

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Prosedur Pengajuan Pembiayaan Murabahah di PT BPRS PNM Binama Semarang

Dalam proses pengajuan pembiayaan murabahah di PT BPRS PNM Binama Semarang, terdapat beberapa prosedur yang harus dilalui, antara lain:¹

1. Proses Pengajuan

Merupakan proses dimana nasabah melakukan pengajuan pembiayaan murabahah kepada bank dengan syarat :

- a) Nasabah mengisi formulir permohonan pembiayaan yang memuat mengenai data pribadi dan keluarga pemohon, jenis, tujuan, dan jumlah pembiayaan yang diajukan, jangka waktu angsuran, data usaha, data penghasilan, data agunan, serta dokumen pendukung yang disampaikan ke bank.
- b) Nasabah melampirkan berkas-berkas seperti fotocopy KTP suami & istri sebanyak 2 lembar, fotocopy Kartu Keluarga, fotocopy buku nikah, bukti pembayaran rekening listrik, telepon, dan air, slip gaji (bagi pegawai) dan rekening tabungan, kemudian bukti agunan berupa fotocopy BPKB dan STNK atau sertifikat tanah yang dilampirkan PBB.

2. Proses Analisa

Proses ini dilakukan oleh Account Officer dengan membuat laporan analisis pembiayaan dari hasil wawancara dan kunjungan di lapangan. Tujuan dari proses ini yaitu menilai kelayakan usaha calon debitur, menekan risiko akibat tidak terbayarnya pembiayaan, serta

¹Wawancara dengan sdr. Risfah, *Costumer Service* BPRS PNM Binama Kantor kas Mijen, pada tanggal 19 Mei 2016

menghitung kebutuhan pembiayaan yang layak. Dalam proses ini pihak bank akan menganalisa :

a) *Character* (Karakter)

Karakter sangat mempengaruhi rasa tanggung jawab seseorang, apakah nasabah bersifat kooperatif dalam menyelesaikan kewajibannya dan akan lebih fokus untuk melakukan pembayaran di PT BPRS PNM Binama Semarang. Analisa karakter nasabah dapat dilakukan dengan cara :

- Wawancara

Karakter seseorang bisa dideteksi dengan melakukan verifikasi data *interview*. Apabila datanya benar, maka calon nasabah pembiayaan seharusnya bisa menjawab pertanyaan dengan mudah dan yakin dengan fasilitas pembiayaan yang akan di berikan oleh BPRS PNM Binama. Apabila terjadi kesalahan prinsip, hal ini bisa menjadi indikasi awal sebuah i'tikad buruk.

- *BI Checking*

Pengecekan melalui Bank Indonesia dilakukan untuk mengetahui riwayat pembiayaan yang diterima oleh calon nasabah tersebut berikut status nasabah yang ditetapkan oleh BI. Tunggakan nasabah di bank lain juga menjadi pertimbangan dan indikasi yang buruk terhadap karakter nasabah.

- *Bank Checking*

Bank checking dilakukan secara personal antara sesama *officer* bank, baik bank yang sama maupun berbeda. Biasanya setiap *officer* memiliki pengalaman tersendiri dalam berhubungan dengan calon nasabah. Adapun tunggakan di bank lain

memberikan dampak indikasi yang buruk terhadap karakter nasabah.

- *Trade Checking*

Analisa ini dilakukan terhadap usaha-usaha yang sejenis, pesaing, pemasok, dan konsumen. Pengalaman kemitraan semua pihak terkait pasti meninggalkan kesan tersendiri, terutama masalah keuangan seperti pemberian fasilitas pembiayaan.

b) *Capacity* (Kemampuan)

Kapasitas calon nasabah pembiayaan sangat penting untuk memahami kemampuannya dalam melunasi kewajiban. Untuk pembiayaan konsumtif, analisa diarahkan pada kemampuan sumber penghasilan calon nasabah pembiayaan. Untuk itu yang perlu dianalisa oleh pihak bank adalah perusahaan tempat nasabah yang bersangkutan bekerja, lama bekerja, dan penghasilan.

c) *Capital* (Modal)

Aset atau modal yang dimiliki calon nasabah sudah memadai atau belum, sehingga pembiayaan dapat diberikan kepada nasabah yang bersangkutan. Analisa ini juga dilihat dari keahlian calon nasabah pembiayaan dalam mengelola usaha maupun untuk berupaya dimasa mendatang

d) *Collateral* (Jaminan)

Analisa terhadap agunan dilakukan untuk mengetahui kepemilikan dari sertifikat yang diajukan oleh calon nasabah pembiayaan, alamat agunan, harga pasar agunan, pajak bumi dan bangunan, serta nilai likuidasi yang diberikan oleh PT BPRS PNM Binama

e) *Condition* (Kondisi)

Analisa mengenai kondisi usaha nasabah, perbandingannya dengan usaha sejenis, lingkungan lokasi usahanya, keadaan pemasaran dari hasil usahanya, prospek usaha di masa mendatang, serta regulasi pemerintah yang memengaruhi prospek industri dimana perusahaan calon nasabah pembiayaan terkait didalamnya. Pihak bank juga akan menganalisis mengenai tujuan nasabah mengajukan pembiayaan, serta kendala-kendala yang membuat nasabah yang bersangkutan harus mengajukan pembiayaan di PT BPRS PNM Binama.

3. Proses rekomendasi

Setelah melakukan proses analisa, laporan analisis pembiayaan akan diserahkan kepada Komite pembiayaan yang terdiri dari direktur, AO, dan kabag marketing. Komite pembiayaan akan melakukan rapat mengenai alokasi pembiayaan yang sesuai dengan kebutuhan calon debitur berdasarkan data yang sudah diperoleh dari laporan analisis. Komite pembiayaan melakukan pengecekan mengenai identitas calon debitur, profil usahanya, serta analisis 5C yang meliputi karakter, kemampuan angsuran, tujuan serta rincian penggunaan pembiayaan, prospek dan risiko usaha, keaslian jaminan dan lain sebagainya. Kemudian membuat laporan rekomendasi pembiayaan mengenai jumlah pembiayaan yang aman dan sesuai kebutuhan calon debitur.

4. Proses pemeriksaan

Setelah mendapatkan rekomendasi pembiayaan dari komite pembiayaan, berkas hasil analisis tersebut kemudian diserahkan kepada administrasi pembiayaan untuk diperiksa. Apabila disetujui, akan diserahkan kepada support pembiayaan untuk proses selanjutnya.

5. Proses pra akad

Berkas-berkas yang sudah disetujui oleh Administrasi pembiayaan kemudian diserahkan kepada support pembiayaan untuk melakukan akad pembiayaan kepada calon debitur. Kemudian support pembiayaan akan menyiapkan berkas-berkas antara lain:

a) Surat Persetujuan Permohonan Pembiayaan (SP3)

Merupakan surat yang dibuat bank kepada nasabah mengenai disetujuinya permohonan pembiayaan yang diajukannya. Surat ini berisi mengenai identitas nasabah, jenis akad pembiayaan yang dilakukan, harga beli, margin, harga jual, jangka waktu pengembalian, penggunaan pembiayaan, metode pengembalian, jaminan, biaya administrasi, dan waktu realisasi. Melalui SP3 ini, bank juga mencantumkan beberapa persyaratan lainnya yaitu: (1) Nasabah wajib membuka rekening tabungan atas nama dirinya sendiri, (2) Nasabah harus dibuatkan akad perjanjian pembiayaan antara nasabah dengan bank, (3) Nasabah bersedia diperiksa oleh pihak bank berkaitan dengan pembiayaan yang diberikan, (4) apabila terlambat mengangsur, nasabah akan dikenakan biaya tagih sebesar Rp. 15.000/bulan dari keterlambatan angsuran, (5) Biaya-biaya lain yang timbul berkaitan dengan fasilitas pembiayaan menjadi tanggung jawab Nasabah. Surat Persetujuan Permohonan Pembiayaan ini berlaku selama 7 hari sejak tanggal diterbitkannya dan harus dibawa saat akad pembiayaan. Apabila batas waktu yang ditentukan sudah terlewati dan nasabah belum menandatangani akad pembiayaannya, maka permohonan pembiayaannya dinyatakan batal. SP3 juga dibubuhkan materai 6000 rupiah.

b) Surat perjanjian pembiayaan

Merupakan surat dimana pihak bank yang diwakilkan oleh direktur utama dan nasabah telah setuju untuk menandatangani dan melaksanakan suatu perjanjian pembiayaan yang meliputi:

- Pasal 1 : Transaksi jual beli
- Pasal 2 : Biaya Administrasi
- Pasal 3 : Jaminan
- Pasal 4 : Cara pembayaran
- Pasal 5 : Peristiwa cidera janji
- Pasal 6 : Hukum yang mengatur
- Pasal 7 : Arbitrasi
- Pasal 8 : Ketentuan tambahan

a) Surat kuasa pendebitan rekening

Surat yang berisi tentang nasabah yang bertindak sebagai dirinya sendiri atau perusahaan akan member kuasa sepenuhnya kepada bank untuk melakukan pendebitan rekening tabungan. Di surat ini tertera tabel mengenai jenis fasilitas, rekening, jumlah angsuran, dan keterangan. Surat ini juga dibubuhkan materai.

d) Surat kuasa menjual

Berisi mengenai nasabah yang bertindak sebagai diri sendiri member kuasa kepada bank untuk menjual, memindahkan, dan menyerahkan kepada siapapun juga, dengan cara baik dibawah tangan maupun dimuka umum (secara lelang), atas nama barang yang dimaksudkan dengan syarat apabila pemberi kuasa menurut penilaian bank sudah tidak mampu memenuhi kewajibannya kepada penerima kuasa (Bank). Surat ini dibubuhkan materai

e) Surat wakalah

Surat yang berisi tentang pihak bank yang member kuasa kepada nasabah untuk melakukan pembelian barang kepada supplier yang telah dipilih dan ditunjuk oleh nasabah dan atau oleh bank, menandatangani bukti penerimaan barang, menerima kwitansi pembayaran dan atau hal-hal lain yang berhubungan dengan transaksi tersebut, dan Menyerahkan kwitansi-kwitansi pembelian barang kepada bank. Surat ini dibubuhkan juga materai.

6. Proses akad

Setelah semua berkas-berkas terpenuhi, kemudian dilakukan akad antara bank yang diwakili oleh support pembiayaan/*costumer service* dengan pihak nasabah. Tetapi bila jumlah pembiayaan diatas Rp 5.000.000 maka pihak bank akan mendatangkan notaris untuk melakukan pengakadan dengan nasabah. Pengikatan notaris dalam produk pembiayaan antara lain :

- a) Fidusia dengan jaminan BPKB yang syarat pinjaman nasabah diatas Rp 5.000.000,-
- b) SKMHT (Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan) dengan jaminan sertifikat tanah dengan syarat pinjaman nasabah antara Rp 10.000.000,- sampai dengan Rp 20.000.000,-
- c) SKMHT (Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan) ditambah dengan cadangan APHT (Akta Pemberi Hak Tanggungan) dengan jaminan sertifikat tanah dengan syarat pinjaman antara Rp 20.000.000,- sampai dengan Rp 50.000.000,-
- d) APHT (Akta Pemberi Hak Tanggungan) dengan jaminan sertifikat tanah dengan syarat pinjaman diatas Rp 50.000.000,-

B. Faktor yang Menyebabkan Terjadinya Pembiayaan Murabahah Bermasalah di PT BPRS PNM Binama Semarang.

Walaupun pihak bank sudah melakukan analisa sedetail mungkin terhadap nasabah yang mengajukan pembiayaan, ada kalanya pembiayaan bermasalah tidak bisa dihindari. Faktor yang memungkinkan pembiayaan murabahah bermasalah di PT BPRS Binama Semarang terjadinya adalah account officer kurang teliti dalam melakukan proses analisa. Account officer biasanya mengalami kesulitan saat melakukan analisa karakter terhadap calon nasabah pembiayaan. Hal ini bisa disebabkan karena saat mewawancarai calon nasabah, account officer terlalu percaya dengan data yang disajikan. Padahal bisa saja data yang disajikan oleh calon nasabah tidak transparan sehingga dikemudian hari pembiayaan murabahah bermasalah bisa saja terjadi. Hal lain yang menyebabkan terjadinya pembiayaan murabahah bermasalah adalah proses analisa tidak dilakukan secara optimal. Seperti pihak bank tidak melakukan *BI checking* dan hanya melakukan *bank checking* dengan account officer di bank berbeda. Sehingga bank tidak mengetahui secara pasti riwayat pembiayaan yang diterima oleh calon nasabah, status nasabah yang ditetapkan oleh Bank Indonesia, dan apakah calon nasabah memiliki tunggakan di bank lain atau tidak.²

Sedangkan faktor eksternal bank yang menyebabkan terjadinya pembiayaan murabahah bermasalah di PT. BPRS PNM Binama Semarang yaitu kondisi perekonomian nasabah yang menurun, bisa disebabkan karena nasabah di PHK, usaha mengalami kebangkrutan, maupun keuntungan usahanya menurun sehingga kesulitan dalam melunasi pembiayaan yang diberikan oleh bank.³

²Wawancara dengan Dadan Hardian Kabag remedial dan collecting BPRS PNM Binama pada tanggal 19 Mei 2016

³*Ibid*

C. Prosedur Penyelesaian Pembiayaan Murabahah Bermasalah di PT BPRS PNM Binama Semarang

Apabila terjadi pembiayaan murabahah bermasalah di PT BPRS PNM Binama, maka pihak bank akan melakukan prosedur sebagai berikut guna menyelesaikan pembiayaan bermasalah. Prosedurnya sebagai berikut⁴:

1. Apabila telah melebihi jangka waktu 90 hari atau 3 bulan namun nasabah tidak segera melakukan pengembalian pokok pinjaman dan membayar margin atau bagi hasil (nasabah kolektibilitas 2/pembiayaan kurang lancar), maka pihak bank akan mengingatkan nasabah melalui telepon bahwa nasabah yang bersangkutan telah jatuh tempo. Namun, apabila sudah diingatkan dan nasabah juga tidak melakukan pembayaran maka akan diberikan surat pemberitahuan/surat peringatan yakni SP1, SP2 dan SP3, bahwasanya nasabah bersangkutan sudah melakukan penunggakan dan mendapatkan denda pada bulan pertama. Selanjutnya apabila sampai berjalan dua bulan nasabah tidak kunjung melakukan pembayaran dan sudah merasa tidak sanggup untuk melakukan pembayaran maka barang yang dibiayai akan ditarik oleh pihak bank dan jika nasabah masih mampu melakukan pembayaran, pihak bank akan melakukan upaya revitalisasi dengan cara:
 - a. *Rescheduling*, menjadwalkan kembali jangka waktu angsuran serta memperkecil jumlah angsuran; dan
 - b. *Reconditioning*, yaitu dengan memperkecil margin keuntungan.
2. Apabila sudah memasuki hari ke-180 atau 6 bulan namun nasabah belum juga membayar angsuran pembiayaan (nasabah kolektibilitas 3/pembiayaan diragukan), maka pihak bank

⁴*Ibid*

akan berusaha membujuk nasabah agar kooperatif dengan menjalin hubungan yang intensif antara kedua belah pihak. Pihak bank akan berusaha berbicara dengan nasabah dan menanyakan masalah apa yang sedang dialami sehingga nasabah kesulitan dalam melunasi kewajibannya. Permasalahan nasabah bermacam-macam, seperti penghasilan atau pendapatan nasabah menurun, keluarga nasabah sedang mengalami musibah seperti anak atau suami/istri nasabah lagi dirawat dirumah sakit sehingga membutuhkan biaya yang banyak, usaha nasabah mengalami kebangkrutan, dan lain sebagainya yang membuat nasabah tidak bisa melaksanakan kewajibannya. Peran bank disini adalah mencari solusi kepada nasabah dengan melihat semua permasalahan yang sedang dialami oleh nasabah, bagian remedial akan menanyakan kepada nasabah apakah mereka masih ingin melanjutkan pembiayaan atau tidak. Jika nasabah sudah merasa tidak sanggup lagi melakukan pembayaran, maka barang yang akan dibiayai akan ditarik oleh bank. Jika nasabah masih ingin melanjutkan maka bank akan memberikan solusi melalui upaya sebagai berikut:

- a. *Rescheduling*, yaitu menambah jangka waktu pembayaran dan memperkecil jumlah angsuran sesuai dengan kemampuan nasabah,
 - b. *Restructuring*, menyusun ulang jangka waktu angsuran, jadwal angsuran, serta jumlah angsuran; dan
 - c. *Reconditioning*, yaitu memperkecil margin keuntungan.
3. Apabila sudah berlarut-larut hingga memasuki hari ke-300 atau 10 bulan namun tetap saja nasabah tidak melunasi angsurannya, maka nasabah pembiayaan tersebut sudah tergolong dalam nasabah kolektibilitas 4 (pembiayaan macet). Biasanya terjadi karena ada unsur kesengajaan dari nasabah, dan ini menunjukkan bahwa

nasabah tidak memiliki itikad baik untuk melunasinya kewajibannya. Tindakan bank untuk menyelesaikan pembiayaan macet ini adalah dengan mendatangi nasabah dan memberitahukan bahwa pembiayaan yang dilakukan nasabah sudah macet. Apabila nasabah sudah tidak sanggup memenuhi pembayarannya, maka bank akan menyita jaminan yang telah diserahkan nasabah kepada bank untuk selanjutnya akan dijual oleh pihak bank dalam rangka melunasi hutang. Dalam BPRS Binama, bila penjualan jaminan harganya melebihi dari hutang yang ditanggung nasabah, maka kelebihan tersebut akan dikembalikan kepada nasabah. Tetapi jika hasil penjualan barang jaminan tidak menutupi hutang nasabah, pihak bank akan menagih kembali sesuai dengan kekurangannya.