

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Prosedur Pengajuan Pembiayaan Murabahah Di KJKS BMT Walisongo Semarang.

Sebagai lembaga keuangan syari'ah yang mempunyai satu tujuan untuk mengangkat perekonomian masyarakat produktif khususnya untuk para pengusaha kecil serta memeberikan alternatif sipanan dan pembiayaan yang halal dan bebas dari riba. Pada KJKS BMT Walisongo Semarang menyalurkan dananya dengan berbagai akad pembiayaan, salah satunya yaitu akad Murabahah. Untuk menjaga kedisiplinan dan kepatuhan terhadap KJKS, bagi setiap anggota dalam mengajukan suatu pembiayaan murabahah di KJKS BMT Walisongo memiliki prosedur dan persyaratan yang harus dipenuhi, antara lain :

1. Calon anggota datang ke BMT Walisongo.
2. Calon anggota mengajukan permohonan pembiayaan Murabahah ke meja teller yang tersedia di KJKS BMT Walisongo.
3. Teller memberikan penjelasan mengenai ketentuan dan persyaratan yang harus dipenuhi oleh calon anggota.
4. Calon anggota melakukan verifikasi dengan membawa foto copy KTP dan KK dan beberapa syarat lainnya antara lain:
 - a. Jika jaminan berupa BPKB (motor minimal tahun 2008 mobil, dan minimal tahun 2000), persyaratan yang harus dilampirkan lainnya yaitu:
 - 1) Fotokopi KTP Suami Istri, Jika belum menikah disertai fotokopi KTP Orang Tua.
 - 2) Fotokopi Kartu Kelug arga
 - 3) Fotokopi BPKB dan STNK Terbaru
 - 4) Gesek nomer rangka dan nomor mesin (Pengegesekan / pengecekan dilakukan dikantor KJKS BMT Walisongo)
 - 5) Dokumen pendukung lainnya jika diperlukan.

- b. Jika jaminan berupa Sertifikat Tanah Hak Milik
 - 1) Fotokopi KTP Suami Istri, Jika belum menikah disertai fotokopi KTP Orang Tua.
 - 2) Fotokopi Kartu Keluarga
 - 3) Fotokopi Sertifikat
 - 4) Foto kopi Pajak Bumi dan Bangunan (Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang dan Surat Tanda Terima Setoran) terakhir.
 - 5) Dokumen pendukung lainnya jika diperlukan.
5. Calon anggota bersedia di survai, baik secara langsung maupun tidak.
6. Pihak marketing melakukan analisis terhadap calon anggota tersebut dengan menggunakan analisis 5C (*Character, Collateral, Capital, Capacity, dan Condition*), disini analisis tersebut berfungsi untuk mencari informasi dari calon anggota, agar meminimalisir adanya pembiayaan yang bermasalah.
7. Jika analisis sudah sesuai dengan ketentuan, maka pembiayaan tersebut bisa dicairkan dengan jumlah dana yang sudah disepakati sebelumnya.
8. Pihak manager dari KJKS BMT Walisongo melakukan akad atau perjanjian kesepakatan dengan calon anggota pembiayaan tersebut di kantor KJKS. Pihak KJKS menjelaskan adanya kesepakatan mengenai nisbah dan ketentuan-ketentuan yang harus dilakukan dari calon anggota pembiayaan.¹

B. Proses Analisis Kelayakan Pembiayaan Murabahah di KJKS BMT Walisongo Semarang.

Pada dasarnya semua pembiayaan di KJKS BMT Walisongo harus melalui proses analisis terlebih dahulu dari segi aspek 5C sebelum pembiayaan tersebut bisa dicairkan, hal ini dilakukan dengan tujuan untuk menilai kelayakan usaha calon peminjam dan kemampuan calon peminjam

¹ Wawancara dengan Hafidhoh, S.E Teller KJKS BMT Walisongo Mijen Semarang Senin 8 Februari 2016

memenuhi kewajibannya secara tertib, baik pembayaran pokok pinjaman dan nisbah yang telah ditentukan sesuai dengan kesepakatan, mencegah dan meminimalisir adanya kerugian dan pembiayaan yang bermasalah di KJKS BMT Walisongo. Analisis 5C pada pembiayaan *Murabahah* dilakukan setelah anggota/nasabah sudah mengajukan permohonan pembiayaan dan sudah melengkapi semua persyaratan yang telah ditentukan oleh pihak KJKS BMT Walisongo.

Setelah semua persyaratan sudah dipenuhi, maka langkah selanjutnya adalah analisis penerapan Aspek 5C antara lain :

1. Character.

KJKS BMT Walisongo menganalisis *Character* dari anggotanya sangatlah penting, analisis disini bertujuan untuk mengetahui karakter atau sifat dari anggota tersebut dan meminimalisir adanya pembiayaan yang macet atau bermasalah.

Character (karakter) merupakan keadaan waktu atau sifat nasabah, baik dalam kehidupan pribadi maupun lingkungan usaha. Kegunaan dari penelitian terhadap karakter ini adalah untuk mengetahui sampai sejauhmana iktikad atau kemampuan nasabah untuk memenuhi kewajibannya sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati.

Dengan adanya analisis dari *Character* disini merupakan analisis yang paling penting, karena lancar tidaknya suatu pembiayaan bisa dilihat dari karakter kesehariannya dari nasabah. Jika anggota memiliki sifat atau karakter yang baik atau bagus dimasyarakat, dalam kondisi apapun dia akan tetap akan berusaha untuk mengangsur sesuai jatuh tempo yang sudah disepakati sebelumnya, dan sebaliknya jika anggota memiliki karakter yang buruk atau jelek dimasyarakat, walaupun dalam usahanya lancar tetap saja ada kemungkinan besar dia akan menunda-nunda pembayaran angsurannya tersebut.

Pemberian pembiayaan harus atas dasar kepercayaan, sedangkan yang mendasari suatu kepercayaan yaitu adanya keyakinan dari pihak

KJKS bahwa peminjam mempunyai moral, watak, dan sifat-sifat pribadi yang positif dan kooperatif. Disamping itu anggota juga mempunyai rasa tanggung jawab, baik dalam kehidupan pribadi sebagai manusia atau sebagai anggota masyarakat yang menjalankan kegiatan usahanya.

Untuk mengetahui karakter dari anggota KJKS BMT Walisongo Semarang, KJKS melakukan analisis dengan cara:

- a. Mencari informasi dari anggota tersebut dari lingkungan sekitarnya minimal 5 orang atau lebih, cara ini dilakukan karena untuk mengetahui karakter dari anggota di kehidupan sehari-harinya, karena dari pihak anggota cenderung kurang jujur dalam menyampaikan atau memberikan informasi kepada KJKS.
- b. Mencari sejarah masalah dari anggota dalam mengangsur pembiayaan yang pernah dia lakukan. Secara tidak langsung sejarah pembiayaan dari anggota bisa membuktikan bagaimana karakter dari anggota, jika anggota dalam mengangsur sering tidak sesuai dengan jatuh tempo pembayaran, maka bisa dinilai karakter dari anggota tersebut kurang bagus. Begitu pula dengan sebaliknya, jika anggota dalam mengangsur sudah sesuai dengan jatuh temponya pembayaran, maka anggota tersebut memiliki karakter yang bagus.
- c. Wawancara secara pribadi dengan calon anggota, hal ini dilakukan pihak KJKS berfungsi untuk mengetahui secara langsung bagaimana karakter calon anggota yang akan mengajukan pembiayaan tersebut. Dalam melakukan wawancara pribadi, manager dan marketing harus pintar-pintar mengulang pertanyaan yang sama, apakah jawaban dari calon anggota sama atau berubah-ubah, hal ini dilakukan untuk mengetahui kejujuran dari calon anggotanya.

Tujuan dari penerapan analisis karakter, yaitu untuk mengetahui itikad baik dan tanggung jawab dari anggota dalam melakukan

pengembalian pembiayaan. Disini karakter merupakan tolak ukur untuk menilai kemampuan anggota dalam membayar pembiayaan.

2. Capacity dan Condition of economy.

Pada analisis *Capacity* dan *Condition of economy* disini berfungsi untuk menganalisis kemampuan dan kondisi perekonomian anggota dalam membayar angsuran secara tepat waktu dari pembiayaan yang diajukan kepada KJKS BMT Walisongo Semarang.

Pihak marketing dapat menganalisa dari berbagai cara, yaitu antara lain:

- a. Melihat dari usaha yang sedang dijalankan oleh anggota, hal ini dilakukan untuk menghitung seberapa besar kemampuan bayar anggota.
- b. Pembukuan belanja pada usaha yang sedang dijalankan oleh anggotanya, dan untuk pihak marketing bisa melihat secara langsung dari anggotanya, dimana anggotanya sering membeli keutuhan usahanya. Dalam pembukuan belanja anggota marketing bisa menganalisa seberapa lancar usaha anggota.
- c. Laba bersih atas usaha anggota, jika labanya tinggi maka kemampuan bayarnya pun bagus.
- d. Pendapatan lain selain dari usaha anggota, hal ini untuk mencegah kemungkinan terjadinya ketidaklancaran dalam usaha anggota, yang nantinya berdampak pada kemampuan bayar anggota.
- e. Melihat dari Kartu Keluarganya (KK) yaitu berfungsi untuk mengetahui seberapa banyak anggota memiliki tanggungan dalam keluarganya. Ini juga sangat berpengaruh dalam kemampuan membayar angsuran oleh anggota, karena semakin banyak tanggungan dalam keluarga akan semakin kecil kemampuan membayar angsuran karena terhambat adanya kebutuhan yang besar dalam keluarga.
- f. Jika yang mengajukan pembiayaan adalah anggota lama, maka pihak KJKS harus melihat kembali sejarah masa lalunya dalam

membayar atau mengangsur pembiayaan di KJKS BMT Walisongo.

Pada proses analisis ini pihak KJKS BMT Walisongo hanya akan memberikan pembiayaan sebesar kemampuan untuk membayar angsuran, yaitu dengan cara menanyakan jumlah pemasukan atau penghasilan perbulan baik dari suami atau istri. Analisis kemampuannya dapat dilihat dari penghasilan dari anggota yang berprofesi karyawan swasta perbulan, yaitu sebagai berikut :

➤ Penghasilan Suami	: Rp. 5.000.000,-
➤ Penghasilan Istri	: Rp. 3.000.000,-
Jumlah penghasilan	: Rp. 8.000.000,-
➤ Kebutuhan perbulan :	
• Makan	: Rp. 3.000.000,-
• Listrik dan air	: Rp. 300.000,-
• Biaya sekolah 2 anak (SMP dan SD)	: Rp. 2.000.000,-
• Nabung di KJKS	: Rp. 200.000,-
• Lain-lain	: Rp. 500.000,-
Jumlah Pengeluaran	: Rp. 6.000.000,-
Sisa penghasilan perbulan	: Rp. 2.000.000,-

Dari keputusan dari KJKS BMT Walisongo Semarang untuk menentukan ukuran dari kemampuan dari calon anggota adalah sebesar 75% dari sisa penghasilan dari anggota yaitu sebesar Rp.1.500.000,- Alasan dari KJKS BMT Walisongo Semarang memberikan angsuran sebesar 75% dari sisa penghasilan karena untuk mengurangi resiko pembiayaan macet dengan menyisakan sedikit sisa penghasilan anggota perbulan dan memberikan keringanan untuk kebutuhan keluarga dari anggotanya.

3. Capital.

Pada aspek *Capital* (permodalan) ini yang memuat antara lain, kondisi sumber dana untuk kegiatan usaha yang dikelola oleh nasabah debitur. Oleh sebab itu, pihak KJKS BMT Walisongo akan mengetahui sejauhmana kontribusi permodalan milik pribadi atau keluarga yang mencakup dari kadar dan komposisi modal, perkembangan dari laba usahanya dari calon anggota terhadap usaha yang akan dibiayai.

Pada analisis ini pihak KJKS bisa melihat pembukuan belanja pada usaha yang sedang dijalankan oleh anggota dan melihat saldo tabungan yang ada di KJKS BMT Walisongo.

4. Collateral

Pada analisis *Collateral* (jaminan) disini digunakan untuk mengetahui besarnya nilai jaminan/ agunan yang dimiliki anggota sebagai jalan kedua bagi KJKS dalam setiap pemberian pembiayaan apabila pembiayaan yang diberikan bermasalah. *Collateral* (jaminan) disini bertujuan untuk meminimalisir resiko yang mungkin timbul jika anggota tidak bisa melunasi kewajibannya. Dengan adanya agunan maka pihak KJKS memiliki kedudukan yang kuat, aman, dan terjamin dalam memperoleh kembali dana yang telah disalurkan kepada anggota.

Collateral harus dinilai untuk mengetahui sejauh mana resiko kewajiban *financial* calon anggota kepada KJKS. Penelitian terhadap *collateral* (jaminan/ agunan) ini dapat ditinjau dari dua segi yaitu:

- a. Segi ekonomis, yaitu nilai ekonomis dari barang-barang yang akan digunakan.
- b. Segi yuridis, yaitu apakah agunan tersebut memenuhi syarat-syarat yuridis untuk dipakai sebagai agunan.

Proses analisis yang dilakukan oleh pihak KJKS BMT Walisongo Semarang dengan cara menanyakan dahulu jaminan apa yang digunakan dalam mengajukan pembiayaan, disini jaminan bisa berupa Sertifikat dan BPKB. Untuk menentukan besarnya pencairan pembiayaan *murabahah* pihak KJKS juga melihat berdasarkan NJOP (Nilai Jual Objek Pajak) di pasaran. Besarnya pembiayaan yang bisa diberikan berdasarkan sertifikat adalah sebesar 50% dari nilai jual jaminan tersebut, sedangkan jaminan yang berdasarkan BKPb hanya sebesar 30% - 40% dari nilai jual jaminan tersebut.

Alasan analisis dari jaminan berbeda karena, dari jaminan sertifikat disini tiap tahun harga jualnya bisa meningkat, maka pihak KJKS berani memberikan sebesar 50% dari nilai jualnya, Tetapi analisis pada jaminan disini juga melihat berdasarkan lokasi dari jaminan. Lokasi dari jaminan harus strategis yaitu yang tidak dekat dengan kuburan, tidak dekat dengan sungai, sawah dan gunung, tidak berada dibawah menara sutet (aliran listrik tegangan tinggi).

Resiko pemberian pembiayaan *murabahah* disini dapat dikurangi sebagian atau seluruhnya dengan meminta *collateral* yang baik kepada calon anggota dengan tujuan untuk mengurangi resiko terjadinya kemacetan dalam membayar kewajiban atau angsuran.

Setelah survey atau analisis kelayakan sudah dilakukan dalam pengajuan pembiayaan *murabahah* biasanya ada 3 kemungkinan yaitu:

- a. Permohonan Pembiayaan tersebut direalisasi sesuai dengan jumlah dana yang diajukan.
- b. Permohonan Pembiayaan direalisasikan tetapi dibawah jumlah dana yang diajukan
- c. Permohonan Pembiayaan tersebut ditolak.

Tiga kemungkinan diatas harus disampaikan kepada calon anggota secara diplomatis dan tidak menyinggung perasaan calon anggota KJKS

BMT Walisongo Semarang.

Dari kelima prinsip penilaian analisis 5C yang dilakukan di KJKS BMT Walisongo Semarang tersebut, yang paling mendapatkan perhatian khusus adalah *Character*, Karena pada analisis *Character* untuk mengetahui iktikad baik dari anggota KJKS BMT Walisongo dan tanggungjawab dari anggota dalam melakukan pengembalian atau pembayaran angsuran pembiayaan murabahah.

Manfaat bagi KJKS dalam menganalisis karakter dari calon anggotanya adalah mengurangi tingkat resiko dari pembiayaan yang bermasalah atau macet. Disini karakter merupakan tolak ukur untuk menilai kemampuan anggota dalam membayar pembiayaan dan menghindari adanya pembiayaan yang bermasalah atau macet. Analisis karakter disini untuk menentukan tingkat kejujuran dan kebiasaan calon anggota, karena berdasarkan karakter seseorang bisa berbeda-beda, dari kebiasaan-kebiasaan, cara hidup, keadaan dan latar belakang keluarga maupun hobinya. Karakter yang baik akan sangat berpengaruh positif. Atas keyakinan dari pihak KJKS terhadap anggota bahwa calon anggota memiliki watak, moral dan sifat-sifat pribadi, dan mempunyai tanggung jawab, baik dalam menjalankan usahanya.²

² Wawancara dengan manager KJKS BMT Walisngo Semarang, Bapak Nuryanto pada Tanggal: 5 maret 2016 pukul 10:00 WIB.