

BAB III

PEMBAHASAN

A. Prosedur Pembiayaan Akad Mudharabah di BMT Harapan Ummat

Kudus

a. Prosedur Pengajuan Pembiayaan¹

1. Pemohon

a. Telah masuk sebagai anggota

b. Membuka simpanan sirkah sebesar Rp. 30.000,- bagi anggota yang mengajukan dengan persyaratan memakai agunan, bagi anggota yang mengajukan tanpa memakai agunan maka simpanan sirkah sebesar Rp. 100.000,-.

c. Mengisi form pengajuan pembiayaan dan melengkapi persyaratan berupa:

1) Foto copy KTP/SIM pemohon dan suami/istri/saudara dengan alamat Kudus dan sekitarnya dari pemohon dua lembar

2) Foto copy KK (Kartu Keluarga) 2 lembar

3) Foto copy rekening listrik yang terakhir 1 lembar

4) Foto copy slip gaji (bagi pegawai/karyawan) 1 lembar

¹ Standart Operasional Prosedur Pembiayaan BMT Harapan Ummat Kudus. hlm. 35.

- 5) Foto copy agunan SHM (Sertifikat Hak Milik) atau BPKB 2 lembar
 - 6) Foto copy SPPT-PBB (jika agunan SHM)
 - 7) Foto copy STNK (jika agunan BPKB) 2 lembar dan cek fisik kendaraan (kertas dari BMT)
 - 8) Foto copy rekening sirkah
- d. Bersedia di survey
 - e. Menyerahkan seluruh berkas-berkas kepada pelayanan/kasir
- b. Bagian Pembiayaan
- a. Staf administrasi pembiayaan
 1. Menerima formulir pengajuan dan berkas-berkasnya dan memeberitahukan ke nasabah untuk menunggu survey atau waktu pencairannya.
 2. Mencatat data pengajuan ke dalam buku pengajuan pembiayaan.
 3. Menyerahkan berkas permohonan kepada bagian surveyor.
 - b. Bagian surveyor
 1. Melakukan kesesuaian berkas-berkas administratif dengan fisik dilapangan.
 2. Melakukan penilaian terhadap laporan keuangan nasabah secara ringkas dan jelas.

3. Membuat laporan hasil analisa berdasarkan 5C meliputi:²

1. *Character*

Yaitu penilaian terhadap keadaan waktu atau sifat nasabah, baik dalam kehidupan pribadi maupun lingkungan usaha.

2. *Capacity*

Yaitu kemampuan yang dimiliki calon nasabah dalam menjalankan usahanya guna memperoleh laba yang diharapkan.

3. *Capital*

Yaitu jumlah dana atau modal sendiri yang dimiliki oleh calon nasabah.

4. *Collateral*

Yaitu barang yang diserahkan nasabah serta agunan terhadap pembiayaan yang diterimanya.

5. *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.

² Mia Lasmi Wardiah, *Dasar-dasar Perbankan*, Bandung: CV Pustaka Setia, 2013, hlm. 229.

- c. Manajer pembiayaan/kabag pembiayaan
 - 1. Menerima formulir pengajuan dan berkas-berkasnya dari bagian administrasi pembiayaan untuk diteliti, dianalisa dan diputuskan bersama komite
 - 2. Menganalisa laporan keuangan dari berkas pemohon
 - 3. Menerima laporan dari bagian surveyor untuk diputuskan
- d. Tambahan prosedur pembiayaan
 - 1. Survey dilakukan oleh minimal 2 orang
 - 2. Analisa lapangan dengan meminta respon dari tetangga, rekan bisnis, sahabat, orang dekat yang mengenalnya minimal 5 orang
 - 3. Pengisian 5C berdasarkan kondisi aslinya
 - 4. Foto lokasi dari 5 sisi
 - 5. Foto nasabah pemohon termasuk suami/istri/saudara
 - 6. Surveyor melakukan taksasi dan pengukuran barang jaminan di lokasi di mana barang barang jaminan berada.

B. Faktor-faktor Penyebab Terjadinya Pembiayaan Bermasalah dalam Akad Mudharabah di BMT Harapan Ummat Kudus

Beberapa faktor yang menyebabkan pembiayaan bermasalah di BMT Harapan Ummat Kudus yaitu:³

³ Wawancara dengan Bapak Hendro Cristanto, Kepala Cabang Utama BMT Harapan Ummat Kudus, Rabu, 11 Juni 2014

1. Faktor internal
 - a. Biasanya marketing lupa nagih dan mengingatkan.
 - b. Adanya pergantian marketing.
 - c. Penyaluran yang kurang jelas untuk apa pembiayaan tersebut.
2. Faktor eksternal
 - a. Paling banyak karena pasar kebakaran sehingga usaha anggota mengalami kerugian.
 - b. Usaha anggota sepi sehingga mengakibatkan keadaan ekonomi anggota menurun.
 - c. Banyaknya pengeluaran anggota untuk keperluan pribadi.

C. Penanganan Pembiayaan Bermasalah dalam Akad Mudharabah di BMT

Harapan Ummat Kudus

Penanganan pembiayaan bermasalah⁴

- a. Penjadwalan kembali (*rescheduling*), yaitu perubahan jadwal pembayaran kewajiban nasabah atau jangka waktunya.
- b. Persyaratan kembali (*reconditioning*), yaitu perubahan sebagian atau seluruh persyaratan pembiayaan, antara lain perubahan jadwal pembayaran, jumlah angsuran, jangka waktu dan/atau pemberian potongan sepanjang tidak menambah sisa kewajiban nasabah yang harus dibayarkan oleh nasabah kepada bank.
- c. Penataan kembali (*restructuring*), yaitu persyaratan pembiayaan tidak terbatas pada *rescheduling* atau *reconditioning*, antara lain meliputi:
 1. Penambahan dana fasilitas pembiayaan bank,
 2. Konvensi akad pembiayaan
 3. Konvensi pembiayaan surat berharga syariah berjangka waktu menengah.
 4. Konvensi pembiayaan menjadi penyertaan modal sementara pada perusahaan nasabah.

⁴ Peraturan Bank Indonesia No. 10/18/PBI/2008 tentang Restrukturisasi pembiayaan bagi Bank Syariah dan Unit Usaha Syariah.

Adapun strategi yang digunakan oleh KJKS BMT Harapan Ummat Kudus dalam menangani pembiayaan yang macet adalah sebagai berikut:

1. Silaturahmi untuk komunikasi pembayaran
2. Penagihan dengan surat penagihan

Tahap penagihan:

- a. Tahap I adalah tahap mengingatkan dilakukan sekurang-kurangnya satu minggu sebelum jatuh tempo tanggal angsuran tiap bulannya berlaku untuk anggota dengan kriteria lancar dan kurang lancar.
- b. Tahap II adalah tahap kolektif/penarikan angsuran pembiayaan saat jatuh tempo tanggal atau sesudah jatuh tempo tanggal angsuran setiap bulannya berlaku untuk anggota lancar, kurang lancar.
- c. Tahap III adalah tahap kolektif/penarikan angsuran pembiayaan tanpa melihat jatuh temponya berlaku untuk anggota pembiayaan bermasalah dan macet.

Penagihan dilakukan minimal 3 kali setiap bulannya untuk setiap nasabah jika sampai waktu yang ditentukan belum membayar angsuran.

3. Menghilangkan marginnya dan memperpanjang jangka waktunya.
4. Restrukturisasi

Adalah pembuatan akad baru untuk menyusun ulang waktu pelunasan angsuran. Restrukturisasi dilakukan apabila komunikasi awal berjalan

dengan lancar dan anggota bersedia untuk di restrukturisasi maka dibuatlah restrukturisasi.⁵

5. Eksekusi barang jaminan

Apabila nasabah tidak bersedia untuk dilakukan restrukturisasi maka dilakukan eksekusi barang jaminan.

Proses eksekusi barang jaminan dilakukan sebagai berikut:

a. Agunan BPKB

1. Sambil memperlihatkan surat perjanjian akad ke nasabah, kendaraan diambil beserta STNKnya ke kantor Pusat.
2. Nego untuk melunasi atau menebus kendaraan dilakukan di kantor pusat berdasarkan kesepakatan.
3. Lembaga memberi surat eksekusi/keterangan tentang adanya penarikan barang jaminan yang didalamnya memuat keterangan penarikan jaminan,, batas nego pelunasan atau penebusan jaminan.
4. Jika dalam jangka waktu yang telah ditentukan, nasabah yang bersangkutan tidak menyelesaikan angsuran atau penebusan kendaraan, maka lembaga berhak menjual kendaraan yang dieksekusi.
5. Jika dimungkinkan untuk dilakukan pelelangan, maka lembaga perlu membuat surat permohonan lelang ke balai lelang

⁵ Wawancara dengan Bapak Hendro Cristanto, Kepala Cabang Utama BMT Harapan Ummat Kudus, Senin, 12 Mei 2014.

kemudian mengikuti prosedur selanjutnya. Cara ini dilakukan jika terjadi kebuntuan eksekusi atau pembiayaan ini cukup layak untuk dijadikan proses pelelangan.

6. Jika dimungkinkan penarikan eksekusi jaminan kendaraan tidak bisa dilakukan oleh karyawan sehingga membutuhkan bantuan debt kolektor maka ketentuan biaya yang timbul untuk fee biaya penarikan debt kolektor adalah:

a) Untuk kendaraan roda dua Rp. 200.000,-

b) Untuk kendaraan roda empat Rp. 400.000,-

Biaya penarikan atas penagihan ini dibebankan kepada nasabah.

b. Agunan SHM

1. Sebelum dilakukan proses pelelangan maka perlu dicek status dari pengikatan notaris. Jika masih SKMHT maka harus dinaikan lagi menjadi APHT terlebih dahulu.

2. Lembaga membuat surat permohonan lelang ke balai lelang, kemudian mengikuti prosedur selanjutnya. Cara ini dilakukan jika terjadi kebuntuan eksekusi atau pembiayaan ini cukup layak untuk di adakan proses pelelangan.