

### **BAB III**

#### **PEMBAHASAN**

#### **A. Prosedur Pengelolaan Pembiayaan Murabahah Bermasalah Di BPRS**

##### **Suriyah**

##### 1. Penerapan Pembiayaan Murabahah

Salah satu akad yang paling populer digunakan oleh perbankan syari'ah adalah skim jual beli murabahah. Begitupun pada BPRS Suriyah Semarang. Pembiayaan murabahah ini menjadi pembiayaan terbanyak. Dari data yang didapatkan hingga akhir Maret 2014 ini, untuk pembiayaan murabahah mencapai Rp7.565.032.646,00.<sup>1</sup>

**Tabel 1.2**

Data Perkembangan Asset dan Pembiayaan Murabahah  
BPRS Suriyah Semarang

Periode	Jumlah Asset	Jumlah Pembiayaan Murabahah
31 Desember 2010	Rp 1.586.139.494,63,-	Rp 855.624.660,00
31 Desember 2011	Rp 6.560.728.079,35,-	Rp 4.006.364.235,00
31 Desember 2012	Rp 8.955.076.270,08,-	Rp 3.785.847.899,00
31 Desember 2013	Rp 13.025.453.211,06,-	Rp 5.473.820.727,00

Sumber : Profil Usaha BPRS Suriyah

Adapun teknis pembiayaan murabahah di BPRS Suriyah :

- a) Nasabah datang ke bank dan melengkapi persyaratan serta mengisi formulir pengajuan pembiayaan.

---

<sup>1</sup>Laporan keuangan BPRS Suriyah 2014

- b) Bank dan nasabah melakukan negosiasi untuk melaksanakan transaksi berdasarkan prinsip jual beli, meliputi jenis barang yang diperjual belikan, harganya (termasuk jumlah keuntungan yang disepakati bersama) dan jangka waktu pembayaran dan kelengkapan persyaratan.
- c) Marketing melakukan registrasi dan SID (Sistem Informasi Debitur).
- d) Jika dianggap layak maka marketing melakukan analisis (5C). Jika tidak layak, maka marketing memberikan surat penolakan pembiayaan.
- e) Kemudian, berkas tersebut akan diajukan kepada kepala cabang untuk mendapatkan persetujuan.
- f) Setelah mendapatkan persetujuan dari kepala cabang, pengajuan diserahkan kepada bagian admin legal.
- g) Kemudian bank melakukan pesanan (membeli secara tunai) barang kepada supplier sesuai dengan spesifikasi barang yang dikehendaki oleh nasabah, dengan menggunakan akad jual beli. Nasabah tidak diperkenankan membeli barang secara langsung tanpa seizin bank. Jika bank memberi kepercayaan kepada nasabah untuk membeli sendiri, maka harus ada akad wakalah diantara kedua pihak. Kemudian nasabah harus memberikan bukti pembelian barang kepada bank.

- h) Bank selanjutnya menjual barang ke nasabah pada harga yang telah disepakati bersama yaitu harga perolehan ditambah margin/keuntungan bank dan nasabah selanjutnya menandatangani akad pembiayaan sebesar nominal harga jual untuk dilunasi dalam jangka waktu yang telah disepakati bersama.
- i) Barang yang dibeli dikirim kepada nasabah.
- j) Nasabah melakukan pembayaran secara angsuran kepada bank.

Isi arsip pembiayaan murabahah yang telah disetujui dan disimpan di bank adalah:

- a. Identitas diri ( KTP, KK, Surat Nikah jika sudah menikah )
- b. Asli akad pembiayaan
- c. Asli jaminan ( Sertifikat tanah atau bangunan, BPKB kendaraan, SK Potongan Gaji, Bilyet Giro )
- d. Asli jadwal angsuran
- e. Asli OL Murabahah atau surat putusan pembiayaan dari kepala cabang
- f. Asli asuransi
- g. Hasil SID ( permohonan informasi debitur individual )

Perbedaan antara pembiayaan murabahah di BPRS Suriyah terletak pada, pelunasan nasabah sebelum jatuh tempo maka nasabah tersebut cukup membayar pokok ditambah satu kali margin, sedangkan apabila

terjadi pelunasan sebelum jatuh tempo pada leasing maka debitur harus membayar pokok ditambah bunga.

## 2. Pengelolaan Pembiayaan Murabahah Bermasalah

Sebelum menyatakan sebuah pembiayaan termasuk pembiayaan bermasalah atau macet dapat dilihat dari kualitas pembiayaannya. Kriteria penggolongan pembiayaan berdasarkan tingkat kesehatan pembiayaan yang digunakan BPRS Suriyah, sesuai dengan Surat Edaran Bank Indonesia No.13/11/DPbS/13 April 2011, digolongkan menjadi :

### a. Lancar

- 1) Tidak terdapat tunggakan angsuran atau belum melampaui 3 bulan; dan/atau
- 2) Pembiayaan belum jatuh tempo.
- 3) Nasabah selalu menyampaikan informasi keuangan secara teratur dan akurat.
- 4) Dokumentasi perjanjian lengkap dan pengikatan agunan kuat.

### b. Kurang lancar

- 1) Tunggakan angsuran melampaui 3 bulan namun belum melampaui 6 bulan; dan/atau
- 2) Pembiayaan telah jatuh tempo dan terdapat tunggakan pelunasan pokok belum melampaui 1 bulan.
- 3) Nasabah menyampaikan informasi keuangan tidak teratur dan meragukan.

4) Dokumentasi perjanjian kurang lengkap dan pengikatan agunan kuat.

c. Diragukan

1) Tunggakan angsuran melampaui 6 bulan namun belum melampaui 12 bulan; dan/atau

2) Pembiayaan telah jatuh tempo dan terdapat tunggakan pelunasan pokok melampaui 1 bulan namun belum 2 bulan.

3) Nasabah tidak menyampaikan laporan keuangan.

4) Dokumentasi perjanjian tidak lengkap dan pengikatan agunan lemah.

d. Macet

1) Tunggakan angsuran melampaui 12 bulan; dan/atau

2) Pembiayaan telah jatuh tempo dan terdapat tunggakan pelunasan pokok 2 bulan.

3) Dokumentasi perjanjian dan atau pengikatan agunan tidak ada.<sup>2</sup>

“Pada pembiayaan yang mengalami penunggakan hingga 1 bulan, akan diberikan surat tagihan pada yang bersangkutan. Jika tidak ada respon dari nasabah tersebut, hingga mengalami tunggakan 2 bulan sampai 4 bulan, akan diberikan surat peringatan 1 hingga 3 setiap bulannya.

Jika masih tidak ada respon dari nasabah untuk menjelaskan penyebab macetnya pembiayaan tersebut maka akan dilakukan lelang agunan

---

<sup>2</sup> Surat Edaran Bank Indonesia 2011 Arsip BPRS Suriyah

nasabah. Dan tindakan terakhir yang akan dilakukan jika tetap tidak ada respon dari nasabah tersebut, terpaksa pihak bank menggunakan jalur hukum. Tapi sampai sejauh ini pelaksanaan pembiayaan di BPRS Suriyah belum ada penyelesaian pembiayaan macet melalui jalur hukum. Karena BPRS Suriyah beranggapan, jika melakukan penyelesaian pembiayaan macet dengan jalur hukum, itu akan memberatkan nasabah. BPRS Suriyah lebih memilih menggunakan jalur musyawarah. Jika memang untuk beberapa hal yang menyebabkan nasabah tidak dapat melunasi hutangnya, BPRS Suriyah melakukan hapus buku.”<sup>3</sup>

Adapun proses pengelolaan pembiayaan murabahah yang diketahui bermasalah sebelum dilakukannya lelang agunan atau penjualan agunan. BPRS Suriyah akan melakukan tahap penyelamatan pada pembiayaan tersebut. Diantaranya melakukan restrukturisasi.

Restrukturisasi adalah salah satu langkah dalam strategi penyelamatan pembiayaan sebagai upaya bank dalam memperbaiki posisi pembiayaan dan keadaan keuangan perusahaan, dengan jalan mendudukan kembali pembiayaan tersebut dan memulai dengan pelaksanaan *rescheduling*, *reconditioning*, dan *restructuring*.

a. *Rescheduling* (penjadwalan kembali)

Suatu tindakan yang diambil dengan cara memperpanjang jangka waktu pembiayaan atau jangka waktu angsuran. Dalam hal ini nasabah

---

<sup>3</sup>Wawancara dengan Bapak Anang Jatmiko selaku Kepala Cabang BPRS Suriyah Semarang pada hari senin, 21 April 2014 di BPRS Suriyah Semarang.

diberikan keringanan dalam masalah jangka waktu pembayaran pembiayaan.

Misalnya perpanjangan jangka waktu dari 6 bulan menjadi 12 bulan, sehingga nasabah mempunyai waktu yang lebih lama untuk mengembalikannya, dalam hal ini tentu saja jumlah nominal angsuranpun menjadi mengecil seiring dengan penambahan jumlah waktu angsuran.

Landasan hukum tentang dibolehkannya *rescheduling* ini tertera pada surat Al Baqarah : 280

*“dan jika (orang berutang itu) dalam kesukaran, maka berilah tanggahan sampai dia berkelapangan...”*

Dijelaskan pula pada fatwa DSN MUI Nomor 48/DSN-MUI/II/2005.

LKS boleh melakukan penjadwalan kembali (*rescheduling*) tagihan murabahah bagi nasabah yang tidak bisa menyelesaikan / melunasi pembiayaannya sesuai jumlah dan waktu yang telah disepakati.

b. *Reconditioning* (persyaratan kembali)

Yaitu perubahan sebagian atau seluruh syarat-syarat pembiayaan pada perubahan jadwal pembayaran, jangka waktu, dan atau persyaratan lainnya sepanjang tidak menyangkut perubahan maksimum dana pembiayaan.

Persyaratan yang ada seperti :

1. Bagi hasil dijadikan hutang pokok.
2. Penundaan pembayaran bagi hasil sampai waktu tertentu.  
Maksudnya, hanya bagi hasil saja yang dapat ditunda pembayarannya, sedangkan pokok pinjamannya tetap harus dibayar seperti biasa.
3. Penurunan bagi hasil, dimaksudkan agar lebih meringankan beban nasabah. Sebagai contoh jika bagi hasil per tahun sebelumnya dibebankan (setara) 20% maka, diturunkan menjadi (setara) 18% per tahun hal ini dimaksudkan untuk meringankan nasabah. Penurunan prosentase tersebut tergantung dari pertimbangan bank.
4. Pembebasan bagi hasil, diberikan kepada nasabah dengan pertimbangan nasabah tidak akan mampu lagi membayar pembiayaan tersebut. Akan tetapi nasabah tetap mempunyai kewajiban untuk membayar pokok pinjamannya sampai lunas.

c. *Restructuring* (penataan kembali)

Yaitu perubahan syarat-syarat pembiayaan yang menyangkut penambahan dana bank, dan atau konversi seluruh atau sebagian tunggakan bagi hasil menjadi pokok pembiayaan baru.



Selain dengan ketiga cara tersebut, ada cara lain yang digunakan BPRS Suriyah dalam penyelamatan pembiayaan macet, yaitu dengan kombinasi. Kombinasi adalah penggunaan dua cara sekaligus untuk satu penanganan. Contoh, seorang nasabah dapat saja diselamatkan dengan kombinasi antara *rescheduling* dengan *reconditioning*, yaitu dengan memperpanjang jangka waktu angsuran dan pembayaran bagi hasil ditunda.

Dan yang terakhir adalah penyitaan agunan. Penyitaan agunan dan atau lelang agunan merupakan jalan terakhir apabila nasabah sudah benar-benar tidak punya iktikad baik ataupun sudah tidak mampu lagi untuk membayar semua hutang-hutangnya.

“Dari beberapa strategi penanganan diatas, cara yang paling sering digunakan oleh BPRS Suriyah adalah *rescheduling*. Hal ini dikarenakan, penjadwalan kembali dianggap cara paling efektif untuk mendapatkan angsuran kembali dari nasabah. Meskipun waktu yang ditempuh akan semakin lama, dan perolehan angsuran tiap bulanpun semakin menurun tetapi cara ini dianggap lebih efektif. Apalagi keterkaitan dengan laporan NPF bank sendiri. Karena, ketika menggunakan strategi *rescheduling*, pokok hutang nasabah terhadap bank akan terus berkurang, dan nilai NPF bank tidak terlalu tinggi, meskipun lebih lama dan lebih sedikit angsurannya. Margin bank pun tetap didapat tiap bulannya.

Contoh kasus, jika seorang nasabah memiliki pembiayaan sebesar 15 juta, dengan rincian pokok 12 juta, dan margin 3 juta. Yang

seharusnya diangsur 12 kali (bulan) dengan angsuran sebesar Rp1.250.000,00 per bulannya. Dan saat bulan ketujuh, nasabah tersebut mengalami musibah, sehingga tidak dapat mengangsur kewajibannya seperti biasa, pihak bank pun melakukan musyawarah dengan tujuan meringankan beban nasabah.

Hal ini juga didasari atas pertimbangan bank yang menganggap nasabah tersebut masih prospek untuk melunasi hutangnya. Maka bank akan melakukan musyawarah kepada nasabah yang bersangkutan, ketika dimusyawarahkan antara nasabah dan pihak bank, pihak bank memberikan keringanan menjadi Rp 625.000,00 dengan rincian, pokok Rp 500.000,00 dan margin Rp 125.000,00. Dan waktu angsurannya menjadi 12 kali, yang awalnya tinggal 6 kali, mendapat perpanjangan. Itu merupakan strategi yang paling sering digunakan BPRS Suriyah.”<sup>4</sup>

Tetapi sebelum dilaksanakannya penjadwalan ulang terhadap pembiayaan nasabah, bank akan melakukan beberapa tahapan terlebih dahulu. Yaitu :

a. Identifikasi permasalahan nasabah

Dalam rangka mendapatkan data yang akurat dan relevan perlu dilakukan kunjungan ke lokasi usaha dan agunan. BPRS Suriyah terlebih dahulu mencari tahu permasalahan apa yang dihadapi nasabah dengan cara wawancara terhadap nasabah, kemudian mencari tahu dari lingkungan sekitar, atau dari data Bank Indonesia.

---

<sup>4</sup>Wawancara dengan Bapak Prayudi selaku AO BPRS Suriyah Semarang pada 24 Februari 2014 di BPRS Suriyah Semarang.

Analisa masalah penyelamatan merupakan bagian pertama dari penyelamatan pembiayaan. Karena merupakan dasar untuk menetapkan strategi.

b. Negosiasi pola penyelamatan

Identifikasi permasalahan nasabah menghasilkan beberapa kesimpulan awal yang kemudian dikomunikasikan kepada nasabah mengenai pola penyelamatan yang ditawarkan dan disesuaikan dengan kemampuan membayar nasabah.

c. Proses analisa pembiayaan

Adalah proses penilaian kembali atas pembiayaan bermasalah yang dilakukan dengan melihat kondisi dan prospek usaha nasabah. Jika usaha nasabah pembiayaan mempunyai prospek yang baik, maka pembiayaan dapat dilanjutkan.

d. Pemantauan terhadap nasabah

Pemantauan ini dimaksudkan agar BPRS Suriyah dapat mengetahui keadaan perekonomian usaha nasabah. Karena dari usaha tersebut BPRS Suriyah memperoleh angsurannya yang telah diselamatkan dari pembiayaan macet sebelumnya.

“Selain penanganan dengan *rescheduling*, BPRS Suriyah melakukan cara *write off*. Yaitu menghapus bukukan pembiayaan macet pada neraca sebesar kewajiban nasabah. Secara yuridis, tidak menghapus tagih BPRS Suriyah kepada nasabah. Cara ini dilakukan atas banyak pertimbangan. Beberapa nasabah pada pembiayaan bermasalah

digunakan cara tersebut, karena nasabah yang bersangkutan berada di luar pulau. Dari sisa hutang yang dimiliki oleh nasabah jika dibandingkan dengan ongkos penagihan, tidak sebanding. Bahkan lebih besar ongkos penagihan. Sehingga BPRS Suriyah melakukan hapus buku pada nasabah tersebut.”<sup>5</sup>

Di dalam fatwa DSN-MUI dituliskan bahwa nasabah yang mampu membayar, tetapi menunda-nunda pembayaran dengan sengaja maka LKS dibolehkan memberi sanksi kepada nasabah. Sanksi didasarkan pada prinsip ta'zir, yaitu bertujuan agar nasabah lebih disiplin dalam melaksanakan kewajibannya. Fatwa DSN-MUI No.17/DSN-MUI/IX/2000.

BPRS Suriyah tidak memberikan sanksi murni atas pembiayaan macet nasabah. Hanya saja nasabah dikenakan denda sebagai ganti biaya penagihan. Hal itu merupakan toleransi yang diberikan untuk nasabah dari BPRS Suriyah. Toleransi ini dilakukan karena BPRS Suriyah tidak ingin menambah beban nasabah, apalagi ketika nasabah sedang mengalami kesulitan.

## **B. Upaya Meminimalisir Pembiayaan Murabahah Bermasalah Di BPRS Suriyah**

Setelah pemaparan prosedur pengelolaan pembiayaan murabahah bermasalah tersebut. Disini akan dijelaskan bagaimana upaya yang

---

<sup>5</sup>Wawancara dengan Bapak Anang Jatmiko selaku Kepala Cabang BPRS Suriyah Semarang pada hari senin, 21 April 2014 di BPRS Suriyah Semarang.

dilakukan BPRS Suriyah dalam meminimalisir pembiayaan murabahah bermasalah selain penagihan teratur kepada nasabah pembiayaan.

Dalam memberikan pembiayaan berdasarkan prinsip syari'ah, bank wajib mempunyai keyakinan berdasarkan analisis yang mendalam atas itikad dan kemampuan serta kesanggupan nasabah pembiayaan untuk melunasi utangnya atau mengembalikan pembiayaan dimaksud sesuai dengan yang diperjanjikan. ( UU Perbankan Pasal 8 ayat 1 tentang *Prudential Principle* )

BPRS Suriyah wajib secara hati-hati memberikan dananya kepada nasabah pembiayaan mengingat dana yang diberikan adalah dana masyarakat yang dipercayakan kepadanya. Untuk itu lembaga keuangan khususnya BPRS Suriyah perlu melakukan studi kelayakan sebelum memberikan pembiayaan kepada nasabahnya.

Adapun analisis yang digunakan sebagai upaya meminimalisir pembiayaan bermasalah terhadap kelayakan nasabah suatu pembiayaan, BPRS Suriyah menggunakan prinsip 5C (*Character, Capacity, Capital, Collateral, dan Condition of Economic*) yaitu :

a. *Character* atau watak calon nasabah

Karakter calon nasabah dapat dilihat dari kejujurannya melalui wawancara yang dilakukan oleh analis pembiayaan, dalam hal ini biasanya dilakukan oleh marketing BPRS

Suriyah. Mengetahui karakter nasabah menjadi kunci tentang bagaimana jalannya pembiayaan tersebut. Karena dari situlah BPRS Suriyah dapat mengetahui calon nasabah memiliki kemauan untuk melunasi pembiayaan yang diberikan oleh BPRS atau tidak.

b. *Capacity* atau kemampuan calon nasabah

Ini menyangkut kemampuan nasabah untuk melunasi kewajibannya terhadap BPRS Suriyah. Penilaian ini akan dilihat dari jenis usahanya yang menjadi sumber dana pelunasan pembiayaan.

c. *Capital* atau modal calon nasabah

Jumlah dana yang dimiliki nasabah menjadi faktor analisa dalam pemberian pembiayaannya. Dana yang dimiliki dimaksudkan untuk membayar uang muka barang yang akan dibelinya. Semakin besar modal nasabah, maka semakin kecil resiko yang dihadapi BPRS Suriyah dikemudian hari.

d. *Collateral* atau agunan calon nasabah

Merupakan jaminan calon nasabah atas dana pembiayaan yang diterimanya. BPRS Suriyah memerlukan jaminan ini

untuk menutup resiko terburuk, yaitu tidak terbayarnya hutang akibat apapun.

Jaminan merupakan pengaman bagi dana BPRS yang dikururkan. Semakin besar jaminan maka semakin kecil pula resiko BPRS untuk rugi.

Di dalam islam pun mengajarkan untuk memberikan jaminan ketika berhutang.

Dijelaskan pada surat Al Baqarah : 283

*“Dan apabila kamu dalam perjalanan sedang kamu tidak memperoleh seorang juru tulis maka hendaklah ada barang tanggungan yang dipegang. . .”*

e. *Condition of Economic* atau kondisi ekonomi calon nasabah

Yaitu melihat faktor-faktor ekonomi makro yang mungkin terjadi dan dapat mempengaruhi kegiatan usaha calon nasabah yang menjadi sumber pelunasan dari pembiayaan bank.

Dengan melaksanakan prinsip 5C sebagai analisis pembiayaan yang akan diberikan kepada nasabah, berarti BPRS Suriyah sudah melaksanakan prinsip kehati-hatian. Untuk itu diperlukan adanya peningkatan kualitas SDM, khususnya bagi mereka yang bertugas sebagai analis pembiayaan.

Selain dengan metode 5C, berikut adalah penilaian pembiayaan 7P dengan unsur penilaian sebagai berikut :

a. *Personality*

Yaitu menilai nasabah dari segi kepribadiannya atau tingkah lakunya sehari-hari maupun masa lalunya. Penilaian ini juga mencakup sikap, emosi, tingkah laku dan tindakan nasabah dalam menghadapi suatu masalah dan menyelesaikannya.

b. *Party*

Yaitu mengklasifikasikan nasabah ke dalam klasifikasi tertentu, berdasarkan modal, loyalitas, serta karakternya. Nasabah yang digolongkan kedalam golongan tertentu akan mendapatkan fasilitas yang berbeda dari BPRS.

c. *Purpose*

Yaitu untuk mengetahui tujuan nasabah dalam mengambil pembiayaan, termasuk jenis pembiayaan yang diinginkan nasabah. Tujuan pengambilan pembiayaan bermacam-macam sesuai kebutuhan nasabah dan BPRS Suriyah mencoba memberikan solusi untuk kebutuhan nasabah tersebut dengan menawarkan pembiayaan yang sesuai.

d. *Prospect*

Yaitu untuk menilai usaha nasabah di masa yang akan datang menguntungkan atau tidak. Hal ini penting, mengingat jika dana yang diberikan tanpa mempunyai suatu prospek, bukan hanya BPRS yang mengalami kerugian akan tetapi juga nasabah.



*e. Payment*

Merupakan ukuran bagaimana cara nasabah mengembalikan pembiayaan yang telah diberikan oleh BPRS Suriyah, diambil atau bersumber dari mana saja dana untuk pengembalian pembiayaan tersebut.

Semakin banyak sumber penghasilan nasabah maka akan semakin baik. Sehingga, jika salah satu usahanya merugi, akan dapat ditutup oleh usaha lainnya.

*f. Profitability*

Untuk menganalisis bagaimana kemampuan nasabah dalam mencari laba. Profitability diukur dari periode ke periode, apakah akan tetap sama atau semakin meningkat.

*g. Protection*

Tujuannya adalah bagaimana menjaga agar pembiayaan yang diberikan mendapatkan jaminan perlindungan, sehingga pembiayaan yang diberikan benar-benar aman. Perlindungan yang diberikan oleh nasabah dapat berupa jaminan barang atau asuransi.

“Dari prinsip-prinsip yang dijelaskan di atas, BPRS Suriyah menekankan kepada prinsip *Character* dalam penilaian calon nasabah pembiayaan yang akan menerima dana dari BPRS Suriyah. Sebab, menurut penilaian dari BPRS Suriyah, karakter merupakan hal terpenting untuk mengetahui bagaimana pembiayaan tersebut akan berjalan

kedepannya. Jika calon nasabah memiliki karakter yang tidak baik, maka dapat dipastikan dananya tersebut akan terancam macet jika diberikan kepada nasabah tersebut, meskipun jaminannya dapat mengcover pembiaannya. BPRS Suriyah lebih antusias kepada nasabah yang memiliki karakter yang baik seperti jujur.”<sup>6</sup>

---

<sup>6</sup>Wawancara dengan Bapak Asiful Umam selaku Administrasi Pembiayaan BPRS Suriyah Semarang pada hari Selasa, 29 April 2014 di BPRS Suriyah Semarang.