

**ANALISIS PENANGANAN PEMBIAYAAN MURABAHAH
BERMASALAH DI UNIT MIKRO
BANK SYARIAH MANDIRI
KCP UNGARAN**



TUGAS AKHIR

Diajukan untuk Memenuhi Tugas dan Melengkapi Syarat
Guna Memperoleh Gelar Diploma Tiga
dalam Ilmu Perbankan Syariah

Oleh :

SUSI NUR AMALIA

NIM 132503011

**FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI WALISONGO
SEMARANG**

2016

Dr. H. Muhtis, M.Si

Mangkang Indah No. 470 RT.11 RW.02

Ngaliyan Semarang

PERSETUJUAN PEMBIMBING

Lamp. : 4 (empat) eks.

Hal. : Naskah Tugas Akhir

An. Sdr. Susi Nur Amalia

Kepada Yth.

Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam

UIN Walisongo

Assalamu'alaikum Wr. Wb.

Setelah saya meneliti dan mengadakan perbaikan seperlunya, bersama ini saya kirim naskah Tugas Akhir saudara :

Nama : Susi Nur Amalia

Nomor Induk : 132503011

Judul : Analisis Penanganan Pembiayaan Murabahah
Bermasalah di Unit Mikro Bank Syariah Mandiri KCP
Ungaran

Mohon kiranya Tugas Akhir saudara tersebut dapat segera dimunaqasyahkan.

Demikian harap menjadikan maklum.

Wassalamu'alaikum Wr. Wb.

Pembimbing



Dr. H. Muhtis, M.Si

NIP. 19610117 1988 03 1002



KEMENTERIAN AGAMA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI WALISONGO SEMARANG
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM
Jl. Prof. Dr. Hamka Kampus III Ngaliyan Telp (024) 7608454 Semarang 50185
Website: febi_walisongo.ac.id – Email: febiwalisongo@gmail.com

PENGESAHAN

Nama : Susi Nur Amalia
NIM : 132503011
Jurusan : Perbankan Syariah
Judul : **“Analisis Penanganan Pembiayaan Murabahah Bermasalah di Unit Mikro Bank Syariah Mandiri KCP Ungaran”**

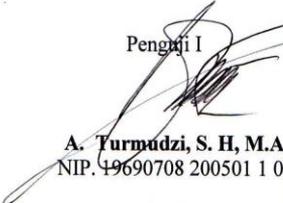
Telah dimunaqosahkan oleh Dewan Penguji Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Universitas Islam Negeri Walisongo Semarang, dan dinyatakan lulus dengan predikat cumlaud/baik/cukup, pada tanggal:

13 Juni 2016

Dan dapat diterima sebagai syarat guna memperoleh gelar Diploma Tiga dalam bidang Perbankan Syariah.

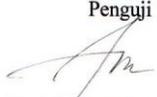
Semarang, 13 Juni 2016

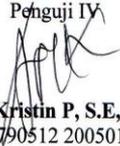
Mengetahui,

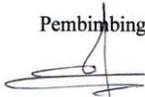
Penguji I

A. Turmudzi, S. H, M.Ag
NIP. 19690708 200501 1 004

Penguji II

Dr. H. Muhlis, M.Si
NIP. 19610117 198803 1 002

Penguji III

H. Ade Yusuf Mujaddid, M.Ag
NIP. 19670119 199803 1 002

Penguji IV

Dr. Ari Kristin P, S.E, M.Si
NIP. 19790512 200501 2 004

Pembimbing

Dr. H. Muhlis, M.Si
NIP. 19610117 198803 1 002



MOTTO

فَإِنَّ خَيْرَكُمْ أَحْسَنَكُمْ قَضَاءً (رواه البخارى و مسلم)

“Sesungguhnya diantara orang-orang yang terbaik dari kamu adalah orang yang sebaik-baiknya dalam membayar utang. (HR. Bukhari dan Muslim).

PERSEMBAHAN

Dengan mengucapkan syukur kepada Allah SWT Tugas Akhir ini saya persembahkan untuk:

1. Keluarga tercinta: Bapak, ibu, dan Kakakku, penulis menghaturkan terima kasih banyak atas seluruh kasih sayang, perhatian, do'a dan dukungannya kepada penulis.
2. Seluruh dosen Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Universitas Islam Negeri Walisongo Semarang yang telah memberikan banyak ilmu dan pengalaman kepada penulis
3. Teman-teman D3 Perbankan Syariah angkatan 2013 khususnya PBS A
4. Sahabat-sahabat terbaikku yang selalu memotivasi dan berbagi berbagai macam keluh kesah, pengalaman dan ilmu-ilmu yang bermanfaat di setiap waktu.

DEKLARASI

Dengan penuh kejujuran dan tanggung jawab penulis menyatakan bahwa Tugas Akhir ini tidak berisi materi yang pernah ditulis oleh orang lain dan diterbitkan. Demikian juga Tugas Akhir ini tidak berisi pikiran-pikiran orang lain. kecuali informasi yang terdapat dalam referensi yang dijadikan bahan rujukan.

Semarang, 13 Juni 2016



rator,

Susi Nur Amalia
NIM. 132503011

TRANSLITERASI

Adalah suatu upaya penyalinan huruf abjad suatu bahasa kedalam huruf abjad bahasa lain. Tujuan utama transliterasi adalah untuk menampilkan kata-kata asal yang sering kali tersembunyi oleh metode pelafalan bunyi atau tajwid dalam bahasa arab. Selain itu, transliterasi juga memberikan pedoman kepada para pembaca agar terhindar dari “salah lafadz” yang bisa menyebabkan kesalahan dalam memahami makna asli kata-kata tertentu.

Dalam bahasa arab “salah makna” akibat “salah lafadz” gampang terjadi karena semua hurufnya dapat dipadankan dengan huruf latin. Karenannya, kita memang terpaksa menggunakan “konsep rangkap” (ts, kh, dz, sy, sh, dh, th, zh, dan gh). Kesulitan ini masih ditambah lagi dengan proses pelafalan huruf-huruf itu, yang memang banyak berbeda dan adanya huruf-huruf yang harus dibaca secara panjang (*mad*). Jadi transliterasi yang digunakan adalah:

ا	a
ب	b
ت	t
ث	ts
ج	j
ح	h

ز	z
س	s
ش	sy
ص	sh
ض	dl
ط	th

ق	q
ك	k
ل	l
م	m
ن	n
و	w

خ	kh
د	d
ذ	dz
ر	r

ظ	dl
ع	,
غ	gh
ف	f

ه	h
ء	'
ي	y

ABSTRAK

Bank Syariah Mandiri merupakan salah satu lembaga yang bergerak di bidang keuangan yang bertugas menghimpun dana dari masyarakat dan menyalurkan dana kepada masyarakat. Dalam kegiatan penyaluran dana BSM mengeluarkan produk yang diperuntukkan bagi masyarakat yang telah mempunyai usaha kecil dan menengah dengan nama “BSM Warung Mikro” yang menggunakan akad *murabahah*. BSM dalam penyaluran dana tidak bisa terlepas dari pembiayaan bermasalah yaitu tidak kembalinya pokok pembiayaan dan bagi hasil yang telah disepakati di awal akad.

Berdasarkan uraian latar belakang belakang diatas, maka penulis tertarik untuk mempelajari lebih dalam mengenai faktor yang menyebabkan pembiayaan murabahah bermasalah dan penanganan pembiayaan murabahah bermasalah di unit mikro BSM KCP Ungaran.

Penelitian ini merupakan jenis penelitian lapangan yang dilakukan di BSM KCP Ungaran untuk memperoleh data yang relevan atau sumber data (primer dan sekunder) penulis melakukan pengumpulan data melalui observasi, dokumentasi dan wawancara. Kemudian dari data yang diperoleh dianalisis dengan menggunakan metode deskriptif kualitatif.

Berdasarkan penelitian dan pembahasan yang telah penulis lakukan, maka dapat disimpulkan bahwa: faktor yang menyebabkan pembiayaan murabahah bermasalah dapat disebabkan oleh pihak perbankan yang kurang teliti dalam menganalisa pembiayaan dan pengawasan yang kurang setelah pembiayaan diberikan selain itu juga disebabkan oleh nasabah yang dengan sengaja tidak mau memenuhi kewajibannya atau karena usaha nasabah yang mengalami penurunan. Sedangkan penanganan yang dilakukan oleh BSM KCP Ungaran terhadap pembiayaan bermasalah yaitu dengan memberikan solusi terhadap masalah yang dialami oleh nasabah seperti nasabah meninggal, di PHK oleh perusahaan atau bangkrut, selain itu BSM juga mempunyai kebijakan untuk memperpanjang jangka waktu pembiayaan (*rescheduling*) dan penurunan margin (*reconditioning*), penghapusan margin dan biaya administrasi keterlambatan dan penjualan jaminan.

Kata Kunci: Pembiayaan Bermasalah, BSM, Murabahah

KATA PENGANTAR

Syukur Alhamdulillah, Segala puji bagi Allah SWT tuhan semesta alam yang telah memberikan rahmat dan hidayah-Nya kepada penulis. Sehingga penulis dapat menyusun Tugas Akhir yang dilaksanakan di Bank Syariah Mandiri KCP Ungaran.

Sholawat serta salam semoga selalu tercurahkan kepada baginda Nabi Agung Muhammad SAW yang mampu membimbing manusia dari jalan sesat menuju jalan yang diridhai Allah baik di dunia maupun di akhirat kelak. Demikian pula kepada para keluarga, sahabat dan para penerus perjuangan beliau hingga hari ini.

Tugas Akhir ini disusun untuk melengkapi syarat kelulusan Program Diploma III Perbankan Syari'ah Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Walisongo Semarang. Tugas Akhir ini dapat tersusun atas bantuan berbagai pihak, untuk itu pada kesempatan ini penulis mengucapkan terima kasih kepada :

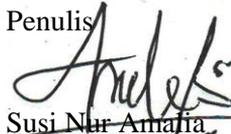
1. Prof. Dr. H. Muhibbin, M.Ag. selaku Rektor UIN Walisongo Semarang
2. Bapak Dr. H. Imam Yahya, M.Ag. selaku Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Walisongo Semarang.
3. Bapak Johan Arifin, S.Ag. M.M, selaku ketua jurusan D III Perbankan Syari'ah, beserta staf pengelola.

4. Bapak Dr. H. Muhlis, M.Si, selaku dosen pembimbing yang telah bersedia meluangkan waktu, tenaga, dan pikiran untuk memberikan bimbingan dan pengarahan dalam penyusunan tugas akhir ini.
5. Keluarga besar Bank Syariah Mandiri KCP Ungaran yang telah memberikan kesempatan dan pengarahan kepada penulis dalam penyusunan tugas akhir ini.
6. Bapak, Ibu tercinta yang telah membesarkan penulis, atas segala kasih sayang serta do'anya yang tulus ikhlas untuk kesuksesan putrinya
7. Semua pihak yang telah membantu dan mendukung penulis dalam penyusunan Tugas Akhir ini.

Penulis menyadari bahwa dalam penyusunan tugas akhir ini masih jauh dari kesempurnaan, namun penulis telah berusaha dengan segenap pikiran dan kemampuan agar dapat menyusun dan menyelesaikan Tugas Akhir ini dengan baik. Untuk itu penulis mengharapkan kritik dan saran yang sifatnya membangun guna sempurnanya Tugas Akhir ini. Penulis berharap semoga Tugas Akhir ini bermanfaat bagi kita semua. Amin

Semarang, 13 Juni 2016

Penulis



Susi Nur Amalia
NIM. 132503011

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDU	i
HALAMAN PERSETUJUAN PEMBIMBING.....	ii
HALAMAN PENGESAHAN	iii
MOTTO.....	iv
PERSEMBAHAN.....	v
HALAMAN DEKLARASI.....	vi
HALAMAN PEDOMAN TRANSLITERASI.....	vii
HALAMAN ABSTRAK.....	ix
KATA PENGANTAR	x
DAFTAR ISI.....	xii

BAB I : PENDAHULUAN

A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	6
C. Tujuan dan Manfaat Penelitian	6
D. Tinjauan Pustaka	8
E. Metodologi Penelitian	9
F. Sistematika Penulisan	14

BAB II: LANDASAN TEORI

A. Pembiayaan Murabahah	17
1. Pengertian Pembiayaan	17
2. Akad Murabahah	18

a.	Pengertian Murabahah	18
b.	Dasar Hukum Murabahah	23
c.	Rukun dan Syarat Murabahah	26
d.	Karakteristik Murabahah	27
e.	Manfaat Pembiayaan Murabahah	31
f.	Identifikasi Risiko Pembiayaan Murabahah	32
B.	Pembiayaan Bermasalah	32
1.	Pengertian Pembiayaan Bermasalah	32
2.	Kategori Pembiayaan Bermasalah	33
3.	Penanganan Pembiayaan Bermasalah	36

BAB III : GAMBARAN UMUM BANK SYARIAH MANDIRI

KANTOR CABANG PEMBANTU UNGARAN

A.	Profil Perusahaan	41
B.	Sejarah Singkat Bank Syariah Mandiri	43
C.	Visi, Misi, dan Nilai-nilai Perusahaan Bank Syariah Mandiri	46
D.	Struktur Organisasi PT Bank Syariah Mandiri KCP Ungaran	47
E.	Produk-produk Bank Syariah Mandiri KCP Ungaran	50
1.	Produk Pendanaan	50
2.	Produk Pembiayaan	61
3.	Fasilitas di BSM	69

BAB IV : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Hasil Penelitian	76
1. Faktor-faktor yang Menyebabkan Pembiayaan Murabahah di Unit Mikro BSM KCP Ungaran Bermasalah	80
2. Penanganan Pembiayaan Murabahah Bermasalah di Unit Mikro BSM KCP Ungaran	85
B. Pembahasan	94

BAB V : PENUTUP

A. Kesimpulan	97
B. Saran	99
C. Penutup	99

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN-LAMPIRAN

DAFTAR RIWAYAT HIDUP

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Sejarah perkembangan industri perbankan syariah di Indonesia diawali dari aspirasi masyarakat muslim untuk memiliki sebuah alternatif sistem perbankan yang islami. Perkembangan dunia terus mengalami kemajuan yang sangat signifikan. Diawali dengan berdirinya PT. Bank Muamalat Indonesia tahun 1992, yang dalam kurun waktu hanya 7 tahun mampu memiliki lebih dari 45 outlet yang terbesar di Jakarta, Bandung, Balikpapan, Semarang dan Makassar. Perkembangan perbankan syariah pada era reformasi ditandai dengan disetujuinya UU No. 10 Tahun 1998. Dalam undang-undang tersebut diatur secara rinci tentang landasan hukum serta jenis-jenis usaha yang dapat dioperasikan dan diimplementasikan oleh bank syariah. Undang-undang tersebut juga memberikan arahan bagi bank-bank konvensional untuk membuka cabang syariah atau bahkan mengkonversikan diri secara total menjadi bank syariah.¹

¹ Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syariah: Dari Teori Ke Praktik*, Jakarta: Gema Insani, 2001, Cet ke 1, h. 25-26.

Menurut undang-undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang perbankan syariah (Pasal 1 ayat 8-9) berdasarkan jenisnya, bank syariah dibedakan menjadi dua yaitu Bank Umum Syariah (BUS) dan Bank Pembiayaan Rakyat Syariah (BPRS), sedangkan perbedaan dari keduanya adalah ada atau tidaknya pemberian jasa dalam lalu lintas pembayaran dalam kegiatan operasionalnya (misalnya: transfer dan kliring), dimana pada Bank Umum Syariah terdapat layanan jasa tersebut sedangkan Bank Pembiayaan Rakyat Syariah tidak.²

Adapun kegiatan usaha bank syariah dikelompokkan ke dalam 3 (tiga) jenis produk yaitu:

1. Produk simpanan seperti: giro, deposito dan tabungan
2. Produk aset seperti: pembiayaan
3. Produk jasa seperti: pengiriman uang, *save deposit box*, bank garansi, *letter of credit*.

Dari kegiatan usaha tersebut bank syariah mendapatkan penghasilan (*income*) berupa (*margin*) keuntungan, bagi hasil *fee (ujrah)* dan pungutan lainnya, seperti biaya administrasi. Imbalan tersebut diperoleh bank syariah dari kegiatan usaha berupa pembiayaan.

² Wangsawidjaja, *Pembiayaan Bank Syariah*, Jakarta : PT Gramedia Pustaka Utama, 2012, h. 15.

Oleh karena itu pembiayaan masih merupakan kegiatan paling dominan pada bank syariah.³

Bank Syariah Mandiri (BSM) merupakan salah satu pelopor berdirinya bank-bank yang berkonsep syariah di Indonesia dan merupakan salah satu bank terbesar di Indonesia saat ini. Untuk mengembangkan bisnisnya BSM mengeluarkan produk pembiayaan yang diperuntukkan bagi para pengusaha kecil dan menengah yaitu melalui produk pembiayaan yang dinamakan “warung mikro” yang diperuntukkan kepada nasabah yang telah mempunyai usaha dan membutuhkan pengembangan usahanya. Pembiayaan tersebut diperuntukkan bagi para karyawan (golongan berpenghasilan tetap) dan wiraswasta (Non-Golbertap).

Dalam pemberian pembiayaan, BSM menggunakan akad *Murabahah*, *Murabahah* itu sendiri adalah jasa pembiayaan dengan mengambil bentuk transaksi jual beli dengan cicilan. Pada perjanjian *murabahah* atau *mark-up* bank membiayai pembelian barang atau aset yang dibutuhkan oleh nasabahnya dengan membeli barang itu dari pemasok barang dan kemudian

³ *Ibid.*, h. 78.

menjualnya kepada nasabah tersebut dengan menambahkan suatu *mark-up* atau keuntungan. Tambahan biaya (keuntungan) bagi bank di rundingkan dan di tentukan di muka antara bank dan nasabah.⁴

Akad *murabahah* sendiri adalah salah satu produk penyaluran dana yang cukup digemari BSM karena karakternya yang *profitable* dan mudah dalam penerapan.

Dalam usaha penyaluran pembiayaan setiap lembaga keuangan tidak mungkin terlepas dari masalah pembiayaan macet atau pembiayaan bermasalah. Persoalan pembiayaan bermasalah di Indonesia terkesan sebagai jenis penyakit yang sulit dihindari, dimana hampir semua lembaga keuangan mempunyai pembiayaan bermasalah, bahkan tidak sedikit yang mengalami kebangkrutan.

Pada umumnya suatu pembiayaan dikatakan bermasalah apabila usaha yang dibiayai sudah tidak mampu lagi memenuhi kewajiban yang telah disepakati dalam perjanjian, indikasi masalah yang dominan adalah ketidak mampuan finansial yang tingkat masalahnya dapat dilihat dari kondisi kesehatan perusahaan.

⁴ Sutan Remi Sjahdeini, *Perbankan Islam*, Jakarta: PT. Pustaka Utama Grafiti, 2007, Cet III, h. 64

Pembiayaan bermasalah merupakan salah satu risiko besar yang terdapat dalam setiap dunia perbankan baik itu bank konvensional, bank syariah, bahkan koperasi ataupun BMT. Pembiayaan bermasalah atau macet memberikan dampak yang buruk terhadap perusahaan. Salah satu dampaknya adalah tidak terlunasnya pembiayaan sebagian atau seluruhnya. Semakin besar pembiayaan bermasalah maka akan berdampak buruk terhadap tingkat kesehatan Bank. Hal ini juga berpengaruh pada menurunnya tingkat kepercayaan para deposan yang menitipkan dananya.

Oleh karena itu setiap lembaga keuangan perlu menyusun langkah-langkah yang tepat untuk menangani pembiayaan bermasalah sebagai langkah penyehatan dan perbaikan terhadap neraca keuangan. Hal ini diperlukan sebagai upaya antisipasi terhadap kemungkinan bahaya yang akan terjadi ke depannya.⁵

Berdasarkan latar belakang di atas penulis tertarik untuk mengetahui lebih dalam tentang penanganan pembiayaan *murabahah* bermasalah di Bank Syariah Mandiri KCP Ungaran yang dituangkan dalam Tugas

⁵ Wawancara dengan Bapak Abdun Nafik (*Karyawan mikro financing sales BSM KCP Ungaran*), pada hari Selasa 05 Januari 2016, pada jam 09.00 WIB

Akhir ini dengan judul :“**Analisis Penanganan Pembiayaan *Murabahah* Bermasalah di Unit Mikro Bank Syariah Mandiri KCP Ungaran**”

B. Rumusan Masalah

Dalam penelitian ini penulis mengambil beberapa rumusan masalah sebagai berikut:

1. Apa saja faktor-faktor yang menyebabkan pembiayaan *murabahah* bermasalah di unit mikro Bank Syariah Mandiri KCP Ungaran?
2. Bagaimana penanganan pembiayaan *murabahah* bermasalah di unit mikro Bank Syariah Mandiri KCP Ungaran?

C. Tujuan dan Manfaat Penelitian

Tujuan Penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui faktor-faktor yang menyebabkan pembiayaan *murabahah* di unit mikro Bank Syariah Mandiri KCP Ungaran bermasalah
2. Untuk mengetahui penanganan yang dilakukan oleh Bank Syariah Mandiri KCP Ungaran terhadap pembiayaan *murabahah* yang bermasalah.

Sedangkan Manfaat dari Penelitian ini adalah:

1. Bagi Penulis

- a. Dapat menambah wawasan dan pengetahuan tentang operasional di Bank Syariah Mandiri KCP Ungaran dan pengalaman dunia kerja di lembaga keuangan syariah.
 - b. Dapat menambah wawasan dan pengetahuan tentang penanganan pembiayaan *murabahah* bermasalah di Unit Mikro Bank Syariah Mandiri KCP Ungaran Semarang Barat.
2. Bagi Universitas Islam Negeri Walisongo Semarang
 - a. Sebagai tambahan informasi mengenai produk-produk pembiayaan yang ada di PT BANK SYARIAH MANDIRI.
 - b. Sebagai tambahan guna penyempurnaan materi perkuliahan.
 - c. Dapat terjalin kerja sama yang baik antara Universitas Islam Negeri Walisongo Semarang dengan PT BANK SYARIAH MANDIRI.
3. Bagi Bank Syariah Mandiri
 - a. Dapat dijadikan referensi untuk meninjau produk pembiayaan mikro dengan akad *murabahah*.
 - b. Dapat dijadikan pertimbangan dalam pengambilan keputusan dalam rangka kemajuan Bank Syariah Mandiri di masa yang akan datang.

- c. Dapat mempererat silaturahmi dan kerjasama yang baik antara Mahasiswa, Universitas dan BSM.

D. Tinjauan Pustaka

Dalam melakukan penelitian ini, penulis menggunakan tinjauan pustaka yang berisi uraian tentang penelitian-penelitian sebelumnya, tentang permasalahan yang sama yaitu :

1. Menurut Rahmawati Pertiwi (112503010) Mahasiswa Fakultas Ekonomi Dan Bisnis Islam IAIN Walisongo 2014 yang berjudul “Analisa *Rescheduling* Dalam Upaya Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah (Studi Kasus di BMT Al Hikmah Cabang Ungaran)”. Menurut beliau cara untuk menganalisa *rescheduling* dalam upaya penyelesaian pembiayaan bermasalah yang di terapkan BMT Al Hikmah Cabang Ungaran yaitu dengan cara pendekatan *uhkuwah* (kekeluargaan atau personal) dan secara langsung kepada *mudhorib* yang bermasalah. Kemudian pihak BMT melakukan proses *rescheduling* bahkan sampai dengan proses *liquidation* jika diperlukan.

2. Menurut Muhammad Yusuf (102503048) Mahasiswa Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Universitas Islam Negeri Walisongo 2015 yang berjudul “Analisis Karakter Nasabah Dalam Meminimalisir Risiko Pembiayaan *Murabahah* di BPRS Asad Alif Semarang” dalam penelitian ini karakter sangat mempengaruhi kelangsungan angsuran pembiayaan calon debitur bagi BPRS Asad Alif yang dapat dilihat dari *on the spot* atau efektif kunjungan, wawancara calon nasabah, melihat status daftar riwayat hidup, *BI checking*, pengecekan ke supplier dan mempelajari karakter setempat calon nasabah.

E. Metodologi Penelitian

Metode penelitian adalah sekumpulan teknik atau cara yang digunakan dalam penelitian yang meliputi perencanaan dan pelaporan hasil penelitian:

1. Lokasi Penelitian

Untuk memperoleh data maka penelitian ini dilakukan:

Waktu Penelitian : Tanggal 04 Januari –29 Januari 2016

Tempat Penelitian : Kantor Cabang Pembantu Bank Syariah Mandiri Ungaran, Jl. Diponegoro, No. 205 Blok C dan D

Narasumber : Karyawan Bank Syariah Mandiri KCP Ungaran

2. Jenis Penelitian

Penelitian ini menggunakan metode kualitatif, yakni jenis penelitian yang temuan-temuannya tidak diperoleh melalui prosedur statistik atau bentuk hitungan lainnya. Prosedur penelitian ini menghasilkan data deskriptif berupa kata-kata tertulis atau lisan dari orang-orang dan perilaku yang dapat diamati. Penelitian ini termasuk jenis penelitian lapangan (*field research*). Dengan melakukan pengamatan lapangan, dokumentasi, observasi, serta melakukan wawancara dengan pihak manajemen Bank Syariah Mandiri KCP Ungaran.

3. Sumber Data

Adapun cara kerja teknis metode penelitian ini dengan menggunakan dua jenis data, yaitu :

a. Data Primer

Data primer yaitu data yang diperoleh secara langsung oleh peneliti dari responden atau

informan. Data primer dalam penelitian ini adalah buku dan hasil wawancara langsung yang dilakukan dengan *Micro Financing Sales, Sales Assistant dan Back office*.

b. Data Sekunder

Data sekunder merupakan data yang diperoleh melalui pihak kedua. Pihak kedua yang memperoleh secara langsung data-data aslinya. Misalnya laporan keuangan perusahaan dan lain sebagainya. Sumber data primer yang dapat memberikan dan melengkapi serta mendukung informasi terkait dengan objek penelitian baik yang berbentuk buku, karya tulis, dan tulisan maupun artikel yang berhubungan dengan objek penelitian.⁶

4. Metode Penelitian Data

Dalam penelitian ini, karena jenis penelitiannya menggunakan *field research* maka metode pengumpulan datanya dilakukan melalui:

a. Observasi

⁶ Masyhuri machfudz, *Metodologi Penelitian Ekonomi*, Malang: Genius Media, 2014, h.130

Metode observasi adalah metode pengumpulan data yang dilakukan dengan mengadakan pengamatan dan pencatatan secara sistematis fenomena-fenomena yang diselidiki. Metode ini dilakukan dengan mengumpulkan data melalui pengamatan secara langsung selama magang di Bank Syariah Mandiri KCP Ungaran.

b. Wawancara

Wawancara yaitu percakapan dengan maksud tertentu. Percakapan itu dilakukan oleh dua pihak, yaitu pewawancara dan terwawancara. Dalam wawancara ini dilakukan dengan Dwi suprapman, Abdun Nafik, Nur Salim dan Ahmad permadi sebagai *Micro Financing Sales*, Dewangga Riwiicaksana sebagai *Sale Assistant* dan Kania Anglila Kinantyan sebagai *Back Office* di BSM KCP Ungaran.

c. Dokumentasi

Metode dokumentasi adalah catatan peristiwa baik berbentuk tulisan, gambar, atau karya-karya monumental. Metode ini digunakan untuk menguatkan data-data yang telah didapatkan dan metode ini digunakan untuk mengumpulkan data

yang berkaitan dengan kegiatan dari BSM KCP Ungaran.⁷

5. Teknik Analisis Data

Analisis data adalah proses mencari dan menyusun secara sistematis data yang diperoleh dari hasil wawancara, catatan lapangan dan dokumentasi, dengan cara mengorganisasikan data kedalam kategori, menjabarkan kedalam unit-unit, melakukan sintesa, menyusun kedalam pola, memilih mana yang penting dan yang akan dipelajari dan membuat kesimpulan sehingga mudah difahami diri sendiri maupun orang lain.⁸

Dalam penelitian ini, analisis data lebih difokuskan selama proses dilapangan bersamaan dengan pengumpulan data dan setelah selesai pengumpulan data dalam periode tertentu. Pada saat wawancara, peneliti sudah melakukan analisis terhadap jawaban yang diwawancarai. Bila jawaban yang diwawancarai setelah dianalisis terasa belum memuaskan, maka peneliti akan melanjutkan

⁷ Masyhuri machfudz, *Metodologi...*, h.130

⁸ Sugiyono, *Metode Penelitian Kombinasi*, Bandung: Alfabeta,2011,h. 333

pertanyaan lagi, sampai tahap tertentu diperoleh data yang dianggap kredibel.

Menurut Mille and Huberman (1984) mengemukakan bahwa aktivitas dalam analisis data kualitatif dilakukan secara interaktif dan berlangsung secara terus menerus sampai tuntas, sehingga datanya sudah jenuh.⁹

Adapun analisis data dilakukan selama kegiatan dengan bermaksud untuk memberikan gambaran tentang fenomena-fenomena serta situasi tertentu tentang obyek diteliti yang penulis peroleh melalui data-data, hasil wawancara, dan observasi yang penulis lakukan.

F. Sistematika Penulisan

Dalam sistematika penulisan, penulis menyusun Tugas Akhir sebagai berikut :

BAB I : PENDAHULUAN

Dalam bab ini penulis akan menuliskan, latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian dan sistematika penulisan.

⁹ *Ibid.*,h. 334

BAB II : LANDASAN TEORI

Dalam bab ini berisi tentang pengertian pembiayaan, pengertian *murabahah* secara rinci, pengertian pembiayaan bermasalah dan penanganan pembiayaan bermasalah.

BAB III : GAMBARAN UMUM TENTANG BANK SYARIAH MANDIRI

Dalam bab ini akan diuraikan mengenai gambaran umum profil perusahaan Bank Syariah Mandiri, sejarah berdirinya, visimisi, prinsip operasional, Nilai-nilai Perusahaan, struktur organisasi dan produk-produk Bank Syariah Mandiri KCP Ungaran.

BAB IV : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Dalam bab ini membahas tentang faktor-faktor yang menyebabkan pembiayaan *murabahah* bermasalah dan penanganan

pembiayaan murabahah di Unit
Mikro Bank Syariah Mandiri KCP
Ungaran.

BAB V : PENUTUP

Dalam bab ini terdiri dari
kesimpulan, saran dan penutup.

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN-LAMPIRAN

BAB II

LANDASAN TEORI

A. Pembiayaan *Murabahah*

1. Pengertian Pembiayaan

Pembiayaan merupakan salah satu tugas pokok bank yaitu penyediaan dana, barang, serta fasilitas lainnya kepada nasabah yang tidak bertentangan dengan konsep syariah dan standar akuntansi perbankan islam yang berlaku. Sedangkan pembiayaan menurut Pasal 1 ayat 25 undang-undang perbankan syariah adalah penyediaan dana atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berupa:¹

- a. Transaksi bagi hasil dalam bentuk *Mudharabah* dan *Musyarakah*.
- b. Transaksi sewa menyewa dalam bentuk *Ijarah* atau sewa beli dalam bentuk *Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik*.
- c. Transaksi jual beli dalam bentuk piutang *Murabahah*, *Salam* dan *Istisna'*.
- d. Transaksi pinjam-meminjam dalam bentuk piutang *Qardh*, dan
- e. Transaksi sewa-menyewa jasa dalam bentuk *Ijarah* untuk transaksi multijasa.

¹Wangsawidjaja, *Pembiayaan...*, h. 79

Sedangkan menurut Undang-undang nomor 10 tahun 1998 Pasal 1 ayat 12 “Pembiayaan adalah penyediaan uang atau tagihan yang dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil”.²

2. Akad *Murabahah*

a. Pengertian *Murabahah*

Murabahah berasal dari kata *ribhun* (keuntungan), adalah transaksi jual beli dimana bank menyebut jumlah keuntungannya. Bank bertindak sebagai penjual, sementara nasabah sebagai pembeli.

Harga jual adalah harga beli bank dari pemasok ditambah keuntungan (*margin*). Kedua belah pihak harus menyepakati harga jual dan jangka waktu pembayaran, harga jual dicantumkan dalam akad jual beli dan jika telah disepakati tidak dapat berubah selama berlakunya akad.

Secara sederhana, *murabahah* berarti suatu penjualan barang seharga barang tersebut ditambah keuntungan yang disepakati. Misalnya, seseorang

² Sutan remy sjahdeini, *Perbankan...*, h. 251.

membeli barang kemudian menjualnya kembali dengan keuntungan tertentu, berapa besar keuntungan tersebut dapat dinyatakan dalam nominal rupiah tertentu atau dalam bentuk presentase dari harga pembeliannya, misalnya 10% atau 20%.³

Sedangkan pengertian *Murabahah* menurut Pernyataan Standar Akutansi Syariah (PSAK) No. 102 paragraf 5 adalah akad jual beli barang dengan harga jual sebesar biaya perolehan ditambah keuntungan yang disepakati dan penjual harus mengungkapkan biaya perolehan barang tersebut kepada pembeli.

Definisi ini menunjukkan bahwa transaksi *murabahah* tidak harus dalam bentuk pembayaran tangguh (kredit), melainkan dapat juga dalam bentuk tunai setelah menerima barang, ditangguhkan dengan mencicil setelah menerima barang, ataupun ditangguhkan dengan membayar sekaligus di kemudian hari (PSAK 102 paragraf 8). UU No.21 Tahun 2008 tentang perbankan syariah, menjelaskan bahwa yang dimaksud dengan "akad *murabahah* adalah akad pembayaran suatu barang dengan

³ Adiwarman Karim, *Bank Islam Analisis Fiqh dan Keuangan*, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2004, h. 161.

menegaskan harga belinya kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih sebagai keuntungan yang disepakati”. Hal yang membedakan *murabahah* dengan penjualan yang biasa kita kenal adalah penjualan secara jelas memberi tahu kepada pembeli berapa harga pokok barang tersebut dan berapa besar keuntungan yang diinginkannya. Pembeli dan penjual dapat melakukan tawar-menawar atas besaran *margin* keuntungan sehingga akhirnya diperoleh kesepakatan.⁴

Jadi, pembiayaan *murabahah* adalah akad perjanjian jual beli antara bank dengan nasabah dimana pihak bank membeli barang terlebih dahulu barang yang dibutuhkan nasabah kepada *suplier* atau pemasok kemudian bank menjual barang tersebut kepada nasabah sebesar harga perolehan di tambah dengan *margin* atau keuntungan yang disepakati oleh kedua belah pihak.

Akad *murabahah* di bank syariah diterapkan dalam bentuk pembiayaan:

⁴ Kautsar Riza Salman, *Akuntansi Perbankan Syariah Berbasis PSAK Syariah*, Padang : Akademia Permata, 2012, h. 141–142.

1.) Pembiayaan konsumtif

Pembiayaan konsumtif yaitu pembiayaan yang bertujuan untuk memperoleh barang-barang atau kebutuhan-kebutuhan lainnya guna memenuhi keputusan dalam konsumsi. Misalnya: pembiayaan kendaraan, pembiayaan pembelian alat-alat rumah tangga.⁵

2.) Pembiayaan Modal Kerja

Pembiayaan modal kerja adalah pembiayaan yang digunakan untuk modal kerja perusahaan dalam rangka pembiayaan aktiva lancar perusahaan. Misalnya: pembelian bahan baku, barang dagangan.⁶

3.) Pembiayaan Investasi

Pembiayaan investasi adalah pembiayaan (berjangka menengah atau panjang) yang diberikan kepada usaha-usaha guna merehabilitasi, modernisasi, perluasan ataupun pendirian proyek baru. Misalnya: untuk pembelian mesin-mesin, bangunan.⁷

⁵ Veitzal Rivai, *Islamic Banking*, Jakarta: PT Bumi Aksara, 2010, h. 715.

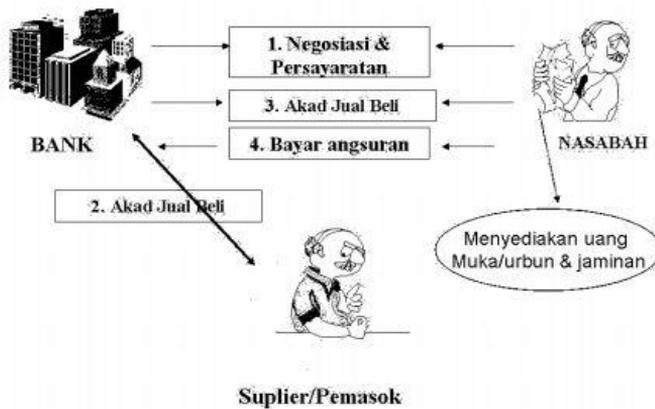
⁶ *Ibid.*, h. 718.

⁷ *Ibid.*, h. 720.

Berikut Skema Pembiayaan *Murabahah* di Bank Syariah:

Gambar 2.2

Skema pembiayaan Murabahah



1) Negoisasi

Pada tahap ini, nasabah melakukan negoisasi dengan pihak bank mengenai barang yang diinginkan nasabah. Disisi bank akan mengajukan persyaratan-persyaratan kepada nasabah.

2) Pembelian barang antara bank dengan *suplier*

Berdasarkan kesepakatan awal yang telah disetujui bersama, bank kemudian membeli barang yang diinginkan oleh nasabah dari pihak

pemilik barang atau *supplier*. Bank seketika itu juga melakukan pembayaran kepada pemilik barang.

2.) Akad jual beli antara bank dan nasabah

Setelah barang dikuasai oleh bank, bank kemudian menjual barang tersebut kepada nasabah secara *murabahah*. Setelah segala akad ditandatangani oleh kedua belah pihak, bank kemudian menyerahkan barang kepada nasabah.

3.) Bayar angsuran

Nasabah kemudian membayar angsuran sesuai kesepakatan yang telah disepakati antara kedua belah pihak.

b. Dasar Hukum *Murabahah*

1.) Al-Qur'an

QS. An – Nisa': 29

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالِكُمْ بَيْنَكُمْ
بِالْبَطْلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ وَلَا
تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا ﴿٢٩﴾

“Wahai orang-orang yang beriman, janganlah kalian memakan harta-harta kalian di antara kalian dengan cara yang batil, kecuali dengan perdagangan yang

kalian saling ridha. Dan janganlah kalian membunuh diri-diri kalian, sesungguhnya Allah itu Maha Kasih Sayang kepada kalian”.

QS. Al – Baqarah : 280

وَإِنْ كَانَتْ ذُو عُسْرَةٍ فَنَظِرَةٌ إِلَىٰ مَيْسَرَةٍ وَأَنْ تَصَدَّقُوا
خَيْرٌ لَّكُمْ ۖ إِنْ كُنْتُمْ تَعْلَمُونَ ﴿٢٨٠﴾

“Dan jika (orang berutang itu) dalam kesukaran, maka berilah tangguh sampai dia berkelapangan. Dan menyedekahkan (sebagian atau semua utang) itu, lebih baik bagimu, jika kamu mengetahui.”

2.) Al-Hadits

H.R. Ibnu Majah

أَنَّ النَّبِيَّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَآلِهِ وَسَلَّمَ قَالَ: ثَلَاثٌ فِيهِنَّ
الْبُرْكَهُ : الْبَيْعُ إِلَىٰ أَجَلٍ, وَالْمُقَارَضَةُ, وَخَطُّ الْبُرِّ
بِالشَّعِيرِ لِلْبَيْتِ لَا لِلْبَيْعِ
(رواه ابن ماجه عن صهيب)

Dari Shuaib Al-Rumi ra bahwa Rasulullah saw bersabda: “ Tiga hal yang didalamnya terdapat keberkatan jual beli secara tangguh, muqaradah (Murabahah) dan bercampur tepung dengan

gandum untuk keperluan rumah tangga, bukan untuk dijual.” (HR.Ibnu Majah).⁸

3.) **Kaidah fiqh tentang *murabahah* adalah sebagai berikut:**

الأَصْلُ فِي الْمَعَامَلَاتِ الْإِبَاحَةُ إِلَّا أَنْ يَدُلَّ دَلِيلٌ عَلَى تَحْرِيمِهَا

“pada dasarnya semua bentuk muamalah boleh dilakukan kecuali ada dalil yang mengharamkannya”

Kaidah fiqh tersebut menjelaskan bahwa hukum melaksanakan muamalah yang didalamnya meliputi transaksi *murabahah* adalah boleh, kecuali terdapat dalil yang mengharamkan tentang transaksi tersebut.⁹

4.) **Undang – Undang**

- a.) Fatwa DSN No 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *murabahah*
- b.) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah Pasal 19 No. 1 Huruf D yang berbunyi “Kegiatan usaha Bank Umum Syariah meliputi: menyalurkan pembiayaan berdasarkan akad *murabahah*, akad

⁸ . Muhammad Syafi’I, *Bank Syariah*,... h.102.

⁹ Kautsar Riza Salman, *Akuntansi*..., h. 143–144.

salam, akad *istishna'*, atau akad lain yang tidak bertentangan dengan prinsip syariah.

c. Rukun dan Syarat *Murabahah*

- a.) Pihak yang berakad
 - 1.) Cakap hukum
 - 2.) Sukarela (*ridha*), tidak dalam keadaan dipaksa atau terpaksa bahkan dibawah tekanan.
- b.) Objek yang diperjual belikan:
 - 1.) Tidak termasuk yang diharamkan
 - 2.) Bermanfaat
 - 3.) Penyerahannya dari penjual ke pembeli dapat dilakukan
 - 4.) Merupakan hak milik penuh pihak yang berakad
 - 5.) Sesuai spesifikasinya yang diterima pembeli dan diserahkan penjual.
- c.) Akad atau sighthat:
 - 1.) Harus jelas dan disebutkan secara spesifik dengan siapa berakad
 - 2.) Antara ijab kabul (*serah terima*) harus selaras baik dalam spesifikasi barang maupun harga yang disepakati

- 3.) Tidak mengandung klausul yang bersifat menggantung keabsahan transaksi pada hal atau kejadian yang akan datang
- 4.) Tidak membatasi waktu, misalnya: saya jual ini kepada anda untuk jangka waktu 10 bulan setelah itu jadi milik saya kembali.¹⁰

d. Karakteristik *Murabahah*

- 1) *Murabahah* dapat dilakukan berdasarkan pesanan atau tanpa pesanan. Dalam *murabahah* berdasarkan pesanan, penjual melakukan pembelian barang setelah ada pemesanan dari pembeli, sedangkan *murabahah* tanpa pesanan, penjual menyediakan barang dagangannya tidak terpengaruh atau terikat langsung dengan ada atau tidaknya pembeli.
- 2) *Murabahah* berdasarkan pesanan dapat bersifat mengikat atau tidak mengikat pembeli untuk membeli barang yang dipesannya. Dalam *murabahah* pesanan mengikat pembeli tidak dapat membatalkan pesannya, Jika aset *murabahah*

¹⁰ Nurul Huda dan Mohammad Heykal, *Lembaga Keuangan Islam*, Jakarta: PT. Fajar Interpratama, 2013, h. 46.

yang telah dibeli oleh penjual mengalami penurunan nilai sebelum diserahkan kepada pembeli, maka penurunan nilai tersebut menjadi tanggungan penjual dan akan mengurangi nilai akad.

- 3) Pembayaran *murabahah* dapat dilakukan secara tunai atau tangguh. Pembayaran tangguh adalah pembayaran yang dilakukan tidak pada saat barang diserahkan kepada pembeli, tetapi pembayaran dilakukan secara angsuran atau sekaligus pada waktu tertentu.
- 4) Akad *murabahah* memperkenankan penawaran harga yang berbeda untuk cara pembayaran yang berbeda sebelum akad *murabahah* dilakukan. Namun jika akad tersebut telah disepakati, maka hanya ada satu harga (harga dalam akad) yang digunakan.
- 5) Harga yang disepakati dalam *murabahah* adalah harga jual, sedangkan biaya perolehan harus diberitahukan. Jika penjual mendapatkan diskon sebelum akad *murabahah*, maka diskon itu merupakan hak pembeli.

- 6) Diskon yang terkait dengan pembelian barang, antara lain meliputi:
 - a) Diskon dalam bentuk apapun dari pemasok atas pembelian barang.
 - b) Diskon biaya asuransi dalam rangka pembelian barang.
 - c) Komisi dalam bentuk apapun yang diterima terkait dengan pembelian barang.
- 7) Diskon atas pembelian barang yang diterima setelah akad *murabahah* disepakati diperlakukan sesuai dengan kesepakatan dalam akad tersebut. Jika tidak diatur dalam akad, maka diskon tersebut menjadi hak penjual.
- 8) Penjual dapat meminta pembeli menyediakan agunan atas piutang *murabahah*, antara lain dalam bentuk barang yang telah dibeli dari penjual atau aset lainnya.
- 9) Penjual dapat meminta uang muka kepada pembeli sebagai bukti komitmen pembelian sebelum akad disepakati. Uang muka menjadi bagian pelunasan piutang *murabahah*, jika akad *murabahah* disepakati dan jika akad *murabahah* batal, maka uang muka dikembalikan kepada

pembeli setelah dikurangi kerugian riil yang ditanggung oleh penjual. Jika uang muka itu lebih kecil dari kerugian, maka penjual dapat meminta tambahan dari pembeli.

- 10) Jika pembeli tidak dapat menyelesaikan piutang *murabahah* sesuai dengan yang diperjanjikan, maka penjual dapat mengenakan denda kecuali jika dapat dibuktikan bahwa pembeli tidak atau belum mampu melunasi disebabkan oleh *force majeure*. Denda tersebut didasarkan pada pendekatan ta'zir yaitu untuk membuat pembeli lebih disiplin terhadap kewajibannya. Besarnya denda sesuai dengan yang diperjanjikan dalam akad dan dana yang berasal dari denda diperuntukkan sebagai dana kebajikan.
- 11) Penjual boleh memberikan potongan pada saat pelunasan piutang *murabahah* jika pembeli :
 - a) Melakukan pelunasan pembayaran tepat waktu
 - b) Melakukan pelunasan pembayaran lebih cepat dari waktu yang telah disepakati.

12) Penjual boleh memberikan potongan dari total piutang *murabahah* yang belum dilunasi jika pembeli:

- a) Melakukan pembayaran cicilan tepat waktu
- b) Mengalami penurunan kemampuan pembayaran.¹¹

e. Manfaat Pembiayaan *Murabahah*

1) Bagi Bank

Manfaat pembiayaan *murabahah* bagi bank adalah sebagai salah satu bentuk penyaluran dana untuk memperoleh pendapatan dalam bentuk *margin*.

2) Bagi Nasabah

Manfaat bagi nasabah sebagai penerima fasilitas adalah merupakan salah satu cara untuk memperoleh barang tertentu melalui pembiayaan dari bank. Nasabah dapat mengangsur pembayaran dengan jumlah angsuran yang tidak berubah selama masa perjanjian.¹²

¹¹ PSAK (Pernyataan Standar Akuntansi Syariah) No. 102 tentang Akuntansi *Murabahah*

¹² Wangsawidjaja Z, *Pembiayaan...*, h. 205.

f. Identifikasi Risiko Pembiayaan berdasarkan akad *murabahah*

Risiko bagi bank dalam pembiayaan *murabahah* antara lain berupa risiko pembiayaan (*credit risk*) yang disebabkan oleh nasabah *wanprestasi* atau *default*, dan risiko pasar yang disebabkan oleh pergerakan nilai tukar jika pembiayaan atas dasar akad *murabahah* diberikan dalam valuta asing.¹³

B. Pembiayaan Bermasalah

1. Pengertian Pembiayaan Bermasalah

Pembiayaan bermasalah atau NPF (*Non Performing Financing*) adalah pembiayaan yang kualitasnya berada dalam golongan kurang lancar (golongan III), diragukan (golongan IV) dan macet (golongan V).¹⁴ Apabila fasilitas tersebut menjadi bermasalah, berarti telah timbul risiko bagi bank syariah yaitu nasabah tidak atau belum mampu untuk membayar kembali pokok pembiayaan atau membayar imbalan atau

¹³ *Ibid.*, h. 206.

¹⁴ Wangsawidjaja Z, *Pembiayaan...*, h. 90.

bagi hasil sebagaimana yang telah disepakati nasabah dalam awal akad pembiayaan.

2. Kategori Pembiayaan Bermasalah

Kualitas pembiayaan ditetapkan menjadi 5 (golongan), yaitu:

a. Lancar

Adalah pembiayaan yang tidak ada tunggakan *margin* maupun angsuran pokok, dan pinjaman belum jatuh tempo atau tepat waktu. Pembayaran angsuran mendatang diperkirakan lancar atau sesuai jadwal dan tidak diragukan sama sekali.

b. Dalam Perhatian Khusus

Adalah pembiayaan yang menunjukkan adanya kelemahan pada kondisi keuangan atau kelayakan debitur. Hal ini misalnya ditandai dengan penurunan *profit margin* dan *omset* penjualan nasabah yang mana berpengaruh terhadap pembayaran angsuran. Perhatian dini dan pembicaraan yang intensif dengan debitur diperlukan untuk mengkoreksi keadaan ini.

c. Kurang Lancar

Adalah pembiayaan yang mana pembayaran *margin* dan angsuran pokok mungkin akan atau sudah terganggu karena adanya perubahan yang tidak

menguntungkan dari segi keuangan dan manajemen debitur, kebijakan ekonomi maupun politik yang merugikan, atau sangat tidak memadainya agunan. Pada tahap ini belum tampak kerugian pada bank. Namun bila kondisi ini dibiarkan berlarut-larut, maka kemungkinan akan semakin memburuk. Tindakan koreksi yang cepat dan tepat harus diambil untuk memperkuat bank, antara lain dengan mengurangi eksposur bank dan memastikan debitur juga mengambil tindakan yang berarti.

d. Diragukan

Adalah pembiayaan yang seluruh pinjaman mulai diragukan, sehingga berpotensi menimbulkan kerugian pada bank, hanya saja belum dapat ditentukan besar maupun waktunya. Tindakan yang cermat dan tepat harus diambil untuk meminimalkan kerugian.

e. Macet

Adalah pembiayaan yang dinilai sudah tidak bisa ditagih kembali. Bank akan menanggung kerugian atas pembiayaan yang diberikan.

Dari 5 (lima) golongan diatas yang dikategorikan pembiayaan bermasalah adalah kualitas pembiayaan yang masuk golongan kurang lancar hingga golongan macet.¹⁵

Sesuai dengan lampiran 1 SEBI No.13/10/Dpbs tanggal 13 April 2011, khusus menyangkut NPF (nasabah penerima fasilitas), ditinjau dari kriteria kemampuan membayar kembali pembiayaan *murabahah* digolongkan sebagai berikut:¹⁶

- a) Pembiayaan Kurang Lancar (Golongan III)
- b) Terdapat tunggakan pembayaran angsuran pokok atau *margin* telah melampaui 3 bulan.
- c) Pembiayaan Diragukan (Golongan IV)
- d) Terdapat tunggakan pembayaran angsuran pokok atau *margin* telah melampaui 6 bulan
- e) Pembiayaan Macet (Golongan V)
- f) Terdapat tunggakan pembayaran angsuran pokok atau *margin* melampaui 9 bulan.¹⁷

¹⁵ Trisadini P. Usanti, *Transaksi Bank Syariah*, Jakarta: PT Bumi Aksara, 2013, Cet. 1, h. 105

¹⁶ Wangsawidjaja Z, *Pembiayaan ...*, h. 85.

¹⁷ *Ibid.*, h. 85.

3. Penanganan Pembiayaan Bermasalah

Bank syariah dalam memberikan pembiayaan kepada nasabah berharap pembiayaan yang telah diberikan tersebut dapat berjalan lancar sesuai dengan ketentuan yang telah disepakati dalam perjanjian dan nasabah membayar lunas pada saat jatuh tempo. Akan tetapi, seandainya apapun seorang analis pembiayaan dalam menganalisis setiap permohonan pembiayaan, dalam jangka waktu tertentu kemungkinan pembiayaan bermasalah pasti ada. Akibatnya, pembiayaan tidak dapat ditagih sehingga menimbulkan kerugian yang harus di tanggung oleh bank.

Hanya saja dalam hal ini bagaimana meminimalkan risiko tersebut seminimal mungkin. Dalam praktiknya kemacetan suatu pembiayaan disebabkan oleh dua unsur sebagai berikut:

- a.) Dari pihak bank
 - 1) Kurang baiknya pemahaman atas bisnis nasabah
 - 2) Kurang dilakukan evaluasi keuangan nasabah
 - 3) Perhitungan modal kerja tidak didasarkan kepada bisnis usaha nasabah
 - 4) Aspek jaminan tidak diperhitungkan aspek *marketable*

- 5) Lemahnya monitoring
- b.) Dari pihak nasabah
 - 1.) Karakter nasabah yang tidak amanah (tidak jujur dalam memberikan informasi dan laporan tentang kegiatannya)
 - 2.) Kemampuan pengelolaan nasabah tidak memadai sehingga kalah dalam persaingan usaha
 - 3.) Usaha yang dijalankan relative baru
 - 4.) Bidang usaha nasabah telah jenuh
 - 5.) Tidak mampu menanggulangi masalah atau kurang menguasai bisnis¹⁸

Dalam hal pembiayaan bermasalah pihak bank perlu melakukan penyelamatan, sehingga tidak akan menimbulkan kerugian. Salah satu upaya penyelamatan pembiayaan yaitu melalui restrukturisasi. Menurut pasal 1 ayat 7 PBI/2011 tanggal 8 Februari 2011 “Restrukturisasi adalah upaya yang dilakukan bank dalam rangka membantu nasabah agar dapat menyelesaikan kewajibannya, antara lain melalui penjadwalan kembali (*rescheduling*), persyaratan kembali (*reconditioning*), dan penataan kembali (*restructuring*)”.¹⁹

¹⁸ Trisadini P. Usanti, *Transaksi...*, h. 102-103

¹⁹ Wangsawidjaja Z, *Pembiayaan...* h. 447.

Bank hanya dapat melakukan restrukturisasi pembiayaan terhadap nasabah yang memenuhi kriteria sebagai berikut:

- 1.) Nasabah telah diperkirakan mengalami penurunan atau kesulitan kemampuan dalam pembayaran atau pemenuhan kewajibannya.
- 2.) Nasabah memiliki prospek usaha yang baik dan mampu memenuhi kewajiban setelah direstrukturisasi.²⁰

Penyelamatan pembiayaan bermasalah dalam bentuk piutang *murabahah* dapat dilakukan restrukturisasi dengan cara:

a. Penjadwalan Kembali (*rescheduling*)

Suatu tindakan yang diambil dengan cara memperpanjang jangka waktu pembiayaan atau jangka waktu angsuran. Misalnya perpanjangan jangka waktu pembiayaan dari 6 bulan menjadi 12 bulan, sehingga nasabah mempunyai waktu lebih lama untuk mengembalikannya.

Memperpanjang angsuran hampir sama dengan jangka waktu pembiayaan dalam hal ini jangka waktu angsuran pembiayaan diperpanjang

²⁰ Trisadini P. Usanti, *Transaksi...*, h. 110

pembayarannya misalnya dari 36 kali menjadi 48 kali dan hal ini tentu saja jumlah angsuran pun menjadi mengecil seiring dengan penambahan jumlah angsuran.

b. Persyaratan Kembali (*Reconditioning*)

Reconditioning maksudnya adalah bank mengubah berbagai persyaratan tanpa menambah sisa pokok kewajiban nasabah yang harus dibayarkan kepada bank yang ada seperti:

- 1.) Pengurangan jadwal pembayaran
- 2.) Perubahan jumlah angsuran
- 3.) Perubahan jangka waktu
- 4.) Pemberian potongan

c. Penataan Kembali (*restructuring*)

Restructuring merupakan tindakan bank kepada nasabah dengan cara menambah modal nasabah dengan pertimbangan nasabah memang membutuhkan tambahan dana dan usaha yang dibiayai memang masih layak.

d. Kombinasi

Merupakan kombinasi dari ketiga jenis yang diatas. Seorang nasabah dapat saja diselamatkan dengan kombinasi antara *rescheduling* dengan

restructuring, misalnya jangka waktu diperpanjang, pembayaran bunga ditunda atau *reconditioning* dengan *rescheduling* misalnya jangka waktu diperpanjang modal ditambah.

e. Penyitaan jaminan

Penyitaan jaminan merupakan jalan terakhir apabila nasabah sudah benar-benar tidak punya iktikad baik ataupun sudah tidak mampu lagi untuk membayar semua utang-utangnya.²¹

²¹ Kasmir, *Dasar-dasar...*, h. 149-151

BAB III

GAMBARAN UMUM

BANK SYARIAH MANDIRI

A. Profil Perusahaan

Saat ini, dunia perbankan Indonesia tidak hanya didominasi oleh bank yang berkonsep konvensional, tetapi bank yang berkonsep syariah pun mulai menjamur untuk meramaikan persaingan antar bank di Indonesia. Bank Syariah Mandiri merupakan salah satu bank yang berkonsep syariah di Indonesia dan merupakan salah satu bank syariah terbesar di Indonesia saat ini.

PT. Bank Syariah Mandiri di dirikan pada tanggal 25 Oktober 1999 dan mulai beroperasi pada tanggal 1 Nopember. Bank Syariah Mandiri (BSM) mendapat suntikan modal sebesar Rp.500 miliar dari Bank Mandiri. Penambahan modal kepada BSM berlangsung pada hari Rabu (25/11) dan menjadikan BSM sebagai bank syariah pertama yang masuk kategori Buku III. Direktur utama Bank Syariah Mandiri Agus Sudiarto mengungkapkan akan menggunakan tambahan modal untuk menopang ekspansi bisnis pada tahun 2016 dan tahun-tahun berikutnya.

Dengan penambahan modal sebesar Rp.500 miliar, CAR BSM naik menjadi sekitar sekitar 105 bps menjadi

12,97%. Jumlah modal disetor BSM per 25 November 2015 menjadi Rp.1,99 triliun. Modal inti BSM akan menjadi Rp.5,4 triliun dan total ekuitas Rp.5,61 triliun, sehingga BSM sudah masuk ke dalam Buku III. Penambahan modal merupakan wujud komitmen dari Bank Mandiri untuk mendukung implementasi *Corporate Plan (Corplan)* BSM 2016-2020 sekaligus sejalan dengan visi Bank Mandiri untuk menjadi lembaga keuangan Indonesia yang paling dikagumi dan selalu progresif.

Tahun 2016 merupakan tahun pertama BSM melakukan transformasi melalui implementasi Corplan 2016-2020 di mana BSM menargetkan untuk dapat mencapai aset Rp.200 triliun pada tahun 2020. Corplan 2016-2020 tersebut juga disusun dalam rangka menyongsong implementasi masyarakat ekonomi ASEAN. Sejalan implementasi Corplan 2016-2020, BSM pun menyesuaikan visi perusahaan menjadi ‘Bank Syariah Terdepan dan Modern’ dan menggunakan tagline baru, ‘Terdepan, Modern, dan Menenteramkan.’¹

Saat ini Bank Syariah Mandiri telah memiliki total kantor cabang mencapai 1.171 kantor, diluar cabang unit bisnis mikro. Dari jumlah tersebut, sebanyak 977 unit

¹ <http://www.syariahamandiri.co.id/2015/11/bsm-menjadi-bank-syariah-pertama-masuk-buku-iii/> diakses pada tanggal 21 januari 2016

berstatus kantor cabang dan kantor cabang pembantu serta 194 unit berupa kantor kas yang semua tersebar di 33 provinsi di Indonesia. selain itu Bank Syariah Mandiri juga memiliki jaringan ATM sejumlah 220 ATM Syariah Mandiri 4.795.

B. Sejarah Singkat Bank Syariah Mandiri

Krisis Moneter dan ekonomi sejak Juli 1997 yang disusul dengan krisis politik nasional telah membawa dampak besar dalam perekonomian nasional. Kehadiran BSM sejak tahun 1999, sesungguhnya merupakan hikmah sekaligus berkah paska krisis ekonomi dan moneter 1997-1998. sebagaimana diketahui, krisis ekonomi dan moneter sejak Juli 1997, yang disusul dengan krisis multi dimensi termasuk di panggung politik nasional, telah menimbulkan beragam dampak negative yang sangat hebat terhadap seluruh sendi kehidupan masyarakat, tidak terkecuali dunia usaha. Dalam kondisi tersebut, industri perbankan nasional yang didominasi oleh bank-bank konvensional mengalami krisis yang luar biasa. Pemerintah akhirnya mengambil tindakan dengan merestrukturisasi dan merekapitalisasi sebagian bank-bank di Indonesia.

Salah satu bank konvensional, PT Bank Susila Bakti (BSB) yang dimiliki oleh yayasan kesejahteraan pegawai PT Bank Dagang Negara dan PT Mahkota Prestasi juga terkena

dampak krisis. BSB berusaha keluar dari situasi tersebut dengan melakukan upaya merger dengan beberapa bank lain serta mengundang investor asing.

Pada saat yang bersamaan, pemerintah juga melakukan penggabungan (merger) empat bank (Bank Dagang Negara, Bank Bumi Daya, Bank Exim, dan Bapindo) menjadi satu bank bernama PT Bank Mandiri (Persero) pada tanggal 31 juli 1999. Kebijakan penggabungan tersebut juga menempatkan dan menetapkan PT Bank Mandiri (Persero) Tbk, sebagai pemilik mayoritas baru BSB.

Sebagai tindak lanjut dari keputusan merger, Bank Mandiri melakukan konsolidasi serta membentuk tim pengembangan perbankan syariah. Pembentukan tim ini bertujuan untuk mengembangkan layanan perbankan syariah dikelompok perusahaan Bank Mandiri, sebagai respon atas diberlakukannya UU No. 10 tahun 1998, yang memberi peluang bank umum untuk melayani transaksi syariah (*dual banking system*).²

Tim pengembangan perbankan syariah memandang bahwa pemberlakuan UU tersebut merupakan momentum yang tepat untuk melakukan konversi PT Bank Susila Bakti

² Mini Pofile, *Menemukan Kembali prinsip Perbankan Modern*, Jakarta: Bank Syraiah Mandiri, Edisi Juni 2001, h. 4.

dan bank konvensional menjadi bank syariah. Oleh karenanya, tim pengembangan perbankan syariah segera mempersiapkan sistem dan infrastrukturnya, sehingga kegiatan usaha BSB berubah dari bank konvensional menjadi bank yang beroperasi berdasarkan prinsip syariah dengan nama PT Bank Syariah Mandiri sebagaimana tercantum dalam Akta Notaris: Sutjipto, SH, No. 23 tanggal 8 september 1999.

Perubahan kegiatan usaha BSB menjadi bank umum syariah dikukuhkan oleh Gubernur Bank Indonesia melalui SK Gubernur BI No. 1/24/KEP.BI/1999, 25 Oktober 1999. Selanjutnya, melalui surat keputusan Deputi Gubernur Senior Bank Indonesia No. 1/1/KEP.DGS/1999, BI menyetujui pengukuhan dan pengakuan legal tersebut, PT Bank Syariah Mandiri secara resmi mulai beroperasi sejak Senin tanggal 25 Rajab 1420 H atau tanggal 1 Nopember 1999. PT Bank Syariah Mandiri hadir, tampil dan tumbuh sebagai bank yang mampu memadukan idealisme usaha dengan nilai-nilai rohani, yang melandasi kegiatan operasionalnya. Harmoni antara idealisme usaha dan nilai-nilai Rohani inilah yang menjadi salah satu keunggulan Bank Syariah Mandiri dalam kiprahnya di perbankan Indonesia. BSM hadir untuk bersama membangun Indonesia menuju Indonesia yang lebih baik.

C. Visi, misi, dan Nilai-nilai Perusahaan Bank Syariah Mandiri

1. Visi dan Misi

Visi dari Bank Syariah Mandiri adalah “Bank Syariah Terdepan dan Modern”

Bank Syariah Terdepan: Menjadi bank syariah yang selalu unggul di antara pelaku industri perbankan syariah di Indonesia pada segmen *consumer, micro, commercial, dan corporate*.

Bank Syariah Modern: Menjadi bank syariah dengan sistem layanan dan teknologi mutakhir yang melampaui harapan nasabah.

Sedangkan misi dari Bank Syariah Mandiri yaitu :

- a) Mewujudkan pertumbuhan dan keuntungan di atas rata-rata industri yang berkesinambungan.
- b) Meningkatkan kualitas produk dan layanan berbasis teknologi yang melampaui harapan nasabah.
- c) Mengutamakan penghimpunan dana murah dan penyaluran pembiayaan pada segmen ritel.
- d) Mengembangkan bisnis atas dasar nilai-nilai syariah universal.
- e) Mengembangkan manajemen talenta dan lingkungan kerja yang sehat.

f) Meningkatkan kepedulian terhadap masyarakat dan lingkungan.

2. Nilai-nilai Perusahaan

Nilai-nilai Bank Syariah Mandiri (*ETHIC*):

kode etik profesi dan berpikir serta berperilaku terpuji

Excellence :Berupaya mencapai kesempurnaan melalui perbaikan yang terpadu dan berkesinambungan.

Teamwork :Mengembangkan lingkungan kerja yang saling bersinergi.

Humanity :Menjunjung tinggi nilai-nilai kemanusiaan dan religius.

Integrity :Menaati.

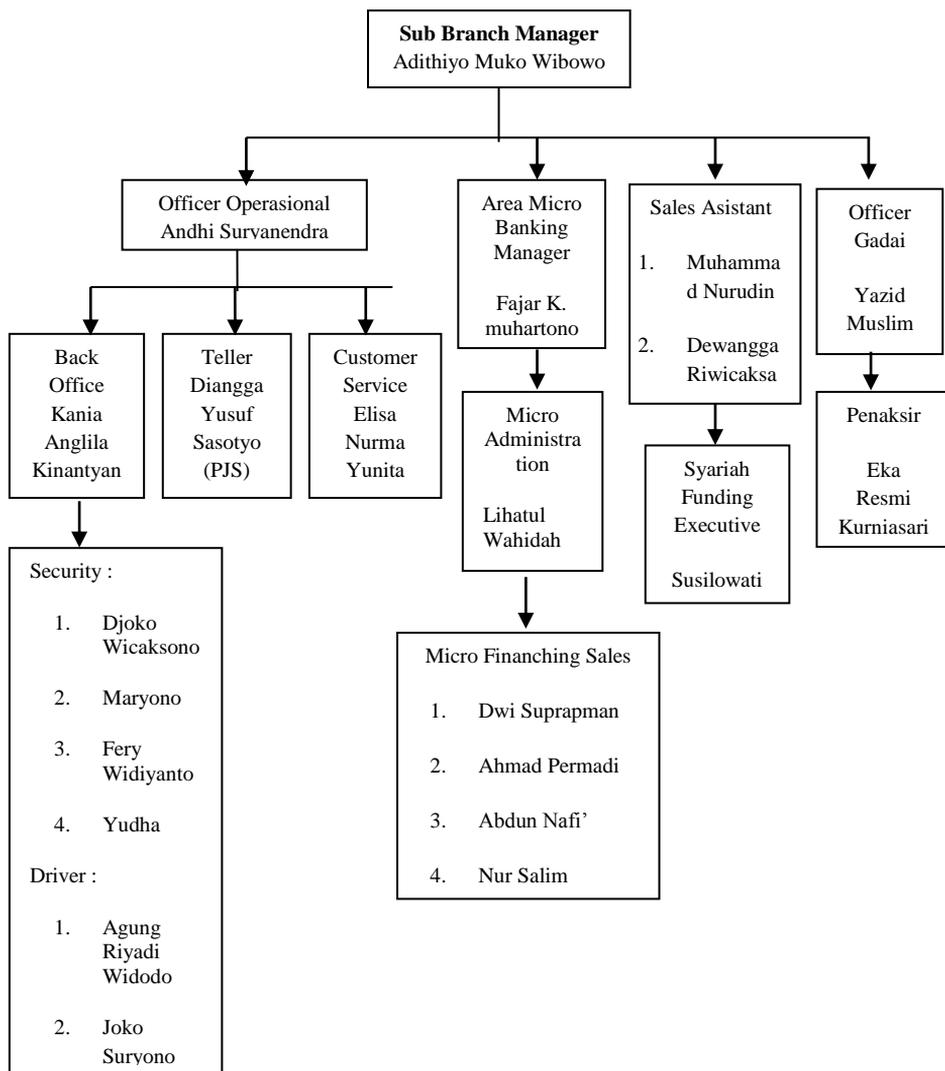
Customer Focus :Memahami dan memenuhi kebutuhan pelanggan untuk menjadikan Bank Syariah Mandiri sebagai mitra yang terpercaya dan menguntungkan.

D. Struktur Organisasi PT Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Pembantu Ungaran

1. Kepala KCP :Adhityo Muko Wibowo
2. Operasional Officer :Andhi Suryanendra
3. Back Office :Kania Anglila Kinantiyan

4. Teller : Diangga Yusuf Sasotyo (PJS)
5. Customer Service : Elisa Nurma Yunita
6. Officer Gadai : Yazid Muslim
7. Penaksir : Eka Resmi Kurniasari
8. Area Micro Banking Manager : Fajar K Muhartono
9. Micro Administration : Lihatul Wahidah
10. Micro Financing Sales :
 1. Dwi Suprapman
 2. Abdun Nafik
 3. Nur Salim
 4. Ahmad Permadi
11. Office Boy : Sutriyono
12. Driver :
 1. Agung Riyadi Widodo
 2. Joko Suryono
13. Security :
 1. Djoko Wicaksono
 2. Maryono
 3. Fery Widiyantoro
 4. Yudha

Gambar 3.1
Stuktur Organisasi BSM KCP Ungaran 2016



E. Produk-produk Bank Syariah Mandiri KCP Ungaran

1. Produk Pendanaan

Produk-produk pendanaan yang tersedia di Bank Syariah Mandiri antara lain:

a) Tabungan BSM

Tabungan dalam mata uang rupiah yang penarikannya dan setorannya dapat dilakukan setiap saat selama jam kas dibuka di konter BSM atau melalui ATM.

Persyaratan : kartu identitas (KTP/SIM/Paspor) nasabah.

Karakteristik :

- 1) Berdasarkan prinsip syariah dengan akad *mudharabah muthlaqah*.
- 2) Minimum setoran awal : Rp.80.000.
- 3) Minimum setoran berikutnya :Rp.10.000.
- 4) Saldo minimum: Rp.50.000.
- 5) Biaya tutup rekening : Rp.20.000.
- 6) Biaya administrasi per bulan : Rp.6.000.

b) Tabungan Berencana BSM

Tabungan berjangka yang memberikan nisbah bagi hasil berjenjang serta kepastian pencapaian target dana yang telah ditetapkan.

Karakteristik:

- 1) Berdasarkan prinsip syariah *mudharabah muthlaqah*.
- 2) Bagi hasil yang kompetitif
- 3) Periode tabungan 1 s.d. 10 tahun
- 4) Usia nasabah minimal 17 tahun dan maksimal 65 tahun saat jatuh tempo
- 5) Setoran bulanan minimal Rp.100 ribu
- 6) Target dana minimal Rp.1,2 juta dan maksimal Rp.200 juta
- 7) Jumlah setoran bulanan dan periode tabungan tidak dapat diubah
- 8) Tidak dapat menerima setoran diluar setoran bulanan
- 9) Saldo tabungan tidak bisa ditarik, dan bila ditutup sebelum jatuh tempo (akhir biaya masa kontrak) akan dikenakan administrasi

persyaratan:

- 1) Kartu identitas: KTP/SIM/Paspor nasabah
- 2) Memiliki rekening asal (*source account*) berbentuk Tabungan atau Giro di BSM.

c) Tabungan Simpatik BSM

Tabungan berdasarkan prinsip *wadiah*, yang penarikannya dapat dilakukan setiap saat berdasarkan syarat-syarat yang disepakati.

Persyaratan : Kartu identitas (KTP/SIM/Paspor) nasabah.

Karakteristik :

- 1) Berdasarkan prinsip syariah dengan akad *Wadiah*.
- 2) Setoran awal minimal Rp.20.000 (tanpa ATM) dan Rp.80.000 (dengan ATM).
- 3) Setoran berikutnya minimal Rp.10.000.
- 4) Saldo minimal Rp.20.000.
- 5) Biaya administrasi Rp.2.0000 (tanpa ATM) dan Rp.30.000(dengan ATM).
- 6) Biaya tutup rekening Rp.10.000.
- 7) Biaya administrasi Rp.2.000 per rekening per bulan atau sebesar bonus bulanan (tidak mengurangi saldo minimal).

d) Tabungan Mabruur BSM

Tabungan dalam mata uang rupiah untuk membantu pelaksanaan ibadah haji dan umrah.

Persyaratan : Kartu Identitas (KTP/SIM/Paspor) nasabah.

Karakteristik :

- 1) Berdasarkan prinsip syariah dengan akad *mudharabah muthlaqah*.
- 2) Tidak dapat dicairkan kecuali untuk melunasi Biaya Penyelenggaraan Ibadah Haji atau Umrah (BPIH).
- 3) Setoran awal minimal Rp.500.000.
- 4) Setoran selanjutnya minimal Rp.100.000.
- 5) Saldo minimal untuk didaftarkan ke SISKOHAT adalah Rp.25.500.000 atau sesuai dari ketentuan Departemen Agama.
- 6) Biaya penutupan rekening karena batal Rp.25.000.

e) Tabungan Mabruur Junior

Tabungan dalam mata uang rupiah untuk membantu pelaksanaan ibadah haji dan umrah.

Karakteristik:

- 1) Berdasarkan prinsip syariah dengan akad *mudharabah muthlaqah*.
- 2) Nama yang tercantum di buku tabungan adalah nama anak.
- 3) Tidak dapat dicairkan kecuali untuk melunasi Biaya Penyelenggaraan Ibadah Haji atau Umrah (BPIH).

- 4) Setoran awal minimal Rp.100.000.
- 5) Setoran selanjutnya minimal Rp.100.000.
- 6) Saldo minimal untuk didaftarkan ke SISKOHAT adalah Rp.25.500.000 atau sesuai ketentuan dari Kementerian Agama
- 7) Biaya penutupan rekening karena batal Rp.25.000.

Persyaratan : KTP/SIM/Paspor Orang tua dan akte lahir anak

f) BSM Tabungan Dollar

Tabungan dalam mata uang dollar (USD) yang penarikan dan setorannya dapat dilakukan setiap saat atau sesuai ketentuan BSM

karakteristik

- 1) Berdasarkan prinsip syariah dengan akad *wadi'ah yad dhamanah*
- 2) Minimum setoran awal USD100
- 3) Saldo minimum USD100
- 4) Biaya administrasi maksimum USD 0,5 dan dapat mengurangi saldo minimal
- 5) Biaya tutup rekening USD5

Syarat:

- 1) Kartu Identitas: (KTP/SIM/Paspor) nasabah

2) NPWP (jika ada).

g) Tabungan BSM Investa Cendekia (TIC)

Tabungan berjangka untuk keperluan uang pendidikan dengan jumlah setoran bulanan tetap (*installment*) dan dilengkapi dengan perlindungan asuransi.

karakteristik:

- 1) Berdasarkan prinsip syariah *mudharabah muthlaqah*
- 2) Periode tabungan 1 s.d. 20 tahun
- 3) Usia nasabah minimal 17 tahun dan maksimal 60 tahun saat jatuh tempo
- 4) Setoran bulanan minimal Rp.100.000 s.d. Rp.10.000.000 dengan kelipatan Rp.50.000
- 5) Bagi hasil yang kompetitif
- 6) Jumlah setoran bulanan dan periode tabungan tidak dapat diubah namun dapat dilakukan setoran tambahan diluar setoran bulanan

persyaratan:

- 1) Kartu identitas: KTP/SIM/Paspor nasabah
- 2) Memiliki Tabungan BSM sebagai rekening asal (*source account*).

h) TabunganKu

TabunganKu merupakan tabungan untuk perorangan dengan persyaratan mudah dan ringan yang diterbitkan secara bersama oleh bank-bank di Indonesia guna menumbuhkan budaya menabung dan meningkatkan kesejahteraan masyarakat.

Manfaat :

- 1) Aman dan terjamin dan *online* di seluruh *outlet* BSM.
- 2) Bonus *wadiah* diberikan sesuai kebijakan bank.

Persyaratan : Kartu Identitas :
(KTP/SIM/Paspor) nasabah.

Karakteristik :

- 1) Berdasarkan prinsip syariah dengan akad *wadiah yad dhamanah*
- 2) Bebas biaya administrasi rekening.
- 3) Biaya pemeliharaan Kartu TabunganKu Rp.2.000.(bila ada).
- 4) Setoran awal minimum: Rp.20.000 dan setoran selanjutnya minimum Rp.10.000.
- 5) Saldo minimum rekening (setelah penarikan): Rp.20.000.

- 6) Biaya penutupan rekening atas permintaan nasabah Rp.20.000.
- 7) Jumlah minimum penarikan di *counter*, Rp.100.000 kecuali saat tutup rekening.
- 8) Rekening dorman (tidak ada transaksi selama 6 bulan berturut-turut):
- 9) Biaya penalti Rp.2.000 per bulan
- 10) Apabila saldo rekening kurang dari Rp.20.000, maka rekening akan ditutup oleh sistem dengan biaya penutupan rekening sebesar sisa saldo.

i) BSM Deposito

Investasi berjangka waktu tertentu dalam mata uang rupiah yang dikelola berdasarkan prinsip *mudharabah muthlaqah*.

Persyaratan :

- 1) Perorangan : KTP/SIM/Paspor nasabah.
- 2) Perusahaan : KTP Pengurus, Akte Pendirian, SIUP & NPWP.

Karakteristik :

- 1) Jangka waktu yang fleksibel: 1, 3, 6 dan 12 bulan.
- 2) Dicairkan pada saat jatuh tempo.
- 3) Setoran awal minimum Rp.2.000.000.
- 4) Biaya materai Rp.6.000.

j) BSM Giro

Sarana penyimpanan dana dalam mata uang rupiah untuk kemudahan transaksi dengan pengelolaan berdasarkan prinsip *wadiah yad dhamanah*.

Persyaratan :

- 1) Perorangan : KTP/SIM/Paspor nasabah.
- 2) Perusahaan : KTP Pengurus, Akte Pendirian, SIUP & NPWP.

Karakteristik :

- 1) Berdasarkan prinsip syariah dengan akad *wadiah yad dhamanah*.
- 2) Setoran awal minimum Rp.500.000 (perorangan) dan Rp.1.000.000 (perusahaan).
- 3) Saldo minimum Rp.500.000 (perorangan) dan Rp.1.000.000 (perusahaan).
- 4) Biaya administrasi bulanan untuk perorangan Rp.10.000, sedangkan untuk perusahaan Rp.15.000.
- 5) Biaya tutup rekening Rp.30.000.
- 6) Biaya administrasi buku cek atau BG Rp.100.000.

k) BSM Giro Euro

Sarana penyimpanan dana dalam mata uang Singapore Dollar untuk kemudahan transaksi dengan pengelolaan berdasarkan prinsip *wadiah yad dhamanah* untuk perorangan atau non-perorangan karakteristik:

- 1) Berdasarkan prinsip syariah dengan akad *wadiah yaddhamanah*
- 2) Setoran Awal minimum EUR 200
- 3) Saldo minimum EUR 200
- 4) Biaya administrasi bulanan EUR2
- 5) Biaya tutup rekening baik EUR5

Persyaratan:

- 1) Perorangan: KTP/SIM/Paspor nasabah
- 2) Perusahaan:
 - a) KTP/SIM/Paspor Pengurus atau pejabat yang berwenang
 - b) Akte Pendirian dan Akte Perubahan Perusahaan berikut Pengesahan Perusahaan
 - c) Anggaran Dasar Perusahaan
 - d) SIUP, TDP/Ijin usaha dari instansi yang berwenang, NPWP, SK.domisili

l) BSM Giro Valas

Sarana penyimpanan dana dalam mata uang US Dollar untuk kemudahan transaksi dengan pengelolaan berdasarkan prinsip *wadiah yad dhamanah* untuk perorangan atau non-perorangan.

karakteristik:

- 1) Berdasarkan prinsip syariah dengan akad *wadiah yad dhamanah*
- 2) Bebas biaya penarikan *bank notes* sampai dengan USD5.000 per bulan
- 3) Setoran Awal minimum USD1.000
- 4) Saldo minimum USD1.000
- 5) Biaya administrasi bulanan USD5
- 6) Biaya tutup rekening USD10

Persyaratan:

- 1) Perorangan: KTP/SIM/Paspor.
- 2) Perusahaan:
 - a) KTP/SIM/Paspor Pengurus atau pejabat yang berwenang
 - b) Akte Pendirian dan Akte Perubahan Perusahaan berikut Pengesahan Perusahaan
 - c) Anggaran Dasar Perusahaan
 - d) SIUP, TDP atau Ijin usaha dari instansi yang berwenang, NPWP, SK.Domisili

2. Produk-produk Pembiayaan Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Pembantu Ungaran

Produk-produk pembiayaan yang ada di Bank Syariah Mandiri KCP Ungaran diantaranya:

a) BSM Oto

BSM Pembiayaan Kendaraan Bermotor (PKB) merupakan pembiayaan untuk pembelian kendaraan bermotor dengan sistem *murabahah*.

Pembiayaan yang dapat dikategorikan sebagai PKB adalah:

- 1) Jenis kendaraan: Mobil dan motor
- 2) Kondisi kendaraan: Baru dan bekas..

Untuk kendaraan baru, jangka waktu pembiayaan hingga 5 tahun sedangkan kendaraan bekas hingga 10 tahun (dihitung termasuk usia kendaraan dan jangka waktu pembiayaan).

Syarat dan Ketentuan:

- 1) Pemohon harus mempunyai pekerjaan atau pendapatan yang tetap.
- 2) Usia pemohon pada saat pengajuan PKB minimal 21 tahun dan maksimal 55 tahun pada saat jatuh tempo fasilitas PKB.

- 3) Pengajuan PKB dapat dilakukan sendiri-sendiri atau koordinir secara kolektif oleh instansi dimana pemohon bekerja.

Dokumen yang diperlukan:

- 1) Fotocopy kartu identitas: KTP/SIM
- 2) Fotocopy kartu keluarga
- 3) Surat keterangan yang ditandatangani oleh pejabat yang berwenang dari instansi atau perusahaan tempat pemohon bekerja yang menyatakan pemohon adalah pegawai dari instansi atau perusahaan yang dimaksud.
- 4) Slip gaji yang disahkan oleh instansi atau perusahaan tempat pemohon bekerja.
- 5) Keterangan mengenai kendaraan bermotor yang akan dibeli meliputi jenis kendaraan, tahun pembuatan, fotocopy BPKB, nama pembeli sebelumnya dan harga kendaraan.
- 6) Fotocopy surat nikah (bagi pemohon yang telah beristri atau bersuami)
- 7) Surat persetujuan dari istri atau suami (bagi pemohon telah beristri atau bersuami).

b) BSM Griya

Pembiayaan Griya BSM Pembiayaan Griya BSM adalah pembiayaan jangka pendek, menengah, atau panjang untuk membiayai pembelian rumah tinggal (konsumer), baik baru maupun bekas, di lingkungan *developer* dengan sistem *murabahah*.

karakteristik:

- 1) Angsuran tetap hingga jatuh tempo pembiayaan
- 2) Proses permohonan yang mudah dan cepat
- 3) Fleksibel untuk membeli rumah baru atau second
- 4) Maksimum plafon pembiayaan sampai dengan Rp.5 milyar
- 5) Jangka waktu pembiayaan yang panjang
- 6) Fasilitas autodebet dari Tabungan BSM.

Persyaratan:

- 1) WNI cakap hukum
- 2) Usia minimal 21 tahun dan maksimal 55 tahun pada saat jatuh tempo pembiayaan
- 3) Besar angsuran tidak melebihi 40% dari penghasilan bulanan bersih.
- 4) Fasilitas pembiayaan untuk unit yang belum selesai dibangun atau inden dapat diberikan untuk fasilitas pembiayaan yang pertama

- 5) Pencairan pembiayaan dapat diberikan apabila *progress* pembangunan telah mencapai 50%, dengan total pencairan maksimal sebesar 50%.
- 6) Untuk pencairan unit yang belum selesai dibangun atau inden, harus melalui perjanjian kerja sama antara developer dan BSM kantor pusat.

c) BSM Gadai emas

Gadai Emas BSM merupakan produk pembiayaan atas dasar jaminan berupa emas sebagai salah satu alternatif memperoleh uang tunai dengan cepat.

Akad :

- 1) *Qardh* dalam rangka *Rahn* adalah akad pemberian pinjaman dari bank untuk nasabah yang disertai dengan penyerahan tugas agar bank menjaga barang jaminan yang diserahkan.
- 2) Biaya pemeliharaan menggunakan akad *ijarah*.

Persyaratan :

- 1) Kartu identitas nasabah.
- 2) Pembiayaan: mulai dari Rp.500.000,-.

- 3) Jaminan berupa emas perhiasan atau lantakan (batangan).
- 4) Jangka waktu: 4 (empat) bulan dan dapat diperpanjang atau dapat digadai ulang (setelah dilakukan penaksiran dan melunasi biaya gadai).

d) BSM Cicil emas

Fasilitas yang disediakan oleh BSM untuk membantu nasabah untuk membiayai pembelian atau kepemilikan emas berupa lantakan (batangan) dengan cara mudah punya emas dan menguntungkan. Pembiayaan menggunakan akad *Murabahah* (dibawah tangan). Pengikatan agunan dengan menggunakan akad *rahn* (gadai).

Uang Muka :

- 1) Minimal 20% dari harga perolehan emas.
- 2) Uang muka dibayar secara tunai (tidak dicicil) oleh nasabah kepada Bank. Sumber dana uang muka harus berasal dari dana nasabah sendiri (*self financing*) dan bukan berasal dari pembiayaan yang diberikan oleh Bank.

Persyaratan:

- 1) WNI cakap umur

- 2) Pegawai dengan usia minimal 21 tahun s.d usia maksimal 55 tahun.
- 3) Pensiunan berusia maksimal 70 tahun pada saat pembiayaan jatuh tempo.
- 4) Profesional dan wiraswasta berusia maksimal 60 tahun.
- 5) Menyerahkan Kartu Identitas (KTP).

e) **BSM Warung mikro**

Pembiayaan Warung Mikro limit pembiayaan Rp.1juta-Rp.200 juta

Peruntukan pembiayaan:

- 1) Perorangan : Golongan berpenghasilan tetap (Golbertab) seperti PNS, Pegawai Swasta, dsb.
- 2) Badan Usaha

Produk- produk pembiayaan mikro:

- a.) Pembiayaan usaha mikro Tunas adalah pembiayaan usaha mikro dari bank kepada perorangan atau badan usaha dengan plafon pembiayaan 1 juta-10 juta.
- b.) Pembiayaan usaha mikro Madya adalah pembiayaan usaha mikro dari bank kepada perorangan atau badan usaha dengan plafon pembiayaan 10 juta-50 juta.

- c.) Pembiayaan mikro Utama adalah pembiayaan usaha mikro dari bank kepada perorangan atau badan usaha dengan plafon 50 juta-200 juta.
- d.) Pembiayaan Multiguna mikro adalah pembiayaan usaha mikro dari bank kepada perorangan atau badan usaha untuk memenuhi kebutuhan dengan plafon pembiayaan plafon 2 juta-200 juta.
- e.) Pembiayaan Mikro Top Up yaitu pembiayaan yang diberikan bank kepada nasabah yang pinjamannya berstatus aktif untuk menambah limit pembiayaannya, dengan syarat pengajuan pembiayaan 6 bulan setelah pencairan, plafon awal dan baru maksimal 200 juta dan maksimal mendapatkan dua fasilitas Top Up.

Persyaratan:

1. Wiraswasta atau Profesi:
 - a. Fotokopi KTP, Kartu Keluarga, surat nikah pemohon suami istri
 - b. Fotokopi rekening tabungan selama 3 bulan terakhir
 - c. SIUP (Surat Ijin Usaha Perorangan) dan TDP (Tanda Daftar Perusahaan)
 - d. Usaha telah berjalan minimal 2 tahun.

- e. Usia minimal 21 tahun atau sudah menikah dan maksimal 55 tahun saat pembiayaan lunas.
 - f. Surat keterangan/ijin usaha RT/RW, Nota Belanja, khusus pedagang pasar cukup melampirkan foto kopi surat keterangan dari pengelola pasar setempat
 - g. NPWP (Nomor Pokok Wajib Pajak)
2. Perorangan Golbertap
- a. Fotokopi KTP, Kartu Keluarga, surat nikah pemohon suami istri
 - b. Status pegawai tetap dengan masa dinas minimal 1 (satu) tahun.
 - c. Usia minimal 21 tahun pada saat pengajuan dan maksimal 55 tahun pada saat jatuh tempo fasilitas pembiayaan.
 - d. Slip gaji 3 bulan terakhir
 - e. Surat keterangan kerja/SK Pegawai dan *ID card*
 - f. NPWP (Nomor pokok wajib Pajak)
3. Badan usaha
- a. Usaha telah berjalan minimal 2 tahun.
 - b. Surat keterangan/ijin usaha.

c. Akte pendirian/perubahan perusahaan.

3. Fasilitas di BSM

a. BSM card

Kartu yang diterbitkan oleh Bank Syariah Mandiri dan memiliki fungsi utama yaitu sebagai kartu ATM dan kartu Debit. Disamping itu dengan menggunakan BSM Card, nasabah bisa mendapatkan discount di ratusan merchant yang telah bekerjasama dengan BSM.

Persyaratan:

- 1) Memiliki rekening tabungan atau giro di BSM
- 2) Mengisi formulir kartu ATM.

Fitur : BSM Card selain dapat digunakan transaksi di BSM ATM, juga dapat digunakan di ATM Mandiri, ATM Bersama, ATM Prima, ATM MEPS, EDC Mandiri serta EDC Prima/BCA.

b. BSM Mobile Banking

Layanan transaksi perbankan melalui *mobile banking (handphone)* dengan menggunakan koneksi jaringan data telkom yang dapat digunakan oleh nasabah.

Manfaat : Untuk transaksi cek saldo, cek mutasi transaksi, transfer antar rekening BSM, transfer *real time* ke 83 bank, transfer SKN, pembayaran tagihan, pembelian isi ulang pulsa seluler dan transaksi lainnya. BSM Mobile Banking memiliki layanan non perbankan seperti informasi jadwal shalat, serta kalimat inspiratif.

Proses pendaftaran / registrasi :

- 1) Nasabah datang ke cabang terdekat.
- 2) Mengajukan permintaan fasilitas layanan BSM Mobile Banking dan mengisi data pada aplikasi BSM Mobile Banking.
- 3) Menerima kertas Mailer yang berisi kode aktivasi.
- 4) Menandatangani lembar tanda terima kertas Mailer yang berisikan Kode Aktivasi.

Persyaratan :

- a.) Memiliki rekening tabungan atau giro BSM.
- b.) Memiliki BSM Card.
- c.) Menggunakan kartu ponsel berbasis GSM dan tersedia fasilitas GPRS/EDGE/3G/BIS dan WIFI.
- d.) Mengisi formulir permohonan BSM Mobile Banking

c. BSM Call 14040

Layanan perbankan melalui telepon dengan nomor akses 14040 atau 021 2953 4040, yang dapat digunakan oleh nasabah untuk mendapatkan informasi terkait layanan perbankan.

Cara mendapatkan layanan *phone banking*

- 1) Nasabah perorangan: Nasabah melakukan registrasi *phone banking* berupa pembuatan TIN (*Telephony Identification Number*) melalui BSM ATM menggunakan BSM Card.
- 2) Nasabah perusahaan: Nasabah melakukan registrasi di Cabang melalui *frontliner*. Nasabah akan mendapatkan kartu perusahaan dan TIN *mailer* sebagai media akses ke *phone banking*.

Fitur bsm call:

- a) Layanan *phone banking* dengan fitur informasi saldo, mutasi transaksi, permintaan rekening Koran (via fax/email) dan informasi.
- b) Layanan Agent meliputi: informasi produk, penanganan keluhan, blokir kartu, informasi lokasi ATM atau Cabang dan lainnya.

- c) Layanan multimedia meliputi:
Email: bsmcall@bsm.co.id, Facebook: bsmcall,
Twitter: @bsmcall.
- d) Untuk biaya permintaan rekening koran melalui fax: Rp.1.000/periode sedangkan melalui email: gratis.

d. BSM Notifikasi

Layanan untuk memberikan informasi segera dari setiap mutasi transaksi nasabah sesuai dengan jenis transaksi yang didaftarkan oleh nasabah yang dikirimkan melalui media SMS atau *email*.

Deskripsi Produk:

- 1) Proses pembukaan dapat dilakukan di seluruh cabang BSM dengan mengisi Form Pembukaan Rekening.
- 2) Notifikasi transaksi berlaku bagi nasabah perseorangan dan institusi/perusahaan.
- 3) Notifikasi transaksi yaitu:
- 4) Transaksi debit
- 5) Transaksi kredit
- 6) Transaksi debit dan kredit.

- 7) Notifikasi transaksi disampaikan melalui media SMS dengan *sender* **BSM Center** dan *email* (**BSMCenter@bsm.co.id**).
- 8) Notifikasi dikirimkan *realtime**
- 9) Nasabah dapat memilih nominal minimal transaksi yang dinotifikasikan. Adapun pilihan nominal minimalnya yakni Rp.0, Rp.100 ribu, Rp.200 ribu, Rp.300 ribu, Rp.400 ribu, Rp.500 ribu, Rp.1 juta, Rp.10 juta.
- 10) Notifikasi yang dikirim merupakan transaksi yang berhasil.
- 11) Transaksi yang dikirim melalui notifikasi adalah transaksi yang dilakukan melalui Cabang, *e-channel*, atau transaksi sistem
- 12) Biaya Transaksi Notifikasi melalui SMS Rp.300/SMS sedangkan melalui *email* gratis. Keberhasilan pengiriman Notifikasi tidak sepenuhnya tergantung pada sistem Bank, namun dipengaruhi juga oleh ketersediaan sistem provider telekomunikasi/*internet*.

e. Bsm ATM

Mesin Anjungan Tunai Mandiri yang dimiliki oleh BSM. BSM ATM dapat digunakan oleh

nasabah BSM, nasabah bank anggota Prima, nasabah bank anggota bersama dan nasabah anggota Bancard. BSM ATM dapat digunakan untuk: Cek saldo, tarik tunai, Ubah pin, Transfer antar rekening, transfer antar bank, pembayaran tagihan dan pembelian isi ulang pulsa seluler serta transaksi lainnya.

f. BSM Net banking

Layanan transaksi perbankan melalui jaringan internet dengan alamat “<http://www.syariahmandiri.co.id>” yang dapat digunakan oleh nasabah.

Manfaat Untuk melakukan transaksi cek saldo (tabungan, deposito, giro, pembiayaan), cek mutasi transaksi, transfer antar rekening BSM, transfer *realtime* ke 83 bank, transfer SKN/RTGS, pembayaran tagihan dan pembelian isi ulang pulsa seluler serta transaksi lainnya.

Syarat pendaftaran :

- 1) Nasabah adalah perusahaan atau perorangan yang memiliki rekening tabungan atau giro.
- 2) Nasabah telah membaca dan memahami syarat dan ketentuan BSM Net Banking..

- 3) Nasabah mengisi dan menandatangani formulir aplikasi BSM Net Banking.
- 4) Nasabah membawa asli identitas diri yang sah (KTP, SIM Paspur, KIMS) sesuai AD/ART perusahaan (apabila perusahaan) dan bukti.

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Hasil Penelitian

Bank Syariah Mandiri (BSM) KCP Ungaran merupakan salah satu bank di Indonesia yang bertugas sebagai lembaga intermediasi. Salah satu cara BSM untuk mengembangkan bisnisnya yaitu melalui produk pembiayaan segmen mikro dengan nama “Warung Mikro” yang diatur dalam undang-undang Republik Indonesia No. 20 tahun 2008 tentang usaha mikro kecil dan menengah, dan peraturan bank Indonesia No. 3/3/PBI/2001 tanggal 4 Januari 2001 mengenai pemberian pembiayaan usaha kecil.

Adapun sasaran dari pembiayaan mikro ini adalah:

- a. Usaha mikro perorangan atau badan usaha yang berbentuk Perseroan Terbatas (PT), koperasi, CV dan Firma yang berpenghasilan tetap tetap (Non-Golbertap) serta telah berjalan minimal 2 tahun.
- b. Usaha mikro perorangan yang berpenghasilan tetap (Golbertap) dengan sumber pembayaran berdasarkan gaji atau penghasilan tetap yang diterima untuk

kebutuhan usahanya baik usaha baru maupun yang sudah berjalan.

Unit mikro menawarkan lima jenis produk pembiayaan yaitu :

- 1.) Pembiayaan usaha mikro Tunas adalah pembiayaan usaha mikro dari bank kepada perorangan atau badan usaha dengan plafon pembiayaan 1 juta-10 juta.
- 2.) Pembiayaan usaha mikro Madya adalah pembiayaan usaha mikro dari bank kepada perorangan atau badan usaha dengan plafon pembiayaan 10 juta-50 juta.
- 3.) Pembiayaan mikro Utama adalah pembiayaan usaha mikro dari bank kepada perorangan atau badan usaha dengan plafon 50 juta-200 juta.
- 4.) Pembiayaan Multiguna mikro adalah pembiayaan usaha mikro dari bank kepada perorangan atau badan usaha untuk memenuhi kebutuhan dengan plafon pembiayaan 2 juta-200 juta.
- 5.) Pembiayaan Mikro Top Up yaitu pembiayaan yang diberikan bank kepada nasabah yang pinjamannya berstatus aktif untuk menambah limit pembiayaannya, dengan syarat pengajuan pembiayaan 6 bulan setelah

pencairan, plafon awal dan baru maksimal 200 juta dan maksimal mendapatkan dua fasilitas Top Up.¹

Akad yang digunakan pada produk pembiayaan di unit mikro BSM KCP Ungaran adalah akad *murabahah*. Akad *murabahah* yaitu akad pembiayaan suatu barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga lebih sebagai keuntungan yang telah disepakati.² Tetapi pada aplikasinya BSM menggunakan media *akad wakalah*.³ *Wakalah* berasal dari kata (*al-tafwidh*) yaitu penyerahan. Sedangkan menurut istilah, wakalah yaitu permintaan seseorang kepada orang lain agar menjadi wakilnya atas sesuatu yang bisa diwakili.⁴ Dan pada praktiknya BSM sepenuhnya menyerahkan dana tersebut kepada nasabah untuk membeli barang-barang yang dibutuhkan oleh nasabah.

Dengan adanya akad wakalah ini tentu akan menimbulkan pertanyaan, apakah sistem operasional di BSM sudah sesuai dengan prinsip-prinsip syariah atau

¹ File BSM “*Surat Edaran Pembiayaan*” h. 1-4

² Wangsawidjaja Z, *Pembiayaan ...*,h. 200.

³ Wawancara dengan bapak Nur Salim selaku “Micro Financing Sales” di Unit mikro BSM tanggal 08 Januari 2016 jam 10.00 WIB

⁴ Sayyid Sabiq, *Fiqih Sunnah 5*, Jakarta: Cakrawala Publishing, 2009, h. 296.

belum. Karena pada aplikasinya akad jual beli *murabahah* dilakukan sebelum barang secara prinsip menjadi milik bank. Hal ini tidak sesuai dengan Fatwa DSN MUI No.04/DSN-MUI/IV/2000 ayat 9 yang menetapkan “jika bank hendak mewakilkan kepada nasabah untuk membeli barang dari pihak ketiga, maka akad jual beli *murabahah* harus dilakukan setelah barang secara prinsip menjadi milik bank”.⁵ Selain itu dengan adanya akad *wakalah* yang digunakan oleh bank kepada nasabah dalam pembelian barang, bank harus melakukan pengawasan terhadap barang-barang yang akan dibeli oleh nasabah agar tidak keluar dari syariat islam. Masalah ini hendaknya diperhatikan oleh bank karena akan membuat persepsi masyarakat bahwa bank syariah itu sebenarnya sama dengan bank konvensional.

Bank Syariah Mandiri dalam memberikan pembiayaan mikro berharap produk ini dapat mendukung pengusaha kecil dan menengah agar lebih berkembang dan nasabah dapat mematuhi apa yang telah disepakati dalam perjanjian dan membayar lunas saat jatuh tempo. Akan tetapi dalam jangka waktu tertentu pembiayaan

⁵ Ahmad Ifham Solihin, *Pedoman...*, h. 141

bermasalah atau macet pasti akan terjadi dan hal ini akan merugikan bank.

1. Faktor–Faktor yang Menyebabkan Pembiayaan *Murabahah* di Unit Mikro BSM KCP Ungaran Bermasalah

Dalam penyaluran pembiayaan *murabahah* di unit mikro BSM yang pembiayaannya ditujukan bagi usaha skala kecil dan menengah tidak terlepas dari adanya pembiayaan bermasalah bahkan pembiayaan macet, tidak secara langsung terjadi tanpa tanda-tanda terlebih dahulu berikut tanda-tanda nasabah bermasalah:

- a.) Bayar angsuran tidak pernah tepat waktu
- b.) Bayar angsuran tidak tepat jumlah
- c.) Nasabah pembiayaan tidak dapat di hubungi bank bahkan kabur

Dari tiga aspek diatas setelah penulis telusuri ternyata ada beberapa hal yang menyebabkan nasabah menunggak, yaitu:⁶

1. Dari pihak nasabah, dalam hal ini ada 2 karakter penyebab pembiayaan bermasalah yaitu

⁶ File BSM “*Teknik Collection Pembiayaan*” h.10-12

- 1) Nasabah dengan sengaja tidak memenuhi kewajibannya walaupun sebenarnya dia mampu, terkadang nasabah dapat memperdaya bank dengan sengaja menciptakan pembiayaan macet dengan memberikan keterangan palsu. Seperti: keterangan laporan posisi keuangan, keuntungan dibuat lebih besar, aset terlihat bernilai dan kewajiban-kewajiban disembunyikan dari neraca keuangan.
 - 2) Nasabah tidak mampu memenuhi kewajibannya yang di sebabkan oleh bisnis yang merugi, usaha yang dibiayai mengalami musibah (kebakaran, banjir, gempa) persaingan usaha, korban penipuan, salah investasi dalam pembelian peralatan usaha, korban penipuan, pembayaran dari rekanan belum diterima, keluarga sakit atau meninggal, dan keberatan atas denda atau biaya yang muncul.
2. Dari pihak perbankan
- Pembiayaan bermasalah tidak hanya disebabkan oleh nasabah saja namun pihak

perbankan juga dapat mengakibatkan pembiayaan tersebut bermasalah. Adapun yang mengakibatkan pembiayaan bermasalah yaitu:

- 1) Pihak analis kurang teliti dalam menganalisa pembiayaan
- 2) Kelemahan verifikasi data permohonan nasabah
- 3) Jumlah pembiayaan yang diberikan melebihi kapasitas dari jaminan yang diberikan
- 4) Pemberian pembiayaan yang kurang cukup dengan kebutuhan yang sesungguhnya
- 5) Pengawasan bank setelah pembiayaan diberikan tidak memadai

Dari beberapa faktor penyebab yang telah dijelaskan diatas ketika nasabah penerima pembiayaan belum mengalami penunggakan BSM perlu menjaga hubungan baik dengan nasabah, karena hal ini dapat berpengaruh besar terhadap nasabah yang merasa di perhatikan oleh bank yaitu dengan cara:

- 1) Secara berkala menelepon nasabah dan mengunjungi nasabah
- 2) Memonitoring angsuran nasabah

- 3) Membujuk nasabah gemar menabung untuk keperluan angsuran dan keperluan lainnya
- 4) Menginformasikan segera perubahan-perubahan yang dibuat pihak bank.⁷

Dari beberapa faktor penyebab pembiayaan *murabahah* bermasalah diatas, sejauh ini BSM KCP Ungaran cukup baik. Ini terbukti dari tingkat NPL (*Non Performing Loan*) yang masih aman dan cukup baik yaitu 2%. Hal ini merupakan hasil dari seleksi ketat BSM KCP Ungaran dalam menganalisa calon nasabah dengan berbagai pendekatan, informasi dan data melalui:

- a.) *Bi checking* dilakukan untuk mengetahui calon nasabah pemohon pembiayaan mempunyai riwayat yang kurang baik di bank lain atau tidak.
- b.) Proses penilaian jaminan/survey meliputi:
 - 1.) Pengecekan fisik agunan
 - 2.) Pengecekan keabsahan dokumen agunan (verifikasi)
 - 3.) Pencarian informasi ke sumber data (investigasi) seperti dari masyarakat

⁷ *Ibid.* h.41

sekitarnya minimal 3 orang, kelurahan, PPAT (pejabat pembuat akta tanah), data pasar, dll.

c.) Pembuatan laporan dalam bentuk (NAP) Nota Analisa Pembiayaan dengan menganalisa faktor 5C yaitu *character* (penilaian terhadap watak nasabah), *capacity* (mengukur kemampuan nasabah dalam mengembalikan hutangnya, bisa dilihat dari manajemen produksi dan manajemen pemasaran), *collateral* (jaminan, jaminan dihitung 70% dari harga jual saat ini), *capital* (aset-aset yang dimiliki oleh nasabah atau perusahaan yang dikelola bisa dilihat dari laporan keuangan perusahaan) dan *Condition of economic* (keadaan ekonomi calon anggota berdasarkan seberapa besar usaha atau sumber penghasilan calon anggota bisa menutupi kebutuhan dan kewajibannya)

d.) Komite Pembiayaan

Komite pembiayaan yaitu suatu persetujuan dari *Micro Banking Manager* atau *Area Micro Banking Manager* dalam bentuk tanda tangan berkas pengajuan pembiayaan meliputi plafon

yang di ajukan, penilaian jaminan dan penilaian nasabah.⁸

2. Penanganan Pembiayaan *Murabahah* Bermasalah di Unit Mikro BSM KCP Ungaran

Dalam kegiatan penyaluran dana unit mikro BSM tidak mungkin terlepas dari pembiayaan bermasalah atau macet, dan masalah tersebut harus di atasi agar tidak merugikan bank.

Hal- hal yang dilakukan oleh BSM untuk mengatasi masalah nasabah:

- 1) Nasabah mengalami masalah pribadi
 - a) Memberikan rasa simpatik terhadap persoalan nasabah
 - b) Memberikan pengertian bahwa membayar angsuran adalah tanggung jawab nasabah dan berikan alternatif solusi
 - c) Memberikan informasi bahwa tindakan represif sampai jual agunan akan dilakukan jika nasabah tidak memberikan indikasi positif.

⁸ Wawancara dengan bapak Abdun Nafik selaku “Micro Financing Sales” di Unit mikro BSM tanggal 11 Januari 2016 jam 10.00 WIB

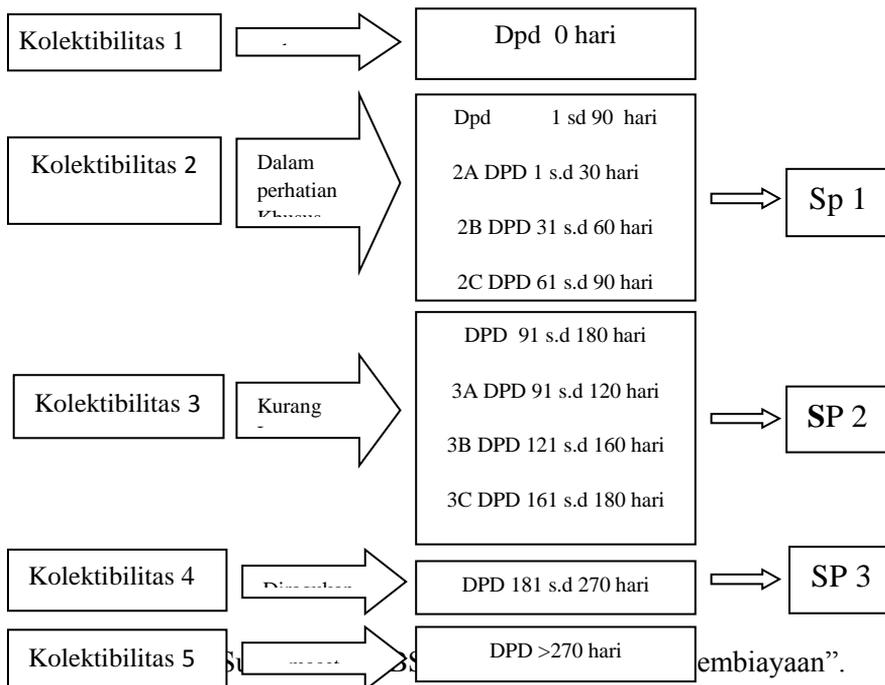
- 2) Nasabah meninggal
 - a) Memberikan rasa empati dan duka cita
 - b) Minta data kematian nasabah lisan maupun legal (surat kematian)
 - c) Klaim asuransi
- 3) Nasabah di PHK (Pemutusan Hubungan Kerja) oleh perusahaan
 - a) Minta surat keterangan PHK oleh perusahaan
 - b) Menanyakan apakah pasangan dari nasabah bisa kerja dan bisa menutupi tunggakan
 - c) Menanyakan sudah berapa lama tidak bekerja dan apakah masih punya peluang mendapatkan pekerjaan baru
 - d) Memberikan alternatif pembayaran dan minta komitmen konsumen untuk membayar sesuai dengan jumlah dan waktu yang disetujui bersama
 - e) Menawarkan *Restruktur*
- 4) Nasabah Bangkrut
 - a) Memberikan rasa Empati dan tidak menakut-nakuti bahkan memojokkan nasabah

b) Menjual jaminan.⁹

Berikut parameter kualitas pembiayaan Bank Syariah Mandiri KCP Ungaran:¹⁰

Gambar 4.1

Parameter Kualitas Pembiayaan dan Pencadangan Penghapusan Aktiva Produktif (PPAP) BSM KCP Ungaran



⁹ File BSM, *Teknik...*, h. 22-23.

¹⁰ *Ibid.* h. 5

Keterangan:

- a) DPD (Days Past Due) : Lama Hari Tunggakan
- b) SP : Surat Peringatan dari Bank
- c) Kolektibilitas : Kualitas dari suatu pembiayaan yang dinyatakan dalam kategori lancar, dalam perhatian khusus, kurang lancar, diragukan dan macet.

Metode dan strategi BSM KCP Ungaran saat nasabah bermasalah:

- 1) Kategori kol 1 : Mengajak menabung dan mengingatkan
- 2) Kategori kol 2A : Kunjungan Penagihan
- 3) Kategori kol 2B - 2C : Kunjungan Penagihan dan *Restruktur*
- 4) Kategori kol 3-5 : Penyelesaian dan *write off* (dihapuskan dari pembukuan).¹¹

Tahapan aktifitas Penagihan di BSM di lakukan oleh *Mikro Financing Sales* (MFS) dan *Asisten Analis Mikro* (AAM) :

¹¹ *Ibid.* h.7

- a) Menanyakan tentang permasalahan dan kesanggupan membayar
- b) Memberikan solusi pembayaran terhadap nasabah
- c) Menentukan target janji bayar, melalui penagihan mingguan

Setelah proses penagihan dan nasabah tidak memberi respon dengan baik, selanjutnya BSM mengeluarkan surat peringatan I,II,III dan bagi nasabah yang terlambat mengangsur dikenakan denda $0,0069 \times$ jumlah tunggakan per hari (setelah tanggal jatuh tempo) dan nasabah di masukkan kedalam daftar nasabah menunggak (daftar *Pastdue*).¹²

Sebelum BSM menjual jaminan, unit mikro BSM memberikan solusi kepada nasabah yaitu *restruktur* (peninjauan kembali), *Restruktur* adalah upaya yang dilakukan bank untuk menyesuaikan agunan pembiayaan dengan kemampuan bayar nasabah sehingga pembayaran menjadi lancar. *Restruktur* juga berlaku bagi nasabah yang

¹² Wawancara dengan bapak Abdun Nafik selaku “*Micro Financing Sales*” di Unit Mikro BSM tanggal 16 januari 2016 jam 14.00 WIB

mempunyai kemampuan bayar menurun dan kemampuan bayar baik.¹³

Cara *restruktur* yang dilakukan oleh unit mikro BSM:

- 1) Perpanjangan jangka waktu pembiayaan (*Rescheduling*) bagi nasabah bermasalah dan macet.
- 2) Penurunan *margin* (*Reconditioning*) bagi nasabah yang terkena musibah, dan bangkrut.
- 3) Memberikan keringanan *margin* dan denda
- 4) Pembayaran sebagian *outstanding*/harga jual
- 5) Pelepasan salah satu jaminan untuk pengurangan O/S dengan pertimbangan jaminan tersisa lebih *marketable* dari yang dilepas dan sisa nilai jaminan
- 6) Biaya perpanjangan/ *restruktur*
O/S pokok x 6,377 % x..... bulan : 12 bulan

BSM KCP Ungaran mempunyai kebijakan bagi nasabah pembiayaan bermasalah sesuai dengan SE No. 16/052/PEM tanggal 11 september 2014 perihal tanggung jawab penanganan pembiayaan bermasalah dan perluasan kewenangan FRD pada bab

¹³ File BSM “Teknik...”,h. 42.

III 5.C disebutkan: “Besarnya limit memutus diskon *margin* pengurangan atau penghapusan tunggakan *margin* dan biaya administrasi keterlambatan serta biaya lain dalam rangka penyelamatan atau penyelesaian pembiayaan.

Dengan mempertimbangkan:

- a) Nasabah sudah mengalami penurunan omset usaha, sehingga nasabah tidak memiliki kemampuan untuk membayar angsuran di BSM
- b) Terjadi masalah rumah tangga nasabah
- c) Adanya I'tikad baik untuk menyelesaikan pelunasan, nasabah bersedia untuk penjualan jaminan secara sukarela.
- d) Dana untuk pelunasan berasal dari dana hasil penjualan aset jaminan nasabah.

Dengan kebijakan tersebut BSM berharap dapat mempermudah nasabah yang mengalami kesulitan pembayaran dengan cara nasabah membuat surat “permohonan diskon *margin* dan denda” kepada komite penyelesaian pembiayaan (*financing restructuring and recovery unit*) dengan alasan usaha bermasalah, selanjutnya komite pembiayaan akan mempertimbangkan surat permohonan tersebut dan

membuat nota analisa perihal “permohonan pelunasan kewajiban pokok dengan diskon *margin* dan penghapusan penalti”.

Penanganan terakhir dari unit mikro BSM terhadap nasabah yang bermasalah yaitu dengan cara penjualan jaminan bersama secara sukarela dan penjualan jaminan oleh BSM. Prosedur yang digunakan oleh Bank Syariah Mandiri KCP Ungaran sebagai berikut:

- 1) Penjualan jaminan secara sukarela dilakukan oleh BSM KCP Ungaran dengan kriteria :
 - a) Nasabah sudah mendapatkan surat peringatan I, II, III, dari unit mikro BSM KCP Ungaran dan memberi tanggapan kepada BSM
 - b) Nasabah menawarkan jaminan ke pihak luar, setelah itu nasabah datang ke BSM KCP Ungaran dengan calon pembeli jaminan
 - c) Pembeli melunasi pembiayaan kepada BSM dan selanjutnya penyerahan dokumentasi (sertifikat jaminan) kepada nasabah dan pembeli jaminan.
- 2) Penjualan jaminan oleh Bank Syariah Mandiri

- a) Unit Mikro Bank Syariah Mandiri KCP Ungaran sudah memberikan surat peringatan I,II,III kepada nasabah sebanyak 3 kali, dan nasabah kurang meresponya
- b) BSM melakukan perhitungan jaminan bekerja sama dengan badan Appraisal Independen untuk menjaga hak asasi kepemilikan agar harga jaminan sesuai dengan harga pasar.
- c) BSM membawa hasil dari perhitungan dari badan Appraisal Independen beserta data-data nasabah, jaminan dan surat permohonan lelang ke badan lelang swasta yang selanjutnya akan dikirim ke KPKNL (Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang) untuk di eksekusi.¹⁴

¹⁴ Wawancara dengan bapak Dewangga Riwicaksana selaku “*sales Assistant*” di BSM tanggal 13 januari 2016 jam 15.30 WIB.

B. Pembahasan

Analisis Penanganan Pembiayaan *Murabahah* Bermasalah di Bank Syariah Mandiri KCP Ungaran

Berdasarkan penelitian penulis, BSM KCP Ungaran dalam menangani pembiayaan bermasalah telah melakukan upaya-upaya yang sesuai dengan prinsip syariah yaitu dengan menjalankan prinsip *ta'awun* (tolong menolong) dan *tasamuh* (toleransi) serta mengedepankan hubungan kekeluargaan. Hal ini berupa pemberian solusi kepada nasabah yang mengalami kesulitan dalam memenuhi kewajibannya terhadap bank.

BSM KCP Ungaran juga memberikan toleransi kepada nasabah dengan *merestrukturisasi* pembiayaan yakni usaha bank untuk membantu nasabah agar dapat menyelesaikan kewajibannya dengan cara:

- a) Memperpanjang jangka waktu pembiayaan bagi nasabah yang bermasalah atau macet
- b) Menurunkan *margin* bagi nasabah yang terkena musibah atau bangkrut
- c) Mengurangi atau menghapus *margin* dan biaya administrasi keterlambatan bagi nasabah yang mengalami penurunan omset usaha

Dalam hal ini apabila nasabah tidak memberikan respon yang baik terhadap kebijakan yang telah dibuat oleh bank, maka bank terpaksa untuk mengeluarkan surat peringatan. Langkah tersebut diambil oleh BSM KCP Ungaran bukan berarti BSM berbuat semena-mena tetapi, agar nasabah memenuhi kewajibannya berupa angsuran pokok dan *margin* agar tidak merugikan Bank.

Dari beberapa kebijakan yang diberikan BSM kepada nasabah untuk menangani pembiayaan bermasalah merupakan implementasi dari landasan syariah yaitu surat Al Baqarah ayat 280 dan fatwa DSN MUI No.46/DSN-MUI/III/2005 tentang potongan tagihan *murabahah*

Firman Allah SWT dalam surat Al Baqarah ayat 280

وَإِنْ كَانَ ذُو عُسْرَةٍ فَنَظِرَةٌ إِلَىٰ مَيْسَرَةٍ ۚ وَأَنْ تَصَدَّقُوا خَيْرٌ لَّكُمْ ۖ إِن كُنْتُمْ تَعْلَمُونَ

Dan jika (orang yang berhutang itu) dalam kesukaran, Maka berilah tangguh sampai Dia berkelapangan. dan menyedekahkan (sebagian atau semua utang) itu, lebih baik bagimu, jika kamu mengetahui.

Ayat di atas menjelaskan bahwa apabila nasabah mengalami kesulitan dalam pembayaran angsuran

sebaiknya nasabah diberi kelonggaran sampai nasabah berkesanggupan untuk membayar angsuran.

Fatwa DSN MUI No.46/DSN-MUI/III/2005 tentang potongan tagihan *murabahah*, ayat 1 yaitu "LKS boleh memberikan potongan dari total kewajiban pembayaran kepada nasabah dalam transaksi akad *murabahah* yang telah melakukan kewajiban pembayaran cicilannya dengan tepat waktu dan nasabah yang mengalami penurunan kemampuan pembayaran".

Dan penjualan jaminan merupakan upaya terakhir yang diambil oleh BSM ketika tidak ada lagi alternatif yang akan dilakukan.

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil analisis tentang penanganan pembiayaan *murabahah* bermasalah di BSM KCP Ungaran, maka hasil penelitian ini dapat disimpulkan sebagai berikut:

1. Faktor-faktor yang menyebabkan pembiayaan *murabahah* bermasalah di BSM KCP Ungaran meliputi:
 - a) Dari pihak nasabah disebabkan oleh:
 1. nasabah dengan sengaja tidak memenuhi kewajibannya walaupun sebenarnya dia mampu
 2. ketidakmampuan nasabah dalam memenuhi kewajibannya yang di sebabkan oleh bisnis yang merugi, usaha yang dibiayai mengalami musibah (kebakaran, banjir, hama) persaingan usaha, korban penipuan, salah investasi dalam pembelian peralatan usaha, korban penipuan, pembayaran dari rekanan belum diterima, keluarga sakit atau meninggal, dan keberatan atas denda atau biaya yang muncul.

- b) Dari pihak perbankan disebabkan oleh:
1. Pihak analis kurang teliti dalam menganalisa pembiayaan
 2. Kelemahan verifikasi data permohonan nasabah
 3. Jumlah pembiayaan yang diberikan melebihi kapasitas dari jaminan yang diberikan
 4. Pemberian pembiayaan yang kurang cukup dengan kebutuhan yang sesungguhnya
 5. Pengawasan bank setelah pembiayaan diberikan tidak memadai
- c) Penanganan pembiayaan *murabahah* bermasalah di BSM KCP Ungaran meliputi:
- 1) Pemberian solusi terhadap masalah yang dialami nasabah sesuai dengan permasalahan yang dialami oleh nasabah seperti: nasabah meninggal, nasabah di PHK oleh perusahaan dan nasabah yang mengalami penurunan usaha bahkan bangkrut.
 - 2) Melakukan *restruktur* pembiayaan dengan memperpanjang jangka waktu pembiayaan (*Rescheduling*) dan penurunan *margin* (*Reconditioning*)

- 3) Penghapusan *margin* dan biaya administrasi keterlambatan
- 4) Penjualan jaminan secara sukarela dan melalui badan pelelangan

B. Saran

1. Bank Mandiri Syariah KCP Ungaran perlu mengadakan pelatihan kepada karyawan sehingga risiko pembiayaan dapat diminimalisir karena karyawan yang terlatih dan berpengalaman dalam menyusun suatu pendekatan pembiayaan sangat diperlukan.
2. Bank Mandiri Syariah KCP Ungaran perlu melakukan kegiatan monitoring nasabah sebulan tiga kali dengan cara melihat kondisi usaha nasabah dan melihat angsuran nasabah sehingga risiko pembiayaan bermasalah dapat diketahui sedini mungkin.
3. Bank Mandiri Syariah KCP Ungaran lebih mensosialisasikan produk “warung mikro” agar lebih banyak masyarakat yang mengetahui produk tersebut.

C. Penutup

Alhamdulillah, puji syukur kehadiran Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat, taufik dan hidayah-NYA. Sehingga Tugas Akhir ini dapat terselesaikan.

Penulis mengakui bahwa dalam penulisan Tugas Akhir ini masih jauh dari kesempurnaan karena keterbatasan kemampuan dan pengetahuan penulis. Kritik dan saran yang membangun sangat diharapkan.

Penulis mengucapkan banyak terima kasih kepada semua pihak yang telah membantu dalam penyelesaian Tugas Akhir. Semoga Tugas Akhir ini bermanfaat bagi penulis khususnya dan bagi para pembaca umumnya.

DAFTAR PUSTAKA

- Ahmad, Ifham Solihin. *Pedoman Umum Lembaga Keuangan Syariah*. Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama. 2010.
- Antonio, Muhammad Syafi'i. *Bank Syariah: Dari Teori Ke Praktik*. Jakarta: Gema Insani. 2001.
- File BSM “*Surat Edaran Pembiayaan*”
- File BSM “*Teknik Collection Pembiayaan*”
- <http://www.syariahmandiri.co.id/2015/11/bsm-menjadi-bank-syariah-pertama-masuk-buku-iii/> diakses pada tanggal 21 januari 2016.
- Huda Nurul dan Mohammad Heykal. *Lembaga Keuangan Islam*. Jakarta: PT. Fajar Interpratama. 2013.
- Karim, Adiwarmanto. *Bank Islam Analisis Fiqh dan Keuangan*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada. 2004.
- Kasmir. *Dasar-dasar Perbankan*. Jakarta: Raja wali Pers. 2012.
- Machfudz, Masyhuri. *Metodologi Penelitian Ekonomi*, Malang: Genius Media. 2014.
- Mini Pofile. *Menemukan Kembali prinsip Perbankan Modern*. Jakarta: Bank Syraiah Mandiri. Edisi Juni 2001.
- PSAK (Pernyataan Standar Akutansi Syari’ah) No. 102 tentang Akutansi *Murabahah*.
- Rivai, Veitzal. *Islamic Banking*. Jakarta: PT Bumi Aksara. 2010.

- Sabiq, Sayyid. *Fikih Sunnah 5*. Jakarta: Cakrawala Publishing. 2009.
- Salman, Riza Kautsar. *Akuntansi Perbankan Syariah Berbasis PSAK Syariah*. Padang : Akademia Permata. 2012.
- Sjahdeini, Sutan Remi. *Perbankan Islam*, Jakarta: PT. Pustaka Utama Grafiti. 2007.
- Sugiyono. *Metode Penelitian Kombinasi*. Bandung: Alfabeta. 2011.
- Usanti, P. Trisadini. *Transaksi Bank Syariah*. Jakarta: PT Bumi Aksara. 2013.
- Wangsawidjaja. *Pembiayaan Bank Syari'ah*. Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama. 2012.
- Wawancara dengan Bapak Abdun Nafik (*Karyawan mikro financing sales BSM KCP Ungaran*), pada hari Selasa 05 Januari 2016, pada jam 09.00 WIB
- Wawancara dengan bapak Abdun Nafik selaku “Micro Financing Sales” di Unit mikro BSM tanggal 11 Januari 2016 jam 10.00 WIB
- Wawancara dengan bapak Dewangga Riwicaksana selaku “sales Assistant” di BSM tanggal 13 Januari 2015 jam 15.30 WIB



PT Bank Syariah Mandiri
Kantor Cabang Pembantu Ungaran
Jl. Diponegoro 205 c-d Ungaran
Kab Semarang 50511, Indonesia
Telp. (024) 692 5868
Fax. (024) 692 5869
www.syariahmandiri.co.id

SURAT KETERANGAN

No. 18/106a-3/200

Yang bertanda tangan di bawah ini , menyatakan bahwa :

Nama : Susi Nur Amalia
NIM : 132503011

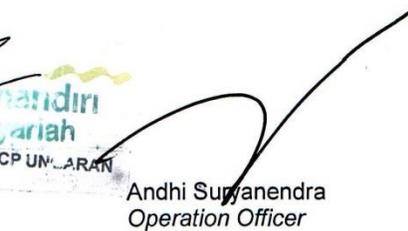
Mahasiswa program D3 Jurusan Perbankan Syariah Universitas Islam Negeri Walisongo Semarang. Telah melakukan praktek kerja magang di PT Bank Syariah Mandiri KCP Ungaran dari tanggal 04 Januari 2016 s.d 28 Januari 2016.

Demikian surat keterangan ini dibuat untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

Ungaran, 28 Januari 2016

PT Bank Syariah Mandiri
KCP Ungaran


Adhityo Muko Wibowo
Sub Branch Manager


Andhi Suppanendra
Operation Officer



Bismillaahirrahmaanirrahiim

FORMULIR APLIKASI PEMBIAYAAN MIKRO



(Harap di isi lengkap untuk kelancaran proses)

PERMOHONAN NASABAH

Pengajuan: Baru Perubahan Take Over
 Jenis Pembiayaan: PM Tunas PM Madya PM Utama
 Tujuan pembiayaan Modal Kerja Investasi
 Jumlah Pembiayaan yang diajukan: Rp.....
 Jangka Waktu: (tahun)

DATA PRIBADI PEMOHON / KEY PERSON BADAN USAHA

Nama: Jenis Kelamin Laki Wanita
 Gelar: Status Belum Menikah Menikah Janda/Duda
 Tempat/Tanggal Lahir: Pendidikan S3/S2 S1/D3 SMA SMP/SD/dll
 Nama Ibu Kandung: Agama Islam Kristen Budha Hindu
 No. KTP/SIM/Pasport: Tanggal berlaku KTP sd. Tgl Bln Tahun
 NO. NPWP*): Jumlah Tanggungan Keluarga:
 Alamat Tempat Tinggal: Kelurahan/Kecamatan:
 RT/RW: Propinsi: Kode Pos:
 Alamat Surat Menyurat: Kelurahan/Kecamatan:
 RT/RW: Propinsi: Kode Pos:
 Telp Rumah & HP Menepati rumah sejak:
 Status Rumah: Sendiri Kontrak /Sewa Dinas Keluarga Lainnya:

DATA USAHA

Bentuk Usaha Perorangan Badan Usaha Persentase kepemilikan:
 Nama Badan Usaha*): Berusaha Sejak:
 Group Usaha*): Bidang Usaha:
 Jumlah Karyawan: No Tep & Fax:
 Status Tempat Usaha: Sendiri/keluarga Sewa Ditempati sejak:
 Alamat Tempat Usaha: Kelurahan/Kecamatan:
 RT/RW: Propinsi : Kode Pos:
 Nilai Persediaan Barang Dagangan posisi terakhir: Rp.
 Realisasi penjualan per bulan selama 1 tahun terakhir: Rp.
 Biaya operasional, umum dan administrasi: Rp.
 Rencana penjualan 1 tahun ke mendatang: Rp.

DATA KELUARGA

Nama Istri / Suami: Nama Waris:
 Tempat/Tanggal Lahir: Hubungan:
 Pekerjaan: No. KTP/SIM/Identitas lainnya:
 Penghasilan/bulan: Tanggal berlaku indentitas sd.:

DATA KERABAT YANG DAPAT DIHUBUNGI

Nama:
 Hubungan: Telp Rumah & HP:
 Alamat Rumah: Kelurahan/Kecamatan:
 RT/RW: Propinsi : Kode Pos:

DATA PENGHASILAN

Omzet Penjualan per hari: Rp.
 Omzet Penjualan per bulan: Rp.
 Laba Usaha per bulan: Rp.
 Penghasilan Lain Bersih perbulan: Rp.
 Total Penghasilan Bersih per bulan: Rp.
 Biaya Hidup Keluarga per bulan: Rp.
 Total Penghasilan ditabung perbulan: Rp.
 Kesanggupan Mengangsur per bulan: Rp.

DATA PINJAMAN

Nama Bank / Leasing	Jenis Pinjaman	Jumlah Pinjaman	Jumlah Angsuran	Jatuh Tempo

DATA KEKAYAAN				DATA SIMPANAN			
---------------	--	--	--	---------------	--	--	--

Jenis	Jumlah	Lokasi/Merk	Nilai Rp.	Nama Bank	Atas Nama	Jenis Simpanan	Jumlah Simpanan

DATA PEKERJAAN BAGI YANG BERSTATUS PEGAWAI	
--	--

Jenis Pekerjaan <input type="checkbox"/> Peg Negeri <input type="checkbox"/> Peg swasta <input type="checkbox"/> Profesional	Gaji Bersih per bln: Rp.
Dept/Instansi/Kantor:	Penghasilan bersih lain per bln: Rp.
Jenis Pekerjaan:	Total penghasilan bersih per bln: Rp.
Nama Atasan Langsung:	Kesanggupan mengangsur per bln: Rp.
Posisi:	Jabatan:
Alamat Tempat Tinggal:	Kelurahan/Kecamatan:
RT/RW:	Propinsi: Kode Pos:

DATA AGUNAN				
-------------	--	--	--	--

No	Jenis Agunan	Lokasi/type/tahun	Bukti kepemilikan	Atas Nama
1				
2				
3				

DOKUMEN PENDUKUNG YANG DISAMPAIKAN KE BANK					
--	--	--	--	--	--

No	Jenis Dokumen	Wiraswasta / Profesi	Pegawai	Badan Usaha	Cheklist Bank
1	Copy KTP/Identitas pemohon & suami/istri	√	√	√	
2	Copy surat nikah/cerai (apabila ada)	√	√	√	
3	Copy KTP/Identitas Dir/komisaris (badan usaha)	-	-	√	
4	Copy Kartu Keluarga	√	√	-	
5	Pas photo terkahir pemohon perorangan/pengurus badan usaha ukuran 4 x 6	√	√	√	
6	Akte pendirian & perubahan perusahaan	-	-	√	
7					
	a. Surat Keterangan Usaha dr RT/RW Setempat	√	√	-	
	b. SIUP	-	-	√	
	c. TDP/TDR	-	-	√	
	d. Surat izin usaha dari pengelola pasar bagi pedagang pasar	√	√	-	
	e. NPWP (Wajib bagi Wiraswasta & Pegawai Utk Limit >Rp.50Juta)	√	√	√	
	f. Surat Keterangan Domisili Usaha/Perusahaan	-	-	√	
8	Copy RK / tabungan 6 Bln terakhir	Optional	√	√	
9	Copy bukti Angsuran Pinjaman Bank Lain	Optional	Optional	Optional	
10	Bukti pembayaran PBB tahun terakhir dari rumah dan atau tempat usaha milik sendiri (Bila ada).	√	√	√	
11	Bukti pembayaran rekening listrik PLN dari rumah dan atau tempat usaha milik sendiri/sewa/kontrak.	√	√	√	
12	Bukti pembayaran rekening telepon dari rumah dan atau tempat usaha milik sendiri/sewa/kontrak.	√	√	√	
13	Copy Surat Ijin Praktek (Wajib utk nasabah profesi)	√	-	-	
14	Asli Surat Keterangan Bekerja/Copy SKEP terkahir	-	√	-	
15	Asli Slip Gaji terkahir	-	√	-	
16					
	a. Copy Bukti kepemilikan Tanah / Banqunan				
	b. Copy BPKB, Kuitansi Faktur				
	c. Copy Bukti Penguasaan Lapak/Los Pasar				
	d. Copy Bukti Penguasaan Kios Pasar				
	e. Copy Faktur & Kuitansi Mesin				

***) Diisi bila ada**

Saya/Kami menyatakan bahwa semua informasi yang diberikan adalah benar. Informasi ini diberikan untuk tujuan permohonan pembiayaan dan dengan ini Saya/Kami mengijinkan Bank Syariah Mandiri untuk mendapatkan dan memeriksa seluruh informasi yang diperlukan dari sumber yang layak manapun. Bersama ini Saya/Kami menyatakan bersedia dan akan patuh pada peraturan dan persyaratan yang ditentukan Bank dan Saya/Kami mengetahui dan menyetujui bahwa Bank berhak menyetujui atau menolak permohonan ini tanpa memberitahukan alasannya.

Verifikasi: Tgl Bulan Tahun

Nasabah

(_____)
PMM

(nama jelas)

PENGUMUMAN PERTAMA LELANG EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN

Berdasarkan pasal 6 UU Hak Tanggungan No. 4 Th. 1996, PT. Bank Syariah Mandiri akan melakukan lelang Eksekusi Hak Tanggungan dengan perantara Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Semarang, melalui jasa pra lelang PT. Balai Lelang Tunjungan terhadap:

Nama Debitur	Alamat Agunan & Objek Lelang	Jenis	Limit (Rp)	Jaminan (Rp)
PT. Bramasta Jasa	SHGB No.714, LT. 250 m² a.n Sutoto Agus Pratomo terletak di Kel. Muktiharjo Kidul, Kec. Pedurungan, Kota Semarang, Setempat dikenal Jl. Nogososro No. 35 Semarang	T/B	435.600.000	131.000.000
	SHM No.03783, LT. 1334 m² a.n SUTOTO AGUS PRATOMO, Insinyur terletak di Kel. Muktiharjo Kidul, Kec. Pedurungan, Kota Semarang, Setempat dikenal Jalan Gajah Birowo No 19 C, Semarang	T/B	3.619.800.000	1.000.000.000
	SHM No.03782, LT. 1333 m² a.n FLORENTINA DASIH ARDIYANTARI, Sarjana Ekonomi terletak di Kel. Muktiharjo Kidul, Kec. Pedurungan, Kota Semarang, Setempat dikenal Jalan Gajah Birowo No 19 B, Semarang	T/B	3.247.200.000	900.000.000

**Yang akan diselenggarakan pada : Hari Kamis, 27 November 2014, Pukul. 11.00 WIB
Tempat : KPKNL Semarang, Jl. Imam Bonjol 1d GKN II Lt.2 Semarang**

SYARAT – SYARAT LELANG

1. Peserta Lelang wajib menyetor uang Jaminan Lelang ke Rekening **PT. BRI (Persero) Cabang Semarang Pandanaran Nomor Rekening: 0325.01.001078.30.3 a.n. KPKNL Semarang (Rekening Lelang)** yang sudah masuk dan efektif diterima paling lambat **1 (satu) hari kerja KPKNL** sebelum pelaksanaan lelang serta wajib membawa asli dan fotokopi identitas diri (KTP/SIM) serta bukti asli slip setoran Jaminan dan wajib menunjukkan NPWP;
2. Peserta lelang wajib melakukan penawaran lelang dengan lisan naik-naik atau tertulis akan ditentukan pada saat lelang, paling sedikit sama dengan nilai limit, jika tidak melakukan penawaran, dikenakan sanksi tidak diperbolehkan mengikuti lelang selama 3 (tiga) bulan di wilayah kerja Kanwil DJKN Jateng dan DIY;
3. Peserta yang tidak memenangkan lelang dapat mengambil kembali uang jaminan lelang tanpa dikenakan potongan apapun di KPKNL Semarang. Pemenang lelang wajib melunasi kewajibannya selambat-lambatnya 5 (lima) hari kerja KPKNL setelah tanggal pelaksanaan lelang ditambah **Bea Lelang Pembeli 2%** dari harga terbentuk;
4. Semua barang dijual **APA ADANYA, DI LOKASI DENGAN SEMUA CACAT DAN KEKURANGANNYA**, kami anjurkan anda memeriksa aset sebelum lelang. Informasi lainnya hubungi Pelaksana Pra Lelang Balai Lelang Tunjungan. **SYARAT LELANG DAN LAINNYA DITENTUKAN PADA SAAT LELANG.**

Jakarta, 29 Oktober 2014

PT. BALAI LELANG TUNJUNGAN

PT. BANK SYARIAH MANDIRI

KPKNL SEMARANG

INFO : 0819 9090 0627/024 76 745 745/0856 4147 0172

DILELANG

Kamis, 27 November 2014,
Pukul. 11.00 WIB

KPKNL Semarang
Jl. Imam Bonjol 1d Semarang



SHGB No.714, LT. 250 m²
Jl. Nogososro No. 35 Semarang

LIMIT : Rp. 435.600.000,-



SHM No.03782, LT. 1333 m²
Jl. Gajah Birowo No 19 B, Semarang

LIMIT : Rp. 3.247.200.000,-



SHM No.03783, LT. 1334 m²
Jl. Gajah Birowo No 19 C,
Semarang

LIMIT : Rp. 3.619.800.000,-



KOM, PLEKS GAYAMSARI KAV. 38 SEMARANG
0819 9090 0627/024 76 745 745/0856 4147 0172

mandiri
syariah



Dapatkan pembiayaan usaha mikro



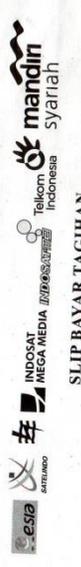
s.d. Rp. 200.000.000,-

syariah mandiri call (021) 5299 7755

Untuk Peradaban Mulia

Bank Syariah Mandiri @syariahmandiri
www.syariahmandiri.co.id

mandiri
syariah



SLIP BAYAR TAGIHAN

Nama pelanggan :
 Nomor tagihan :
 Jenis tagihan :
 Dibayarkan secara : Tunai Beban Rekening nomor :

**PEMBIAYAAN WARUNG MIRUKU
 BANK SYARIAH MANDIRI KCP UNGARAN
 PROGRAM SEPTEMBER CERIA TAHUN 2015
 BAGI HASIL/MARGIN S/D 0,7%**

Plafond	Jangka Waktu				
	12	24	36	48	60
11,000,000	1,039,867	581,533	432,056	358,967	316,433
15,000,000	1,418,000	793,000	589,167	489,500	431,500
20,000,000	1,890,667	1,057,333	785,556	652,667	575,333
25,000,000	2,363,333	1,321,667	981,944	815,833	719,167
30,000,000	2,809,000	1,556,000	1,145,333	946,000	830,000
35,000,000	3,277,167	1,815,333	1,336,222	1,103,667	968,333
40,000,000	3,745,333	2,074,667	1,527,111	1,261,333	1,105,667
60,000,000	4,681,667	2,593,333	1,908,889	1,576,667	1,383,333
80,000,000	4,724,300	2,594,200	1,896,067	1,552,100	1,349,800
100,000,000	5,558,000	3,052,000	2,230,667	1,826,000	1,588,000
120,000,000	6,554,333	3,560,667	2,602,444	2,130,333	1,852,667
140,000,000	7,330,667	3,997,333	2,894,222	2,346,667	2,029,333
160,000,000	8,247,000	4,497,000	3,256,000	2,640,000	2,283,000
180,000,000	9,163,333	4,996,667	3,617,778	2,933,333	2,536,667
200,000,000	13,610,000	7,345,000	5,276,667	4,250,000	3,655,000
200,000,000	18,146,667	9,793,333	7,035,556	5,666,667	4,873,333

- Syarat - syarat :
1. Foto copy KTP Suami / Istri
 2. Foto copy KK
 3. Foto copy Surat Nikah
 4. Foto copy Agunan (BPKB / Sertifikat)
 5. Foto copy Slip gaji (Karyawan) Dan lain - lain

Hubungi :
NUR SALIM
081914500599
PIN 7D5B3594
BERLAKU S/D 31 DES 2015

PT Bank Syariah Mandiri
 KCP Ungaran
 Jl. Diponegoro 205 C-D Ungaran
 Kab. Semarang 50511, Indonesia
 Telp. (024) 6925868
 Fax. (024) 6925869

Model UNL / A-20

Tanggal / Date : / /

No. :

Nama Pemilik Rekening : _____
 Account Holder Name

Alamat : _____
 Address

No. Rekening : _____
 Account No.

Nama Bank Terarik / Branch Bank _____

Mata Uang / Currency : _____

Jenis Rekening / Account Type

Giro Tabungan Lainnya

Current Account Saving Other

Jenis Setoran / Deposit Type

Tunai Market Sendiri Market Bank Lain

Cash BSY Cheque By Clearing/Collection

No. Cek / Cheque No. _____

Jumlah / Amount _____

Tersilang
 In Words

Jumlah Total

Tanda Tangan Penyator
 Depositor's Signature



Aplikasi Setoran/Transfer/Kliring/Inkaso
Deposit/Transfer/Clearing/Collection Application



Bismilaaahirrahmaanirrahiim
Kepada to PT Bank Syariah Mandiri

Harap dilakukan transaksi berikut *Please do this transaction:*

Cabang Branch _____

No.: A **0005034**

Jenis Transaksi Transaction

- Setoran Deposit
 Pemindahbukuan Overbooking
 RTGS RTGS
 Kliring-Inkaso Clearing-Collection
 SWIFT SWIFT
 Wesel Demand Draft
 Lainnya Others

Tanggal Date _____

harap ditulis dengan huruf cetak fill in with block letters

VALIDASI
Validation

PENERIMA
Beneficiary

Penduduk Resident
 Bukan Penduduk Non-Resident
 Nama Name _____
 Nomor Rekening Account Number _____
 Bank _____
 Alamat & Nomor Telepon Address & Telephone Number _____

MATA UANG
 Currency Rupiah Local Currency
 Valuta Asing Foreign Currency

BERITA UNTUK PENERIMA Message for Beneficiary

diisi oleh Bank filled out by bank

Jumlah Transfer Amount of Transfer	
Komisi Commission	
Biaya Pengiriman (SWIFT/RTGS/SKN)	
Biaya Koresponden Correspondent Charge	
Sub Total	
Kurs Rate	
Total	

Pemohon telah membaca serta memahami, dan dengan ini menyetujui sepenuhnya syarat-syarat dan ketentuan yang tercantum dibalik formulir transaksi ini Applicant have read and understand, and with this applicant unconditionally accept all terms and condition on the reserve of this transaction form.

Pengekasan Bank Bank's Authorization _____
 Tanda Tangan Pemohon Applicant's Signature _____

PENGIRIM
Applicant

Penduduk Resident
 Bukan Penduduk Non-Resident
 Nasabah Customer
 Bukan Nasabah Walk in Customer
 Nama Name _____
 Nomor Identitas Identity Number _____
 Alamat & Nomor Telepon Address & Telephone Number _____

SUMBER DANA TRANSAKSI
 Source of Fund Tunai Cash
 Cek/Bilyet giro Cheque
 Debet Rekening Debet Account: _____

Bank Tertarik Drawee Bank	Nomor cek/BG Cheque Number	Valuta Currency	Nominal Amount

Jumlah Amount
Terbilang In words _____

BIAYA TRANSAKSI
 Handling Charge Tunai Cash
 Debet Rekening Debet Account: _____

Biaya Bank Koresponden Correspondent Charge Pengirim Applicant
 Penerima Beneficiary
 Lainnya Others

TUJUAN TRANSAKSI Underlying Transaction _____

Perhatian: Apabila penerima adalah bukan Nasabah/Walk in Customer maka wajib mengisi alamat dan nomor telepon penerima.

DAFTAR RIWAYAT HIDUP

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Susi Nur Amalia
Tempat/Tanggal Lahir : Jepara, 09 januari 1995
Alamat Asal : Desa Menganti RT 01/RW 01
Kecamatan Kedung Kabupaten Jepara
Pendidikan : 1. MI Darul Hikmah Menganti lulus
tahun 2004
2. MTs Darul Hikmah Menganti lulus
tahun 2007
3. MA Darul Hikmah Menganti lulus
tahun 2013
4. Progam D III Perbankan Syariah
Universitas Islam Negeri
Walisongo Semarang tahun 2016

Demikianlah daftar riwayat hidup ini saya buat dengan
sebenarnya untuk dapat dipergunakan sebagaimana mestinya.

Yang menyatakan,


Susni Nur Amalia