

## **BAB III**

### **PEMBIAYAAN BERMASALAH PADA PRODUK MURABAHAH DI KJKS BMT WALISONGO SEMARANG**

#### **A. Profil KJKS BMT Walisongo Semarang**

##### **1. Sejarah KJKS BMT Walisongo Semarang**

KJKS BMT Walisongo Semarang merupakan lembaga keuangan mikro berbasis Islami berkerja sama dengan lembaga IAIN Walisongo Semarang yang akan menjadi salah satu *pioneer* lembaga keuangan syari'ah dengan tujuan untuk membangun dan mengembangkan ekonomi umat, serta menjadi laboratorium ekonomi syariah bagi *civitas akademika* Fakultas Syari'ah IAIN Walisongo Semarang.

Sejarah berdirinya adalah sebuah lembaga keuangan syari'ah yang berdiri atas perpaduan atau sinergi dua lembaga yang saling mendukung, yaitu lembaga akademisi (Program D3 Perbankan Syari'ah, Fakultas Syari'ah IAIN Walisongo Semarang) dengan lembaga praktisi (Koperasi Jasa Keuangan Syari'ah, KSPS BMT Ben Taqwa Kab. Grobogan, Purwodadi), dimana dari pihak IAIN secara akademik menyiapkan mahasiswa atau insan perbankan yang profesional berbasis Syari'ah. Sedangkan KSPS BMT Ben Taqwa Kab. Grobogan Purwodadi merupakan salah satu koperasi berbasis Syari'ah yang menggeluti di

bidang simpan pinjam sejak tahun 1997 dengan perkembangan yang sangat pesat<sup>46</sup>.

Dalam pengembangan usaha, pendiri sepakat untuk selalu berusaha mengembangkan koperasi ini dengan penambahan anggota-anggota baru yang melibatkan masyarakat diluar kampus, sehingga keberadaan koperasi dapat dirasakan oleh semua warga masyarakat baik dalam intern IAIN Walisongo Semarang maupun masyarakat umumnya yang tergabung dalam keanggotaan .

Dalam operasional lembaga bentuk kerjasama dengan KSPS BMT Ben Taqwa Kab. Grobogan dalam bentuk sinerginya yang ditandatangani oleh pihak KJKS BMT Walisongo Semarang yaitu Prof. Dr .H. Abdul Jamil, MA., sedangkan dari pihak KSPS Ben Taqwa yaitu Bp. H. Zaenal Abidin pada tanggal 29 Mei 2004.

Untuk menguatkan persahabatan dengan KSPS BMT Ben Taqwa Kab. Grobogan itu sendiri, dengan harapan adanya transfer *valid of skill* dari ilmu yang didapat. Pada waktu itu dengan saham 51% milik KSPS BMT Ben Taqwa Kab. Grobogan, sedangkan 49% milik KJKS BMT Walisongo Semarang. Walaupun secara manajemen masih di bawah kendali *Team Communitate Leader* KSPS BMT Ben Taqwa Kab. Grobogan. Namun secara penanggung jawab dan teknisnya dipegang penuh oleh pengurus sendiri.

---

<sup>46</sup> . Modul profile KJKS BMT Walisongo Semarang.

Dalam perkembangan selanjutnya, pihak berencana untuk menjadi mandiri dalam kinerja. Akhirnya pada sekitar tahun 2005 melepaskan diri dari induknya, yaitu KSPS BMT Ben Taqwa Kab. Grobogan. Karena semakin berkembangnya KJKS BMT Walisongo Semarang, maka memberanikan diri untuk melepaskan diri dari induknya, dari KSPS BMT Ben Taqwa, Kab. Grobogan yang tepatnya mulai operasional sejak tanggal 9 September 2005<sup>47</sup>. Kemudian telah diakui dan dikukuhkan sebagai lembaga legal oleh Dinas Koperasi Propinsi Jawa Tengah dengan Nomor: 14119/BH/KDK.II/XI/2006.

Untuk mewujudkan Lembaga Keuangan Syari'ah ini dapat berkembang usahanya, maka diperlukan adanya Sumber Daya Insani (SDI) yang memadai dan dapat memotivasi perkembangan ke depannya. Sehingga dari pihak pengelola dan pengurus diadakan briefing pengembangan SDM di kantor rektorat ruang PR Kampus 1 IAIN Walisongo Semarang yang membahas tentang pendalaman Ilmu Syari'ah, Marketing, Akuntansi dan lain-lainnya.

Para pendiri yang secara kebetulan mayoritas adalah para dosen dan karyawan Fakultas Syari'ah. Bermaksud mensejahterakan anggota sekaligus sebagai laboratorium bagi mahasiswa Program D III Perbankan Syari'ah Fakultas Syari'ah khususnya, dan mahasiswa IAIN pada umumnya. Untuk mengimplementasikan apa yang telah dipelajari di

---

<sup>47</sup>.Wawancara Bp. Drs. Nuryanto, *op.cit.*, tanggal 10 Februari 2014.

bangku kuliah untuk diterapkan dalam praktek keseharian dunia kerja dalam Lembaga Keuangan Syari'ah<sup>48</sup>.

Sampai pada tutup buku tahun 2013 ini anggota dan calon anggota yang terlayani baik dalam bentuk simpan pinjam maupun pembiayaan telah mencapai 1746 (95%) masyarakat di luar kampus, 90 (5%) terdiri dari para dosen, mahasiswa dan karyawan IAIN Walisongo Semarang.

## 2. Visi Dan Misi Serta Prinsip KJKS BMT Walisongo Semarang

### a. Visi

Solusi tepat pembangunan dan pengembangan ekonomi umat sesuai dengan sistem syari'ah.

### b. Misi

1. Membangun ekonomi umat dengan sistem syari'ah.
2. Menjadikan KJKS BMT Walisongo Semarang sebagai pioner lembaga keuangan syari'ah.
3. Melaksanakan progam ekonomi kerakyatan secara intregral dan komprehensif.
4. Menjadikan KJKS BMT Walisongo Semarang sebagai Laboratorium Praktikum Ekonomi Syari'ah bagi *sivilitas* akademis Fakultas Syariah IAIN Walisongo<sup>49</sup>.

---

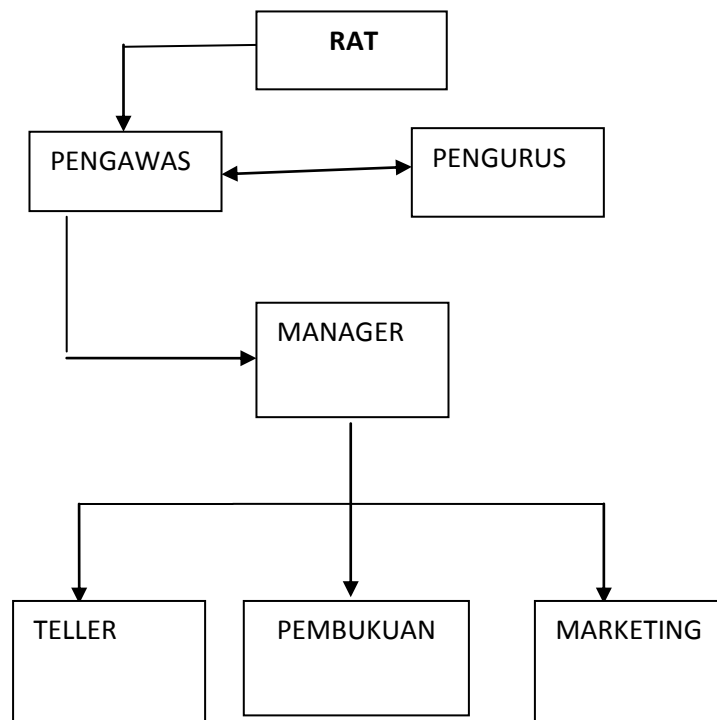
<sup>48</sup>. Modul Selayang Pandang Bmt "Sinergi" Walisongo.

<sup>49</sup>. Buku RAT KJKS BMT Walisongo Semarang tahun 2013.

### 3. Struktur Organisasi KJKS BMT Walisongo Semarang

Struktur organisasi pada telah menunjukkan garis wewenang dan garis tanggung jawab secara sederhana, fleksibel dan tegas sehingga mencerminkan pemisahan fungsi dengan jelas. Uraian kerja antar bagian pada perusahaan sehubungan dengan proses pemberian pembiayaan adalah sebagai berikut:

Gambar 2.3 Bagan Organisasi KJKS BMT Walisongo Semarang



- a. Bidang Manajemen KJKS BMT Walisongo Semarang.
  1. Ketua : Prof. Dr. H. Muhibbin, M.A.
  2. Sekertaris : Dr. H. Imam Yahya, M.A.
  3. Bendahara: Dr. Hj. Siti Mujibatun, M.Ag.

- b. Tugas dan tanggung jawab Pengurus:
- a) Merumuskan kebijakan sesuai dengan apa yang menjadi tujuan dari organisasi.
  - b) Menggali modal dan pinjaman-pinjaman serta mengawasi pengeluaran dana.
  - c) Memberikan pengarahan-pengarahan yang menyangkut pengelolaan organisasi.
  - d) Mampu menyediakan adanya eksekutif atau manajer yang cakap dalam organisasi.
- c. Dewan Pengawas Syari'ah KJKS BMT Walisongo Semarang.
1. Ketua : Drs. Muhyidin, M.Ag.
  2. Anggota: Dr. H. M. Nafis Junalia, M.A.

Tugas Pengawas:

- a) Melakukan pengawasan terhadap pelaksanaan kebijaksanaan dan pengelolaan koperasi.
- b) Membuat laporan tertulis tentang hasil pengawasannya
- c) Melakukan rencana kerja yang sesuai dengan keputusan rapat anggota.
- d) Mengawasi, mengevaluasi dan mengarahkan pelaksanaan pengelolaan BMT yang dijalankan agar tetap mengikuti kebijakan dan keputusan yang disetujui oleh rapat anggota.

- e) Melaporkan operasional BMT pada rapat anggota pada akhir tahun.

Wewenang Pengawas:

- a) Meneliti catatan yang ada pada koperasi
  - b) Mendapatkan segala keterangan yang diperlukan
- d. Bidang Manajemen Pengelola KJKS BMT Walisongo Semarang.

- 1. Manager: Drs. Nuriyanto

Manajer mempunyai fungsi sebagai pengelola aset dan manajemen aset.

Tugas Manajer adalah:

- a) Memotivasi karyawan atau staf-stafnya.
- b) Menjalankan pencapaian target atas *lending* maupun *funding* yang sudah ditargetkan.
- c) Mengadakan *briefing* dan evaluasi setiap harinya.
- d) Membuat suasana yang Islami.
- e) Membuat draft pencapaian target secara periodic.

Wewenang Manajer adalah:

- a) Mengadakan evaluasi terhadap kinerja bawahannya.
- b) Menyetujui pembiayaan sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
- c) Membuat rencana jangka pendek.

d) Mendelegasikan tugas dan wewenang kepada yang ditunjuk.

2. Teller : Hafidoh, S.E.,

Teller mempunyai fungsi sebagai bagian yang memberikan pelayanan kepada nasabah, baik penabung maupun peminjam.

Tugas Teller adalah:

- a) Memberikan pelayanan terbaik kepada anggota atau nasabah, baik untuk hal penarikan maupun penyetoran.
- b) Menghitung keadaan keuangan atau transaksi setiap harinya.
- c) Mengatur dan mempersiapkan pengeluaran uang tunai yang telah disetujui manajer.
- d) Menandatangani formulir serta slip dari anggota atau nasabah serta mendokumentasikannya.
- e) Mengirim dan menyerahkan laporan keuangan ke bagian akuntansi pusat.

Wewenang Teller adalah:

- a) Mengatur pola administrasi secara efektif
- b) Mengajukan pengeluaran kas kepada manajer
- c) Menunda penarikan-penarikan bila persyaratan yang diberikan kurang.
- d) Mengeluarkan dana operasional.



3. Pembukuan: Sumiyati, S.Ei.,

Tugas Pembukuan adalah:

- a) Menandatangani administrasi keuangan, menghitung bagi hasil serta menyusun laporan keuangan.
- b) Melaksanakan kegiatan pelaksanaan kepada peminjam serta melakukan pembinaan agar pembiayaan tidak macet.
- c) Menyusun laporan secara periodik.

4. Marketing: Ekowanti, SEi dan Heru Setiawan

Marketing mempunyai fungsi sebagai pencari dana (*funding*) dan mengalokasikan dananya kepada masyarakat.

Tugas Marketing adalah:

- a) Menjalankan tugas lapangan yaitu: menawarkan produk-produk dari KJKS BMT Walisongo Semarang.
- b) Membuka daftar kunjungan kerja harian dalam sepekan mendatang dan pada akhir pekan berjalan.
- c) Mengatur rute kunjungan ke nasabah per harinya.
- d) Membuat laporan harian pemasaran individual untuk *funding*, lending dan konfirmasi kepada manajer.
- e) Melakukan pendataan nasabah potensial, baik perorangan maupun pimpinan jami'yyah pengajian yang akan dikunjungi.

- f) Melakukan pembinaan hubungan yang baik dengan nasabah melalui bantuan konsultasi bisnis, diskusi manajemen maupun bimbingan pengelolaan keuangan sesuai blok sistem masing-masing moneter.
- g) Melaporkan kepada manajer tentang kendala-kendala yang dihadapi.

5. Audit internal : Ratno Agriyanto, S.Pd.,M.Si.

Tugasnya yaitu membantu pengurus dalam mengawasi kegiatan para pengelola dan mengaudit secara internal kondisi dan kinerja BMT sehingga diharapkan perjalanan financial dan perkembangan pengelolaan keuangan BMT terutama selalu dalam posisi meningkat dan terutama pada status kesehatan lembaga ( BMT ).

Dalam pengembangan usaha, pendiri sepakat untuk selalu berusaha mengembangkan koperasi ini dengan penambahan anggota-anggota baru yang melibatkan masyarakat di luar kampus. Sehingga keberadaan koperasi dapat dirasakan oleh semua warga masyarakat, baik dari intern IAIN Walisongo maupun masyarakat umum yang tergabung dalam keanggotaan ini<sup>50</sup>.

4. Sistem Pengelolaan Usaha KJKS BMT Walisongo Semarang

KJKS BMT Walisongo Semarang merupakan suatu Lembaga Keuangan Syari'ah yang sesuai dengan hukum Islam, baik pada

---

<sup>50</sup> . Buku RAT KJKS BMT Walisongo Semarang Tahun 2011.

kegiatan Baitul Tamwil (kegiatan ekonomi produktif), lebih-lebih pada kegiatan Baitul Maalnya. Dan kegiatan di bidang keuangan, yaitu menghimpun dana masyarakat melalui simpanan (tabungan) dan menyalurkan dana ke masyarakat melalui pembiayaan (kredit). Strategi pencapaian visi dan misi tersebut di atas secara internal dilakukan dengan memaksimalkan potensi SDI (Sumber Daya Insani) karyawan atau karyawan dengan skala prioritas pada:

a. Penanaman Doktrin Kelembagaan

Dengan memposisikan karyawan dan karyawan sebagai mubaligh atau mubalighat. Jadi selain menguasai teori-teori maupun praktik, para karyawan juga harus menguasai pendidikan Islam yang sesuai dengan syari'at Islam. Mengingat badan lembaga ini sesuai dengan kaidah Islam.

b. Penanaman Doktrin Pribadi

Pada penanaman doktrin pribadi ini, yaitu para karyawan diberikan pengarahan yang konstruktif.

c. Penanaman Doktrin Professional

Bahwa setiap karyawan dan karyawan harus menjadi pelayan nasabah dengan mengedepankan "*Tri Sila*" adalah:

1. Kecepatan proses pelayanan
2. *Home banking*.
3. Ingin menjadi Malaikat.

Maksudnya ingin menghindari kesalahan sedikit apapun dalam mengemban kepercayaan masyarakat.

#### 5. Sistem Kerja di KJKS BMT Walisongo Semarang

Disamping melakukan usaha atau kegiatan ekonomi produktif, juga melakukan kegiatan sosialnya guna membantu dan memberdayakan kaum dhuafa. Dengan sistem kerja sebagai:

##### a. Sistem Satu Arah (*Insidentil*)

Adalah dana masyarakat yang diterima didistribusikan secara serentak kepada masyarakat dengan skala prioritas mikro ekonomi.

##### b. Sistem *Feed Back*

Adalah pada sistem ini lembaga pengelola dana masyarakat berfungsi sebagai fasilitator bagi masyarakat yang membutuhkan pendanaan, sehingga distribusi dana diupayakan sebagai modal pengembangan usaha menuju kemandirian, sehingga diharapkan apabila tercapai keuntungan dari usaha masyarakat yang menggunakan dana tersebut dapat diperoleh net income sebagai pengembangan kas operasional.

##### c. Sistem *Pilot Project*

Adalah usaha bersama antara lembaga pengelola dana masyarakat yang direncanakan dan dikelola dengan cara “Bagi Hasil”, bagi pengembangan bisnis . Agar produk dapat berhasil di pasar.

## **B. Produk-Produk Yang Ditawarkan Di KJKS BMT Walisongo Semarang**

KJKS BMT Walisongo Semarang memberikan pelayanan simpanan atau tabungan serta pembiayaan sesuai dengan kebutuhan masyarakat (anggota), akad simpanan antara lain<sup>51</sup>:

### 1. Jenis Produk Simpanan (Tabungan)

#### a. Simpana Berjangka (*Si Jangka*)

Produk simpanan ini didasarkan pada prinsip syari'ah dengan akad *wadi'ah yadhamanah dan mudharabah*. Akad wadi'ah yadhamanah adalah menyimpan dengan atau tanpa izin pemilik barang dapat memanfaatkan barang yang dititipkan dan bertanggung jawab atas kerusakan atau kehilangan barang yang disimpan biasanya produk berbentuk giro yang merupakan titipan murni, sedangkan akad mudharabaha dalah akad kerja sama usaha antara dua pihak di mana pihak pertama (*shohibul maal*) menyediakan seluruh (100%) modal, sedangkan pihak lainnya menjadi pengelola. Simpanan yang ini ditujukan kepada masyarakat (anggota) yang ingin menginvestasikan dananya jangka waktu yang relatif lama:

---

<sup>51</sup> .*ibid.*

b. Simpana Sukarela ( Si Rela )

Simpanan yang ini merupakan simpanan anggota yang berdasarkan akad wadi'ah yadhamanah dan mudharabah. Atas seijin penitip dana yang disimpan pada rekening.

2. Jenis Produk Pinjaman (Pembiayaan)

penyaluran pinjaman atau pembiayaan, menawarkan akad yang sesuai dengan kebutuhan anggota atau calon anggota di antaranya sebagai berikut:

a. Pembiayaan Berupa Modal Usaha

1) Akad Mudharabah

Yaitu akad bentuk kerja sama antara dua pihak atau lebih, di mana pemilik modal (*shahibul maal*) mempercayakan sejumlah modal kepada pengelola (mudharib) dengan suatu perjanjian keuntungan.

2) Akad Musyarakah

Yaitu akad semua bentuk usaha yang melibatkan dua pihak atau lebih di mana mereka secara bersama-sama mencampur dana atau memadukan seluruh bentuk sumberdaya, baik yang berwujud maupun tidak berwujud dengan tujuan untuk pembagian keuntungan.

b. Pembiayaan Berupa Jual Beli

1) Akad Murabahah

Yaitu akad transaksi jual beli barang dengan menyatakan harga perolehan dan keuntungan (margin) yang disepakati oleh penjual dan

pembeli. Karakteristiknya adalah penjual harus memberitahu harga produk yang ia beli dan menentukan suatu tingkat keuntungan sebagai tambahan.

2) Akad Ba'i *Bitsaman 'Ajil*.

Yaitu akad pembiayaan dengan konsep jual beli antara BMT dan nasabah, di mana BMT mendapat keuntungan (margin) dari penjualan tersebut. Pengembalian pokok dan keuntungan dilakukan dengan cicilan.

c. Akad Ijarah

Akad ijarah digunakan untuk sewa barang atau jasa ijarah.

d. Akad Rahn

Adalah akad yang digunakan untuk jasa gadai.

### **C. Prosedur Pembiayaan Murabahah Di KJKS BMT Walisongo Semarang**

Dalam pengajuan akad murabahah merupakan prosedur yang sama dengan akad pembiayaan lainnya<sup>52</sup>. Persyaratan pembiayaan murabahah tersebut antara lain:

1. Jaminan BPKB ( Motor Minimal tahun 2005/ mobil minimal Tahun 1995 ).

a. FC KTP Suami / Istri , jika Belum nikah disertai FC Orang Tua.

---

<sup>52</sup> . Wawancara Bpk. Nur Yanto, *op.cit.*, tanggal 10 Februari 2014.

- b. FC KK.
  - c. BPKB dan STNK terbaru.
  - d. Gesekan No. Rangka dan No. Mesin.
  - e. Dokumen pendukung lainnya.
2. Dengan agunan sertifikat tanah HM.
- a. FC KTP Suami / Istri , jika Belum nikah disertai FC orang tua.
  - b. FC KK.
  - c. FC Sertifikat.
  - d. FC PBB (SPPT dan STTS) terakhir.
  - e. Dokumen pendukung lainnya jika diperlukan.

Jika dalam sertifikat tanah tersebut merupakan milik orang lain maka disertai fotokopi yang punya sertifikat tanah serta juga ditambah dengan surat persetujuan pinjam jaminan yang lamprannya yang sudah disediakan oleh pihak KJKS BMT Walisongo Semarang yang disertai materai 6 ribu serta dikuatkan oleh tanda tangan pemerintah setempat atau lurah.

Jaminan pada sertifikat tanah diberikan hak khusus dalam segi keamanan dikemudian hari dengan upaya jaminan tanah tersebut dari nasabah dikuatkan dengan notaris melalui SKMHT (Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan) serta jika diperlukan juga dilakukan melalui Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT). Dengan pertimbangan melihat dari segi jumlah pinjaman yang diterima oleh pihak



nasabah. Jika pihak nasabah meminjam lebih banyak dengan nilai jaminannya lebih dari Rp. 50.000.000,00 maka melalui APHT, tetapi jika pihak nasabah meminjam dengan nilai jaminannya kurang dari Rp.50.000.000,00 maka hanya melalui SKMHT saja dimata<sup>53</sup>. Dalam pemberian angsuran kepada nasabah dengan perbandingan 30%-40% nilai jaminan yang diberikan kepada nasabah Dalam pemberian angsuran kepada nasabah dengan perbandingan 30%-40% nilai jaminan yang diberikan kepada nasabah Dalam pemberian angsuran kepada nasabah dengan perbandingan 30%-40% nilai jaminan yang diberikan kepada nasabah<sup>54</sup>.

#### **D. Strategi Pelayanan Di KJKS BMT Walisongo Semarang.**

Dalam meningkatkan kualitasnya di berbagai bidang menerapkan berbagai strategi dalam pelayanannya, diantaranya sebagai berikut dengan cara:

##### **1. Jangka Pendek**

Adalah pendekatan pelayanan masyarakat dengan membuka kas pelayanan di daerah yang potensial. Ini dimaksudkan memberikan kemudahan bagi nasabah (anggota) dalam bertransaksi, maksudnya adalah dengan membuka kantor cabang di daerah yang membutuhkan

---

<sup>53</sup>. Wawancara Ibu Hafidhoh (Teller KJKS BMT Walisongo Semarang), tanggal 12 November 2014.

<sup>54</sup>. Wawancara ibu Sumiyati bidang pembukuan KJKS BMT Walisongo Semarang, tanggal 25 Februari 2014.

pembiayaan misalnya di pedesaan bukan hanya di perkotaan saja. Agar nasabah mudah melakukan transaksi tanpa harus pergi ke kota.

## 2. Jangka Panjang

Adalah pengembangan BMT - BMT model dan sinergi se-Indonesia, dengan harapan terjalinnya jejaringan antara BMT. Maksudnya adalah mengembangkan BMTnya dengan model yang sesuai untuk memotivasi perkembangannya ke depan. Dengan menjalin kerjasama dengan BMT-BMT lain<sup>55</sup>.

### **E. Penanganan Pembiayaan Bermasalah Pada Praduk Murabahah**

Dalam pembiayaan di sendiri produk yang banyak diminati merupakan produk murabahah karena dilihat dari prosedur serta sistem produk murabahah lebih mudah dipahami dibandingkan produk pembiayaan lainnya serta mampu menjawab dari problematika masyarakat dalam memenuhi kebutuhan<sup>56</sup>. Ini ditandai dalam laporan rapat anggota RAT 2013 jumlah nasabah dalam pembiayaan murabahah tahun 2013 mencapai 84 orang, dengan rincian penggolongan 3 orang macet, 3 orang diragukan, perhatian khusus 4 orang, kurang lancar 3 orang, 71 orang lancar, jumlah rekeningnya Rp.874.470.457,00 dari jumlah pembiayaan keseluruhan Rp.1.903.984.846,00, sedangkan pada tahun sebelumnya tahun 2012 jumlah nasabah 60 orang, jumlah rekeningnya Rp 624.621.755,00, dari jumlah pembiayaan keseluruhan Rp

---

<sup>55</sup> . Buku , Selayang Pandang BMT'' Sinergi'' Walisaongo.

<sup>56</sup> .Wawancara Bp. Nuriyanto, *op.cit.* tanggal 10 Februari 2014.

1.642.113.359,00 ,terjadi kenaikan 24 orang Imbas dari kenaikan tersebut memungkinkan terjadi kenaikan resiko pembiayaan, yang diistilahkan oleh pembiayaan bermasalah.

Seperti dalam tabel dibawah ini kondisi pembiayaan bermasalah pada produk murabahah berdasarkan kreteria pembiayaan bermasalah:

Gambar Tabel 3.1 Jumlah Kreteria Pembiayaan Bermasalah

Kreteria pembiayaan	Jumlah nasabah
Lancar	71 orang
Perhatian Khusus	4 orang
Kurang lancar	3 orang
Diragukan	3 orang
Macet	3 orang
Jumlah	84 orang

Dalam hal ini semakin banyak nasabah yang meminati produk murabahah artinya perputaran dana buat investasi semakin tinggi sehingga mengakibatkan semakin tinggi pula resiko pembiayaan (pembiayaan bermasalah) yang akan dihadapi , tetapi dalam kondisi tersebut KJKS BMT Walisongo Semarang mampu mengatasinya dari resiko pembiayaan (pembiayaan bermasalah), terbukti ditandai berdasarkan laporan RAT 2013 hasil data audit yang dilaksanakan pada bulan Maret 2014,

menunjukkan bahwa posisi rasio NPF (*Non Performing Financing*) sebesar 4,02% dalam tingkat kemacetan pembiayaan bermasalah, sehingga berdasarkan kesimpulan auditor meskipun terdapat pembiayaan bermasalah tetapi kondisi keuangan BMT Walisongo Semarang termasuk dalam produk murabahah pada kategori sehat. NPF sendiri merupakan untuk mengukur tingkat permasalahan pembiayaan yang dihadapi oleh bank. Semakin tinggi rasio ini, menunjukkan bahwa kualitas pembiayaan semakin tidak sehat<sup>57</sup>. Dalam peminjaman pembiayaan pada produk murabahah plafon kredit bisa diawali pada kisaran 500 ribu keatas<sup>58</sup>.

Pihak sebelum dalam memberikan pembiayaan murabahah kepada nasabah melakukan analisis pembiayaan kepada nasabah sebagai bentuk untuk mengantisipasi permasalahan pembiayaan yang akan datang atau disebut pula pencegahan pembiayaan bermasalah kepada nasabah tersebut, diantaranya analisisnya sebagai berikut<sup>59</sup> :

1. *Character.*

Adalah keadaan sifat atau karakter nasabah pengambil pembiayaan baik dalam kehidupan pribadi maupun lingkungan hidup tempat tinggal nasabah. Dengan tujuan untuk mengetahui sampai sejauh mana i'tikad/kemauan nasabah untuk memenuhi kewajibannya sesuai

---

<sup>57</sup> . Buku RAT , KJKS BMT Walisongo Semarang Tutup Buku Tahun 2013.

<sup>58</sup> .Wawancara ibu Hafidhoh, *op.cit.*, tanggal 25 Februari 2014.

<sup>59</sup> ., *ibid.*

dengan perjanjian yang telah ditetapkan. Dalam analisis ini meliputi sebagai berikut:

- a. Riwayat hidup calon nasabah.
- b. Tingkat riwayat calon nasabah tersebut di lingkungan usahanya .
- c. Meminta bank atau lembaga keuangan lainnya , jika calon nasabah menjadi atau pernah anggota lembaga keuangan tersebut.

## 2. *Capital.*

Adalah presentase modal yang dimiliki serta presentase diperlukan nasabah. Kemampuan modal sendiri akan menjadi benteng yang kuat, agar tidak mudah mendapat goncangan dari luar, misalnya jika terjadi kenaikan BBM atau kebijakan pemerintah lainnya.. Pengukuran ini meliputi:

- a. Jika mempunyai perusahaan dilihat dari neraca perusahaan.
- b. Jika perorangan dilihat dari daftar kekayaan yang bersangkutan setelah dikurangi utang-utangnya serta pembiayaan yang dikeluarkan secara rutin.

## 3. *Capacity.*

Adalah kemampuan nasabah untuk menjalankan usaha dan pengembalian pembiayaan yang diambil. Kegunaan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui/mengukur sampai sejauh mana calon nasabah mampu mengembalikan atau melunasi utang-utangnya (*ability to pay*)

secara tepat waktu, dari hasil usaha yang diperolehnya. Pengukuran *capacity* dapat dilakukan melalui berbagai pendekatan, antara lain:

- a. Menilai jejak rekam, apakah menunjukkan perkembangan dari waktu ke waktu dari usahanya.
- b. Menilai latar belakang pendidikan para nasabah.
- c. Menilai sejauh mana kemampuan dan keterampilan nasabah melaksanakan fungsi-fungsi manajemen dalam memimpin perusahaan
- d. Menilai sejauh mana kemampuan calon nasabah mengelola faktor-faktor produksi, seperti tenaga kerja, sumber bahan baku, peralatan-peralatan, dan lain-lain

#### 4. *Collateral*.

Adalah jaminan yang telah dimiliki yang diberikan nasabah kepada bank. Kegunaan jaminan sebagai bentuk pengikatan diri serta memperkuat rasa kepercayaan dan tanggungjawab antara nasabah dan BMT. Penilaian terhadap *collateral* ini dapat ditinjau dari dua segi, yaitu:

- a. Segi ekonomis, yaitu nilai ekonomis dari barang-barang yang akan digunakan.
- b. Segi hukum yaitu apakah agunan tersebut memenuhi syarat-syarat yuridis untuk dipakai sebagai agunan. Resiko pemberian pembiayaan dapat dikurangi sebagian atau seluruhnya dengan meminta *collateral* yang baik kepada *customer*.

#### 5. *Condition of Economic.*

Adalah kondisi ekonomi makro. Untuk mendapatkan gambaran mengenai hal tersebut, perlu diadakan penelitian mengenai beberapa hal, antara lain:

- a. Situasi, politik dan perekonomian dunia.
- b. Keadaan lain yang mempengaruhi pemasaran. Terkadang dalam prinsip tersebut masih ditambah lagi dengan

#### 6. *Constraints*

Merupakan batasan dan hambatan yang tidak memungkinkan suatu bisnis untuk dilaksanakan pada tempat tertentu, misalnya pendirian suatu usaha pompa bensin yang disekitarnya banyak bengkel- bengkel las atau pembakaran batu bata<sup>60</sup>.

Usaha yang dilakukan KJKS BMT Walisongo dalam menangani usaha nasabah yang mengalami penurunan usaha yaitu dengan cara memberikan pengawasan dan motivasi. Motivasi yaitu merupakan suatu usaha yang dapat menyebabkan seseorang atau kelompok orang tertentu tergerak melakukan sesuatu karena ingin mencapai tujuan yang dikehendaki atau mendapatkan kepuasan dengan perbuatan dalam melakukan usaha.

---

<sup>60</sup> . Veithzal Rifai, *op. cit*, h.348-353

Dalam menyelesaikan permasalahan Pembiayaan bermasalah di KJKS BMT Walisongo adalah dengan cara melihat berapa lama nasabah tidak mengangsur pembiayaannya. Kreteria- kriteria penilaian kualitas serta penanganan pembiayaan murabahah nasabah di KJKS BMT Walisongo berdasarkan Peraturan Bank Indonesia Nomor:7/2/PBI/2005 adalah sebagai berikut<sup>61</sup>:

a. Pembiayaan lancar sampai 30 hari.

Pada tahap ini pihak BMT hanya melakukan pengawasan berkala terhadap usaha nasabah serta kalau diperlukan pihak BMT melakukan kunjungan kepada nasabah sebagai landasan untuk mempererat antara pihak BMT dengan nasabah<sup>62</sup>.

b. Perhatian khusus (kurang dari 90 hari).

Pada tahap ini nasabah nasabah tidak membayar pada jangka waktu kurang dari 90 hari. BMT akan melakukan konfirmasi kepada nasabah melalui telepon atau dalam bentuk surat peringatan dengan tanpa mengurangi rasa sopan kepada nasabah, serta melakukan pembinaan terkait usaha nasabah yang dimiliki.

c. Kurang lancar (lebih dari 90 hari).

Pada tahap ini nasabah nasabah tidak membayar pada jangka waktu lebih dari 90 hari. BMT akan melakukan konfirmasi kepada nasabah dalam bentuk surat peringatan kedua serta melakukan

---

<sup>61</sup> . Wawancara ibu Sumiyati, *op.cit.* Tanggal 10 Februari 2014.

<sup>62</sup> . Wawancara ibu Hafidoh, *op.cit.* Tanggal 10 Februari 2014.



silaturahmi kepada pihak nasabah tanpa mengurangi rasa sopan kepada nasabah, serta melakukan solusi terbaik dalam seperti melakukan penyehatan kembali pembiayaan sesuai kesepakatan antara pihak BMT dengan nasabah melalui *rescheduling*/ penjadwalan kembali atau *reconditioning*/ persyaratan kembali.

d. Diragukan (lebih dari 180 hari).

Pada tahap ini nasabah sudah tidak membayar angsuran pembiayaan lebih dari 180 hari. Tahap ini BMT akan memberikan surat peringatan ketiga dan disertai dengan kunjungan kepada nasabah untuk mengetahui permasalahan dan melihat kondisi usaha nasabah yang sedang dijalankan secara langsung sambil diberi motivasi untuk memajukan usaha nasabah tersebut, serta dilakukan upaya penyehatan pembiayaan sesuai dengan kesepakatan antara pihak BMT dengan nasabah *rescheduling*/ penjadwalan kembali atau *reconditioning*/ persyaratan kembali.

e. Macet (lebih dari 270 hari).

Pada tahap ini nasabah tidak membayar angsuran pembiayaan lebih dari 270 hari. Pihak BMT akan melakukan kunjungan terakhir untuk melakukan upaya penagihan melalui negosiasi penyehatan pembiayaan nasabah tersebut. Apabila nasabah dengan pihak BMT belum kesepakatan melalui negosiasi tersebut, maka pihak BMT akan melakukan penyitaan barang jaminan yang diberikan dari nasabah.

Pembiayaan bermasalah merupakan beban bagi BMT, oleh karena itu pembiayaan bermasalah memerlukan penyelesaian yang cepat, tepat dan akurat dan memerlukan tindakan penyelesaian atau penyelamatan dengan segera.

Untuk menyelesaikan atau menyelamatkan pembiayaan bermasalah KJKS BMT Walisongo menggunakan strategi sebagai berikut<sup>63</sup>:

1. *Rescheduling*/ penjadwalan kembali.

Merupakan upaya pertama dari pihak KJKS BMT Walisongo untuk menyelamatkan pembiayaan bermasalah yang diberikan kepada nasabah. Cara ini dilakukan jika ternyata pihak nasabah tidak mampu untuk memenuhi kewajibannya dalam hal pembayaran kembali angsuran pokok maupun bagi hasilnya. Proses *Rescheduling* ini disesuaikan dengan pendapatan dari hasil usaha nasabah yang sedang mengalami kesulitan. Hal tersebut bisa berbentuk:

- a. Perpanjangan jangka waktu pembiayaan sehingga jumlah untuk setiap angsuran nasabah menjadi menurun.
- b. Memperpanjang jangka waktu angsuran, misalnya semula angsuran ditetapkan setiap 1 bulan kemudian menjadi 2 bulan.

---

<sup>63</sup> . Wawancara Bp. Nuriyanto, *op.cit.*, tanggal 10 Februari 2014.

## 2. *Reconditioning/* Persyaratan kembali.

Merupakan usaha pihak KJKS BMT Walisongo untuk menyelamatkan pembiayaan yang diberikan dengan cara mengubah sebagian kondisi (persyaratan) yang semula disepakati. Dalam perubahan persyaratan kondisi pembiayaan dibuat dengan memperhatikan masalah-masalah yang dihadapi oleh nasabah dalam menjalankan usahanya. Dalam hal ini perubahan persyaratan meliputi:

- a. Penundaan pembayaran bagi hasil yaitu bagi hasil tetap dihitung, tetapi penagihan atau pembayaran bagi hasilnya dilaksanakan sampai nasabah berkesanggupan.
- b. Penurunan bagi hasil yaitu dalam hal ini nasabah masih membayar angsuran pokok dengan bagi hasil setiap angsuran. Tetapi jumlah bagi hasil yang dibebankan sedikit diturunkan.

## 3. *Liquidation.*

Mekanisme ini dilakukan apabila nasabah sudah benar-benar tidak dapat melaksanakan kewajibannya untuk membayar pembiayaan yang dipinjamnya dari pihak KJKS BMT Walisongo Semarang. Biasanya barang jaminan telah diikat secara formal melalui bantuan notaris untuk membuat aktanya. Proses penyitaan barang jaminan ini biasanya dilakukan atas kesepakatan dan persetujuan nasabah, kemudian dari hasil penjualan barang jaminan digunakan

untuk melunasi pembiayaan nasabah dan apabila masih terdapat sisa dana, dana tersebut dikembalikan kepada nasabah yang bersangkutan. Sampai saat ini penanganan pembiayaan bermasalah dengan *liquidation* atau sita jaminan belum pernah dilakukan oleh pihak BMT, nasabah akan berusaha untuk melunasi pembiayaannya, apabila nasabah yang bermasalah tidak sanggup membayar pembiayaan yang dipinjamnya lagi ditakut- takuti barang jaminannya akan disita oleh pihak BMT.