BMT akan menganalisis berkas tersebut.
 - h. Jika pembiayaan sudah melalui proses tersebut dan pembiayaan disetujui maka akan dikeluarkan surat persetujuan.
1. Prosedur pengikatan pembiayaan
 - a. Anggota/calon anggota membaca surat pemberitahuan persetujuan pembiayaan yang berisi akad, ketentuan dan lain – lain.
 - b. Anggota/calon anggota memberikan jaminan sesuai yang tercantum di surat persetujuan.
 - c. Kemudian administrasi marketing akan mencatat dalam dokumen jaminan.
 - d. Anggota/calon anggota menandatangani nota pencairan.
 - e. Pihak BMT akan membacakan akad yang berisi pasal – pasal terkait dan disetujui oleh anggota/calon anggota dengan menandatangani tiap pasal. Selanjutnya pihak bank akan memberikan nota pemindahbukuan kebagian pembukuan, setelah nota pemindahbukuan maka anggota/calon anggota dapat mencairkan pembiayaan tersebut ke teller.
 2. Prosedur Pengeluaran Jaminan.

Jika pembiayaan telah lunas, maka tahap yang selanjutnya adalah

pengeluaran jaminan, yaitu:

- a. Anggota datang ke KJKS BMT BAHTERA
- b. Jika pembiayaan sudah lunas, anggota akan mendapatkan bukti pelunasan
- c. Anggota menyerahkan tanda terima jaminan yang telah disetujui oleh pihak BMT dan menandatangani tanda terima tersebut.
- d. BMT akan memberikan surat kuasa menjual jaminan kepada anggota, karena telah selesai.
- e. Pihak BMT akan menyerahkan kembali jaminan milik Anggota beserta surat kuasa menjual¹⁸.

Skema Pembiayaan



¹⁸ *ibid*

Keterangan :

1. BMT dan Anggota melakukan negosiasi dan persyaratan akad pembiayaan murabahah.
2. Setelah kedua belah pihak bernegosiasi dan setuju atas persyaratan yang ada BMT dan anggota melakukan akad jual beli.
3. BMT memesan barang yang telah dipesan anggota kepada pemasok atau penjual utama.
4. Setelah barang dipesan, supplier mengirimkan barang kepada anggota.
5. Anggota menerima barang pesanan barang dan dokumen yang diperlukan dari supplier.
6. Anggota membayar pembelian barang dagangan kepada BMT sesuai kesepakatan, secara tunai atau tangguh, lama pembayaran, dan sebagainya.¹⁹

3.6. Faktor Penyebab Pembiayaan Bermasalah KJKS BMT BAHTERA

Dalam realisasi suatu pembiayaan terdapat resiko yang melekat, yakni pembiayaan bermasalah hingga kondisi terburuk menjadi macet, maka faktor-faktor yang harus di perhatikan oleh marketing officer yang dapat mempengaruhi kualitas pembiayaan antara lain :

- a. Faktor internal
 - 1) Peminjam kurang cakap dalam usaha tersebut
 - 2) Manajemen tidak baik atau kurang rapi

¹⁹ Wirdayaningsih, SH., MH, *Bank Dan Asuransi Indonesia*, Jakarta : Kencana, 2005, hlm 2005

- 3) Laporan keuangan tidak jelas
- 4) Penggunaan dana yang tidak sesuai dengan perencanaan
- 5) Perencanaan yang kurang matang
- b. Faktor eksternal
 - 1) Aspek pasar kurang mendukung
 - 2) Kemampuan daya beli masyarakat kurang
 - 3) Kebijakan pemerintah
 - 4) Pengaruh lain diluar usaha
 - 5) Kenakalan peminjam²⁰

3.7. Strategi Penanganan Pembiayaan Bermasalah di KJKS BMT BAHTERA

Strategi yang diterapkan KJKS BMT BAHTERA dalam penanganan pembiayaan bermasalah adalah sebagai berikut :

- 1. Strategi Administratif
 - a. Peringatan kepada anggota yang dilakukan sampai 3 kali. Dalam memberikan peringatan pihak BMT melakukan pendekatan kekeluargaan.
 - b. Apabila peringatan tidak dihiraukan BMT. BMT akan melakukan panggilan kepada nasabah dan mendiskusikan kepada nasabah terkait dengan pembiayaan bermasalah.

²⁰ Muhamad, *Manajemen Bank Syari'ah*, Yogyakarta(UPP) AMPYKPN

- c. Apabila panggilan tersebut diabaikan juga maka pihak BMT akan mendatangi ke rumah anggota.²¹

1. Revitalisasi

Yaitu upaya penyehatan debitur melalui struktur pembiayaan dengan mengutamakan penyelesaian melalui : *Rescheduling, Reconditioning, Restructuring*.

Revitalisasi dilakukan apabila berdasarkan evaluasi diketahui bahwa usaha anggota/calon anggota masih berjalan dan berdasarkan usaha tersebut diperoleh hasil yang jumlahnya masih mampu untuk membayar kewajiban angsuran kepada KJKS BMT BAHTERA

Tujuan Revitalisasi :

- a. Kepastian pembayaran/pelunasan.
- b. Meningkatkan kapabilitas/kemampuan anggota dalam memenuhi kewajiban.
- c. Menyempurnakan dan memperkuat aspek hukum.
- d. Meningkatkan tingkat kesehatan perusahaan.
- e. Memperbesar cover resiko pembiayaan.

Langkah-langkah Revitalisasi :

- a. Melakukan evaluasi tentang potensi usaha anggota atau calon anggota.
- b. Membuat rekomendasi untuk diajukan kepada komite pembiayaan.

²¹ Hasil wawancara dengan Bapak. Miftakhur Riza, SE pada tanggal 23 April 2012

- c. Melakukan pengikatan-pengikatan.
- d. Melakukan proses pegadministrasian lainnya.

Metode Revitalisasi dilakukan dengan cara :

1. Penataan kembali (restructuring)

Penataan kembali struktur fasilitas pembiayaan :
plafondering perubahan maksimum saldo pembiayaan, dll.

Ada tiga bentuk penataan kembali yaitu :

a. Ditambah dana (suplesi)

Anggota/calon anggota boleh mngambil kembali sisa baki debet selama masih dalam jangka waktu pembiayaan yang disetujui dalam akad.

b. Novasi

Perjanjian antara KJKS BMT BAHTERA dengan anggota/calon anggotayang menyebabkan pembiayaan lama menjadi hangus. Novasi subyektif pasif terjadi apabila anggota baru ditunjuk untuk menggantikan anggota lama oleh KJKS BMT BAHTERA dibebaskan dari perikatannya. Kewajiban anggota lama otomatis berpindah pada nasabah baru. Nasabah lama tidak dapat dituntut kecuali telah diperjanjikan secara tegas diawal, atau pada saat penggantian anggota tersebut dalam keadaan bangkrut.

c. Pembaruan pembiayaan

Hal ini bukan merupakan pembaharuan perjanjian yang mengakibatkan perjanjian lama menjadi hangus dengan adanya pembiayaan baru, namun merupakan tindakan terhadap suatu fasilitas yang diberikan dengan ketentuan :

- a) Anggota masih belum sanggup melunasi pembiayaan yang diterima sehingga yang bersangkutan diberi kesempatan untuk memperoleh pembiayaan dengan maksimal plafon sama seperti pembiayaan semula.
- b) Anggota tidak boleh mengambil kembali sisa baki debet dari pembiayaan terdahulu.

Atas kedua hal di atas, KJKS BMT BAHTERA perlu menilai ulang terhadap kemampuan anggota terutama dalam penyesuaian dengan saldo pembiayaan yang ada.

2. Penjadualan kembali (rescheduling)

Penjadualan ulang dapat dilakukan dengan mengubah jangka waktu pembiayaan , jadual pembayaran (penanggalan, tenggang, waktu), dan jumlah angsuran.

Hal ini dilakukan apabila terjadi ketidakcocokan jadual angsuran yang dibuat *account officer* dengan kemampuan dan kondisi anggota.

3. Persyaratan kembali (reconditioning)

Perubahan sebagian atau seluruh ketentuan atau syarat-syarat pembiayaan misalnya margin lebih rendah. KJKS BMT BAHTERA melakukan tindakan ini terhadap anggota apabila terdapat :

- a. Perubahan kepemilikan usaha.
- b. Perubahan jaminan, baik dalam hal bentuk, harga maupun status. Hal ini akan mempengaruhi *collateral coverange* pembiayaan.
- c. Perubahan pengurus
- d. Perubahan nama dan status perusahaan.

Keempat hal diatas akan menyebabkan perubahan penanggung jawab pembiayaan dan perubahan status yuridis perusahaan yang mungkin tidak tepat lagi dengan menggunakan perjanjian semula.

4. Bantuan manajemen

Apabila dari hasil evaluasi ulang aspek manajemen yang menjadi faktor penyebab terjadinya pembiayaan bermasalah. Maka KJKS BMT BAHTERA akan melakukan asistensi atau bantuan manajemen terhadap usaha anggota.

2. Collection agent

Apabila pejabat KJKS BMT BAHTERA dalam melakukan penagihan pembiayaan bermasalah hasilnya tidak cukup efektif, maka boleh menggunakan jasa pihak ketiga untuk melakukan

penagihan, dengan syarat bahwa personal *capable, credible*, amanah dan memahami prinsip-prinsip syari'ah.

3. Penyelesaian melalui jaminan

Penyelesaian melalui jaminan dilakukan dengan cara :

a) Non legalitas

- 1) Likuiditas usaha
- 2) Parate eksekusi
- 3) Ambil alih jaminan
- 4) Menjual jaminan

4. Write off

a) Klasifikasi write off, dalam menentukan write off ada dua jenis, yaitu :

1) Hapus buku

Adalah penghapusan seluruh pembiayaan anggota yang sudah tergolong macet, akan tetapi masih tetap akan ditagih.

2) Hapus tagih

Penghapusan dan penghapus tagihan seluruh pembiayaan anggota yang sudah nyata-nyata macet.

b) Syarat kondisi

- 1) Penghapusbukuan hanya boleh dilakukan terhadap anggota yang pembiayaanya sudah tergolong diragukan atau macet akan tetapi berdasarkan analisis KJKS BMT BAHTERA

secara material masih ada sumber walau sangat terbatas jumlahnya untuk membayar (kategori collaektabilitas 3 dan 4).

- 2) Penghapusbukuan hanya dilakukan kepada anggota yang pembiayaannya sudah macet dan berdasarkan analisis ekonnomi yang dilakukan pihak KJKS BMT BAHTERA, anggota yang bersangkutan nyata-nyata tidak mempunyai sumber dan kemampuan untuk membayar.

c) Sumber penghapusan pembiayaan

- 1) Sumber pemghapusbukuan adalah dana penyisihan penghapusan aktiva produktif. Wajib Dibentuk (PPAP WD) perolehan pembayaran kembali oleh anggota yang telah dihapuskan akan dimasukan kedalam rekening PPAP.
- 2) Sumber penghapusan adalah dana zakat yang dikelola oleh Baitul Maal.

d) Mekanisme pengambilan keputusan

Untuk setiap penghapusan pembiayaan, baik yang berupa penghapusan dan terlebih penghapustagihan haruslah diajukan oleh bagian Remidial kepada General Manajer KJKS BMT BAHTERA kemudian berdasarkan data-data anggota yang diajukan tersebut, General Manajer akan melakukan penelitian dam memberikan persetujuan atau penolakan.²²

²² Buku pedoman *standar operasional dan prosedur pembiayaan* KJKS BMT BAHTERA

3.8. Pencegahan Terhadap Pembiayaan Bermasalah di KJKS BMT BAHTERA

Pencegahan terhadap pembiayaan bermasalah perlu dilakukan dengan cara:

1. Preventif (pencegahan)
 - a. Langkah-langkah pencegahan
 - a) Analisa pengajuan pembiayaan sesuai dengan persyaratan.
 - b) Pemahaman dan pelaksanaan proses pembiayaan yang benar, menyangkut internal (koperasi) dan eksternal (mintra dan lingkungan).
 - c) Menguasai aspek bisnis anggota/calon anggota.
 - d) Melakukan pemantauan dan pembinaan pembiayaan setelah fasilitas pembiayaan sudah cair.
 - e) Memahami faktor yang menjadi penyebab dan gejala dini pembiayaan bermasalah.
2. Metode pencegahan pembiayaan bermasalah
 - a. Penerapan margin collectibility dan perhitungan tingkat kesehatan pembiayaan, langkah ini perlu dilakukan, sehingga masing-masing bagian akan cepat mengetahui dan akan melakukan langkah-langkah tersebut agar pembiayaan tidak termasuk dalam kategori pembiayaan bermasalah. Sehingga tingkat kesehatan pembiayaan. KJKS BMT BAHTERA bisa memberikan kontribusi positif bagi kesehatan kelembagaan KJKS BMT BAHTERA secara keseluruhan perhitungan

tingkat kesehatan dan managing collectibity pembiayaan bermasalah ini bertujuan supaya setiap bagian dapat mengetahui :

- 1) Cara penyehatan dan pengelolaan pembiayaan bermasalah.
- 2) Dapat membuat perencanaan penyelesaian pembiayaan bermasalah dan menghitung kesehatan pembiayaan yang diinginkan.

Collecibility yaitu pengelolaan tingkat kelancaran pembyaran pembiayaan anggota yang diukur berdasarkan jumlah hari tunggakan. Dalam cakupan KJKS BMT BAHTERA jumlah tunggakan dan perhitungan Collecibility diatur dalam permenkop dan UKM No 35,3/per/M KUKM/X/2007 tentang pedoman penilaian kesehatan koperasi jasa keuangan syar'ah (KJKS).

Berdasarkan hasil wawancara penulis dengan bapak Miftakhur Riza, SE (bagian pembiayaan bermasalah) ada 4 (lima) golongan pembiayaan yang ada di KJKS BMT BAHTERA Pekalongan adalah :

- I. Lancar, golongan yang aktif 1-3 bulan bayar pokok dan bagi hasil tiap bulan
- II. Kurang lancar, golongan yang terlambat bayar 91-180 hari.
Untuk golongan ini, pihak KJKS BMT BAHTERA membuat surat tagihan 1-3 kali kepada anggota/calon anggota.
- III. Diragukan, golongan yang terlambat 181-270 hari berturut-turut tetap dibuatkan surat peringatan 2-3 kalinya.

- IV. Macet, golongan yang sudah tidak sanggup membayar, pihak KJKS BMT BAHTERA akan menjual jaminan atau lelang, paling tidak hasil dari lelang tersebut harus bisa mencapai 70% dari plafon pembiayaan.²³

Untuk golongan I dan II yang menangani pengelolaan pembiayaan, dan untuk golongan III sampai VI yang menangani adalah PPK (pengelola pembiayaan khusus) atau remedial pembiayaan.

3.9. Analisis

Kegiatan KJKS BMT BAHTERA dalam memberikan pelayanan kepada masyarakat akan memperoleh imbalan berupa pendapatan. bentuk pendapatan itu sesuai dengan jenis pelayanan yaitu bagi hasil, margin/mark up, fee dan sewa.

Dalam KJKS BMT BAHTERA, penyaluran dana kepada masyarakat dalam bentuk pembiayaan seperti murabahah tentunya tidak akan terlepas dari resiko-resiko yang akan timbul. Apabila angsuran mulai bermasalah, maka perlu ditempuh langkah penyelamatan melalui R3. Mengingat perjanjian pembiayaan murabahah, format atau bentuknya sudah ditentukan secara sepihak oleh KJKS BMT BAHTERA maka perlukan pengaturan khusus mengenai kontrak buku bagi KJKS BMT BAHTERA agar anggota tidak dalam posisi yang lemah dan tertekan.

²³ Hasil wawancara dengan Bapak. Miftakhur Riza, SE pada tanggal 23 April 2012

Bagaimanapun baiknya suatu manajemen yang diterapkan KJKS BMT BAHTERA, tidak akan terlepas dari pembiayaan bermasalah khususnya murabahah. Meskipun kebijakan R3 sudah baik terapkan, namun untuk meminimalkan terjadinya pembiayaan murabahah bermasalah di KJKS BMT BAHTERA.

Dalam tahapan ini berdasarkan persetujuan dari nasabah, KJKS BMT BAHTERA harus melakukan analisa yang sehat terlebih dahulu, karena tanpa dilakukan analisa akan membahayakan bagi KJKS BMT BAHTERA. Nasabah dalam hal ini dapat memberikan data-data fiktif sehingga pembiayaan tersebut sebenarnya tidak layak untuk diberikan. Pengamanan pembiayaan sebelum realisasi pembiayaan meliputi :

a. *Character* (watak/akhlak)

Karakter nasabah memiliki potensi besar mempengaruhi tingkat pembiayaan bermasalah di KJKS BMT BAHTERA. Watak atau karakter anggota mempunyai pengaruh besar terhadap kesediaanya untuk mengembalikan, mengangsur atau melunasi pembiayaan yang diberikan oleh KJKS BMT dan memenuhi semua perjanjian pembiayaan yang telah disepakati sebelumnya.

b. *Capital* (modal)

Seiring pertumbuhan aset dan usaha perbankan, KJKS BMT BAHTERA dalam pemberian modal kerja kepada anggota harus bergerak pada plafond pembiayaan yang besar juga. Karena anggota yang memiliki modal ataupun aset yang besar cenderung memiliki

kemampuan untuk mengangsur atau mengembalikan kembali pembiayaan. Karena jika sampai terlambat mengangsur dan sampai dikunjungi tempat usahanya, anggota akan merasa malu sehingga dia memilih langsung datang kepada KJKS BMT BAHTERA untuk membayar angsuran.

c. *Capacity* (kemampuan)

Adalah kemampuan perusahaan dalam menghasilkan output produk (baik kualitas maupun kuantitasnya).

d. *Condition* (kondisi usaha)

Dalam pemberian pembiayaan, KKS BMT BAHTERA harus melihat jangka waktu usaha yang akan dibiayai memiliki tingkat pertukaran kas yang tinggi.

e. *Collateral* (jaminan)

Untuk pembiayaan plafond besar sebaiknya memilih barang jaminan yang tidak bergerak, seperti sertifikat tanah atau bangunan, sedangkan untuk pembiayaan dengan plafond kecil barang jaminan lebih kepada barang bergerak.