

BAB III

PEMBAHASAN

A. Prosedur Pengajuan Pembiayaan Murabahah BPRS Saka Dana Mulia Kudus

1. Mekanisme pembiayaan

Prosedur pembiayaan adalah suatu gambaran sifat atau metode untuk melaksanakan kegunaan pembiayaan. Setiap berhubungan dengan pembiayaan harus memenuhi prosedur pembiayaan yang sehat yang meliputi prosedur pengawasan pembiayaan. Adapun prosedur yang harus di penuhi dalam mengajukan pembiayaan murabahah di BPRS Saka Dana Mulia Kudus yaitu :

a. Mengisi formulir permohonan pembiayaan

- 1) Menyerahkan fotocopy KTP (suami dan istri)
- 2) Menyerahkan fotocopy KK
- 3) Menyerahkan fotocopy jaminan

b. Pembiayaan

- 1) Menerima dan memeriksa surat permohonan pengajuan pembiayaan yang sudah ditandatangani oleh calon nasabah beserta kelengkapan persyaratannya.

- 2) Mencocokkan fotocopy berkas pengajuan sesuai aslinya dan memberitahukan calon nasabah untuk menunggu informasi lebih lanjut.
- 3) Mencatat permohonan kredit kedalam buku register permohonan pembiayaan berdasarkan urutan tanggal diterimanya, serta memberikan nomor registernya pada formulir permohonan pembiayaan tersebut.
- 4) Meneruskan permohonan tersebut kepada staff pembiayaan, kabid pembiayaan atau direksi untuk proses lebih lanjut.
- 5) Memasukkan file calon nasabah tersebut kedalam daftar proses pembiayaan dan digolongkan dalam nasabah baru atau nasabah lama untuk menilai usaha dan jaminan secara awal.
- 6) Menentukan kelayakan untuk survey atau tidaknya berdasarkan berkas-berkas yang ada dalam jaminan.
- 7) Menentukan petugas survey yang ditugaskan untuk meneliti kedomisilian dan tempat usaha nasabah (dalam hal ini bisa juga marketing maupun kabid. pembiayaan).¹

¹Wawancara dengan Direktur Muklis Arifiyanto, Amd. di BPRS Saka Dana Mulia Kudus, pada Tanggal 5 Mei 2014

2. Tingkatan survey pembiayaan pada BPRS Saka Dana Mulia Kudus
 - a. Untuk jumlah pembiayaan 2. 000. 000,- sampai dengan 10. 000. 000,- Account officer yang bersangkutan survey sendiri ke lapangan.
 - b. Untuk pembiayaan 10. 000. 000,- sampai dengan 20. 000. 000,- Account officer yang bersangkutan surveynya harus didampingi oleh satu orang account officer lagi.
 - c. Untuk pembiayaan di atas 20. 000. 000,- Account officer yang bersangkutan survey ke lapangan harus didampingi oleh komisaris.
3. Prosedur pemeriksaan di BPRS Saka Dana Mulia Kudus
 - a. Memeriksa calon nasabah dalam daftar harian.
 - b. Memberikan paraf, apabila nama calon nasabah tidak tercantum dalam buku hitam.
 - c. Melakukan identifikasi nasabah melalui pihak ketiga (tetangga, teman, rekan seprofesi, saudara, orang tua, ketua RT setempat dan sebagainya).
 - d. Berdasarkan identifikasi tersebut, maka dapat dilakukan pendataan tempat usaha (analisis usaha) dengan cara mewawancarai pemohon yang meliputi :
 - 1) Kondisi usaha
 - 2) Sistem manajemen dan keuangan
 - 3) Teknis produksi
 - 4) Faktor-faktor yang mempengaruhi kelancaran produksi

- 5) Siklus produksi dan prospeknya
 - 6) Karakter pemohon
- e. Melakukan pendataan terhadap barang apapun
- Memeriksa lokasi untuk mendapatkan masukan untuk taksiran harga jual, ukuran, gambaran, lokasi, status kepemilikan dan keudahan dalam penjualan.
- f. Barang bergerak
- 1) Keaslian BPKB dan STNK
 - 2) Kesesuaian nomor rangka dan nomor mesin
 - 3) Kondisi fisik
 - 4) Tahun ekonomis
 - 5) Taksiran harga
 - 6) Kemudahan penjualan status kepemilikan
- g. Melakukan taksasi atau taksiran jaminan dan penilaian kelayakan usaha
- h. Hasil tersebut dimuat dala laporan hasil survey untuk kemudian diajukan sebagai usulan pemberian pembiayaan
- i. Ketentuan pemeriksaan berkas
- 1) Memeriksa analisis usaha dan menggolongkan atau mengelompokkan pembiayaan berdasarkan model angsuran (bulanan, mingguan atau harian).

- 2) Menggolongkan atau mengelompokkan berdasarkan sektor yang dibiayai (perdagangan, industri, pertanian, jasa dan lain-lain).
- 3) Membubuhkan tandatangan pada berkas yang sudah diperiksa.
- 4) Memeriksa kelengkapan administrasi.
- 5) Memvalidasi realisasi sesuai ketentuan yang berlaku.²

B. Persetujuan Pembiayaan Nasabah oleh BPRS Saka Dana Mulia Kudus

1. Pihak BPRS telah setuju memberikan pembiayaan kepada nasabah sesuai plafond yang sah diajukan.
2. Pihak nasabah telah setuju dan sanggup mengembalikan pembiayaan sebagai berikut :
 - a. Sistem pengembalian sesuai angsuran
 - b. Sistem angsuran mingguan atau bulanan
 - c. Jumlah angsuran
 - d. Tanggal jatuh tempo
 - e. Ketentuan angsuran atau pengembalian pembiayaan
3. Pihak nasabah setuju untuk membayar biaya-biaya sebagai berikut :
 - a. Biaya administrasi
 - b. Biaya materai

²Hasil Wawancara dengan Direktur Muklis Arifyanto, Amd. di BPRS Saka Dana Mulia Kudus, pada tanggal 5 Mei 2014

- c. Biaya notaris
 - d. Biaya asuransi
4. Pihak nasabah setuju untuk memberikan keuntungan kepada pihak BPRS yang berupa margin atau angsuran pokok sebesar estimasi margin keuntungan pada lampiran angsuran yang perinciannya merupakan bagian tak terpisahkan dari atau pembiayaan ini.
 5. Kedua belah pihak setuju mengakhiri persetujuan ini, bila pihak nasabah telah mengembalikan seluruh jumlah pembiayaan serta kewajiban lainnya kepada BPRS.
 6. Guna menjamin kepastian keamanan pembiayaan yang diberikan dan untuk menunjukkan kesungguhan serta niat baik dari nasabah, maka nasabah sepakat menyerahkan barang, surat berharga atau tanda kepercayaan lainnya.

C. Analisis kelayakan pembiayaan pada BPRS Saka Dana Mulia Kudus

Sebelum membahas bagaimana proses analisis kelayakan pembiayaan, penulis akan memberikan gambaran tentang hal-hal yang harus dimiliki oleh seorang *account officer* antara lain:

1. Kemampuan menggali informasi dari calon mudharib dan lingkungannya.
2. Mengetahui harga dan situasi pasar.
3. Kemampuan membaca karakter seseorang.

4. Memahami prosedur dan peraturan pembiayaan di BPRS.
5. Memahami sistem peraturan dan perizinan.

Setelah berkas pengajuan dicatat ke dalam daftar survey, *customer service* memberika kepada *account officer* untuk segera dilakukan proses analisis kelayakan pembiayaan, agar tidak terjadi kesalahan pemberian pembiayaan yang dapat merugikan BPRS. Proses analisis kelayakn pembiayaan dilakukan secara kualitatif berdasarkan gambaran usaha secara langsung. Proses tersebut dimulai dengan memeriksa legalitas berkas pengajuan. Pada aplikasi permohonan pembiayaan harus ditandatangani oleh suami-istri sehingga tidak dibenarkan mengajukan pembiayaan tanpa diketahui oleh suami/istri.

Jika legalitas berkas telah memenuhi syarat, langkah selanjutnya adalah survey lapangan terhadap calon nasabah dan keadaan usahanya :

1. Kondisi usaha

Sistem manajemen dan penentuan kelayakan pembiayaan harus sesuai dengan yang diharapkan oleh pihak BPRS Saka Dana Mulia Kudus. Berikut ini pendataan tempat usaha dengan cara mewawancarai pemohon yang meliputi :

- a. Keuangan
- b. Teknisi produksi
- c. Faktor-faktor yang mempengaruhi kelancaran produksi
- d. Siklus produksi dan prospeknya

- e. Karakter pemohon
 - f. Melakukan pendataan terhadap barang apapun
 - g. Memeriksa lokasi untuk mendapatkan masukan untuk taksiran harga jual, ukuran, gambaran, lokasi, status kepemilikan dan kemudahan dalam penjualan.
 - h. Barang bergerak
 - 1) Keaslian BPKB dan STNK
 - 2) Kesesuaian nomor rangka dan nomor mesin
 - 3) Kondisi fisik
 - 4) Tahun ekonomis
 - 5) Taksiran harga
 - 6) Kemudahan penjualan status kepemilikan
 - 7) Melakukan taksasi atau taksiran jaminan dan penilaian kelayakan usaha
 - 8) Hasil tersebut dimuat dalam laporan hasil survey untuk kemudian diajukan sebagai usulan pemberian pembiayaan.
2. Ketentuan pemeriksaan berkas
- a. Memeriksa analisis usaha dengan menggolongkan atau mengelompokkan pembiayaan berdasarkan model angsuran (bulanan, mingguan atau harian).

- b. Menggolongkan atau mengelompokkan berdasarkan sektor yang dibiayai (perdagangan, industri, pertanian, jasa dan lain-lain).
- c. Membubuhkan tandatangan pada berkas yang sudah diperiksa.
- d. Memeriksa kelengkapan administrasi.
- e. Memvalidasi realisasi sesuai ketentuan yang berlaku.

D. Beberapa Prinsip Penilaian Pembiayaan yang dilakukan BPRS Saka

Dana Mulia

Prinsip penilaian pembiayaan yang dilakukan yaitu dengan konsep 4 P, diantaranya :

a. Purpose

Bahwa tujuan diberikannya pembiayaan oleh BPRS Saka Dana Mulia Kudus diketahui dengan jelas. Dengan diketahuinya tujuan pembiayaan ini, maka akan dapat ditentukan pembiayaan yang bersifat murabahah.

b. Personality

Pembiayaan oleh BPRS Saka Dana Mulia Kudus hanya dapat diberikan kepada umat yang mempunyai karakter baik, dikenal baik di masyarakat, sehingga secara moral sudah dapat diperkirakan bahwa fasilitas pembiayaan yang diberikan akan kembali dengan baik sesuai yang diharapkan.

c. Productivity

BPRS Saka Dana Mulia Kudus menilai bagaimana kemampuan yang dimiliki calon nasabah selama ini didalam mengelola usahanya sehingga dapat memberikan gambaran yang jelas layak tidaknya untuk diberikan fasilitas pembiayaan. Disamping itu tujuan pembiayaan terutama ditujukan untuk pembiayaan yang bersifat produktif secara langsung ataupun tidak langsung.

d. Payment

Bahwa setiap BPRS Saka Dana Mulia Kudus memberikan pembiayaan harus dapat dipastikan debitemnya mempunyai kemampuan untuk membayar kembali fasilitas yang diberikan baik yang berasal dari hasil usaha yang dibiayai itu sendiri ataupun sumber lain yang dapat dipastikan.³

E. Pendekatan Pola Pembiayaan yang dilakukan BPRS Saka Dana Mulia Kudus

Pendekatan pola pembiayaan yang dilakukan oleh BPRS Saka Dana Mulia Kudus yaitu melalui konsep 5 C, antara lain :

a. Character

Bahwa pembiayaan oleh BPRS Saa Dana Mulia Kudus hanya dapat diberikan kepada orang yang mempunyai karakter baik, dikenal baik di masyarakat, karena hal ini sangat menentukan berhasilnya usaha serta kelancaran pembiayaan.

³Pedoman pembiayaan BPRS Saka Dana Mulia Kudus

b. Capacity

Setiap pemberian pembiayaan, pihak BPRS Saka Dana Mulia Kudus harus dapat memastikan calon nasabah tersebut mempunyai kemampuan yang baik didalam mengelola usahanya, sehingga bisa mendukung pembayaran kembali fasilitas yang diberikan baik yang berasal dari pengembangan usaha yang dibiayai ataupun sumber lain yang dapat dipastikan.

c. Capital

Bahwa suatu usaha tidak terlepas adanya modal, BPRS Saka Dana Mulia Kudus dalam memberikan pembiayaan harus diketahui seberapa besar permodalan yang mendukung usaha tersebut sehingga dengan diketahuinya permodalan ini bisa menentukan besarnya pembiayaan yang akan diberikan.

d. Collateral

Fasilitas pembiayaan yang diberikan BPRS Saka Dana Mulia Kudus harus dicover dengan agunan tambahan lain selain usaha yang dibiayai yaitu berupa barang bergerak maupun tidak bergerak, dan harus dapat dipastikan mengenai kondisi pembiayaan dan nilai agunan apakah bisa menutup resiko apabila kemungkinan pembiayaan tersebut macet.

e. Condition

Dalam hal ini BPRS Saka Dana Mulia Kudus perlu menganalisa kondisi perekonomian, apakah dalam masa inflasi atau deflasi, dan

apakah ada harapan bahwa dunia usaha akan berkembang atau sedikitnya apakah perekonomian menunjukkan ke arah kelemahan, adalah terlalu berbahaya untuk memberikan pembiayaan apabila masa depan dunia usaha kurang menguntungkan.

Berikut ini penulis akan memberikan sebuah hasil observasi terhadap kasus dari nasabah BPRS Saka Dana Mulia yang melibatkan seorang ibu pemilik warung makan dan mengajukan pembiayaan murabahah di BPRS Saka Dana Mulia Kudus untuk kebutuhan modal membuka cabang warung makannya. Plafond yang diajukan senilai Rp. 10. 000. 000,- untuk seluruh kebutuhan pembukaan cabang baru warung makan tersebut. Dari pengajuan permohonan tersebut dilakukan analisis kelayakan pembiayaan murabahah dengan melakukan kegiatan survey lapangan oleh *account officer* dan wawancara yang disaksikan langsung oleh penulis sebagai observer. Hasil dari kegiatan survey lapangan tersebut yaitu :

a. *Character*

Dari hasil wawancara tersebut diperoleh informasi antara lain ibu tersebut berasal dari Kudus, pada saat diwawancarai ibu tersebut terlihat antusias dan terbuka menceritakan tentang kondisi keluarga dan awal beliau menjalankan usahanya. Usaha tersebut merupakan usaha keluarga yang dibangun bersama suami dan anak-anaknya.

b. Capacity

Ibu tersebut memiliki rekening tabungan BPRS Saka Dana Mulia dengan saldo rata-rata perbulan Rp. 200. 000. 000,- selama 3 bulan. Dilihat dari mutasi rekening tabungan tersebut beliau dianggap mampu mengembalikan pembiayaan dengan sistem harian atau mingguan.

c. Capital

Warung makan pertama yang telah dijalankan oleh ibu tersebut berjalan cukup maju di sebuah kios milik sendiri yang juga digunakan sebagai tempat tinggal beliau dan keluarganya. Makanan yang disediakan di warung tersebut adalah asli makanan Indonesia yang terjamin kehalalannya. Peralatan yang digunakan sudah cukup memadai untuk kegiatan memasak sehari-hari. Warung makan tersebut buka 24 jam nonstop dengan omset Rp. 1. 000. 000,- sampai Rp. 1. 200. 000,- per hari.

d. Collateral

Ibu tersebut hanya memberikan jaminan BPKB motor Supra X Tahun 2006 karena tidak ada lagi surat-surat berharga yang dijadikan jaminan.

e. Condition

Account officer melihat letak kios tempat sasaran pembukaan cabang baru warung makan tersebut sangat strategis yaitu di samping pasar dengan sekelilingnya adalah pemukiman penduduk yang cukup ramai.

Setelah penulis melakukan observasi terhadap kasus tersebut, maka dapat diperoleh kesimpulan bahwa kegiatan survey untuk mengetahui kelayakan usaha yang dilakukan di BPRS Saka Dana Mulia Kudus berlangsung sederhana namun tetap mengacu pada prinsip 5 C dalam analisis kelayakan pembiayaan. Jika bank-bank syari'ah masih mewajibkan adanya jaminan dalam pemberian pembiayaan, hal tersebut tidak berlaku di BPRS Saka Dana Mulia Kudus. Pihak BPRS menjadikan jaminan sebagai instrumen tambahan untuk menjaga keamanan dana pembiayaan murabahah tersebut.