

BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Pembiayaan Bermasalah Pada Akad Murabahah

1. Pengertian, Tujuan, dan Fungsi Pembiayaan

a. Pengertian Pembiayaan

Pembiayaan adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan pinjaman, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara KJKS dengan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil.²⁰

Sebelum pembiayaan diberikan, untuk meyakinkan bahwa si anggota benar-benar dapat dipercaya maka, pihak KJKS terlebih dahulu mengadakan analisis pembiayaan. Analisis pembiayaan mencakup latar belakang anggota atau perusahaan, prospek usahanya, jaminan yang diberikan serta faktor-faktor lainnya. Tujuan analisis ini adalah agar pihak KJKS yakin bahwa pembiayaan yang diberikan benar-benar aman.²¹

²⁰ Kasmir., *Pengantar Manajemen Keuangan*, Jakarta: Kencana Prenada Media Group, Cet-1, 2010, hlm. 251.

²¹ Kasmir., *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, Edisi ke-6, 2005, hlm. 93.

Unsur-unsur dalam pembiayaan :²²

1. Kepercayaan

Yaitu bahwa pihak KJKS percaya bahwa anggota pasti akan mengembalikan pembiayaan yang diberikan.

2. Kesepakatan

Yaitu pihak KJKS dan anggota menyepakati hal-hal yang menjadi kewajiban dan hak masing-masing pihak, dan juga disepakati sanksi-sanksi yang akan diberikan apabila masing-masing pihak melanggar kesepakatan yang telah dibuat, kesepakatan ini ditandatangani oleh pihak KJKS dan anggota.

3. Jangka Waktu

Merupakan waktu pengembalian atau kapan pembiayaan tersebut akan berakhir (lunas), misalnya 1 tahun atau 3 bulan.

4. Resiko

Setiap pembiayaan yang dibiayai pasti memiliki resiko tidak tertagih alias macet. Hal ini disebabkan oleh berbagai sebab, baik yang disengaja maupun yang tidak disengaja.

5. Balas Jasa

Sudah pasti KJKS mengharapkan keuntungan atas setiap dana yang dikucurkannya. Keuntungan ini disebut balas jasa. Keuntungan bagi KJKS disebut bagi hasil. Bagi anggota balas jasa

²² Kasmir, *Pengantar.... Op. Cit.*, hlm. 252.

ini merupakan jasa atau imbalan yang mereka berikan atas dana yang mereka gunakan.

b. Tujuan Pembiayaan

Adapun tujuan utama pemberian suatu pembiayaan antara lain:²³

1. Mencari keuntungan yaitu bertujuan untuk memperoleh hasil dari pemberian pembiayaan tersebut.
2. Membantu usaha anggota yaitu bertujuan untuk membantu usaha anggota yang memerlukan dana, baik dana investasi maupun dana untuk modal kerja.
3. Membantu pemerintah

Bagi pemerintah semakin banyak pembiayaan yang disalurkan oleh pihak KJKS, maka semakin baik, mengingat semakin banyak pembiayaan berarti adanya peningkatan pembangunan diberbagai sektor.

c. Fungsi Pembiayaan

Adapun fungsi dari pembiayaan adalah:²⁴

1. Untuk meningkatkan daya guna uang.
2. Untuk meningkatkan peredaran dan lalu lintas uang.
3. Untuk meningkatkan daya guna barang.
4. Meningkatkan peredaran barang.

²³ *Ibid.*, hlm. 96.

²⁴ *Ibid.*, hlm. 97

5. Sebagai alat stabilitas ekonomi.
6. Untuk meningkatkan kegairahan berusaha.
7. Untuk meningkatkan pemerataan pendapatan.
8. Untuk meningkat hubungan internasional.

2. Pengertian dan Landasan Syari'ah Tentang Pembiayaan Murabahah

a. Pengertian Murabahah

Murabahah berasal dari kata *ribhu* (الربح), yang berarti keuntungan. Pengertian *murabahah* adalah jual beli barang pada harga asal dengan tambahan keuntungan yang telah disepakati oleh kedua belah pihak (penjual dan pembeli). Dalam *murabahah*, penjual harus memberi tahu harga produk yang ia beli dan menentukan suatu tingkat keuntungan sebagai tambahannya.²⁵

Dalam jual beli, 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. Harga jual adalah harga beli bank dari pemasok ditambah keuntungan (*margin*).²⁶

b. Landasan Syari'ah

1) Al-Qur'an

²⁵ Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syari'ah dari Teori ke Praktik*, Jakarta: Gema Insani, Cetakan ke-14, 2009, hlm. 101.

²⁶ Adiwarmanto Azwar Karim, *Bank Islam Analisis Fiqih dan Keuangan*, Jakarta: IIT Indonesia, Cetakan ke-1, 2003, hlm. 87.

...وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا

“... Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba...”
(QS. Al-Baqarah: 275)²⁷

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ

مِنْكُمْ ؕ

“Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang bathil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama suka diantara kamu”
(QS. An-Nisa: 29)²⁸

2) Al Hadits

عَنْ أَبِي سَعِيدٍ الْخُدْرِيِّ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ أَنَّ رَسُولَ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ قَالَ :

إِنَّمَا الْبَيْعُ عَنْ تَرَاضٍ (رواه البيهقي وابن ماجه وصححه ابن حبان)

Dari Abu Sa'id Al-Khudri bahwa Rasulullah SAW bersabda, "Sesungguhnya jual beli itu harus dilakukan suka sama suka."
(HR. al-Baihaqi dan Ibnu Majah, dan dinilai shahih oleh Ibnu Hibban)²⁹

أَنَّ النَّبِيَّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ قَالَ: ثَلَاثٌ فِيهِنَّ الْبَرَكَةُ: الْبَيْعُ إِلَى أَجَلٍ

وَالْمُقَارَضَةُ وَخَلْطُ الْبُرِّ بِالشَّعِيرِ لِلْبَيْتِ لَا لِلْبَيْعِ (رواه ابن ماجه عن صهيب)

Dari Suhaib ar-Rumi r.a. bahwa Rasulullah saw bersabda, “Tiga hal yang di dalamnya terdapat keberkahan: jual beli secara tangguh, muqaradhah (mudharabah), dan mencampur gandum dengan tepung

²⁷ Departemen Agama RI, *Alqur'an dan Terjemahannya*, Bandung: CV Penerbit Jumanatul 'Ali-Art (J-ART), 2005, hlm. 47.

²⁸ *Ibid.*, hlm. 83.

²⁹ Dewan Syari'ah Nasional Majelis Ulama Indonesia, *Himpunan Fatwa Dewan Syari'ah Nasional*, Ciputat: CV. Gaung Persada, Edisi Revisi, 2006, hlm. 22.

untuk keperluan rumah bukan untuk dijual.” (HR. Ibnu Majah dari Shuhaib)³⁰

3) Fatwa Dewan Syari’ah Nasional Majelis Ulama Indonesia

Fatwa DSN No: 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang ketentuan *murabahah* kepada anggota :³¹

1. Anggota mengajukan permohonan dan janji pembelian suatu barang atau aset kepada KJKS.
2. Jika KJKS menerima permohonan tersebut, ia harus membeli terlebih dahulu aset dipesanya secara sah dengan perdagangan.
3. KJKS kemudian menawarkan aset tersebut kepada anggota dan anggota harus menerima (membeli) sesuai dengan janji yang telah disepakatinya, karena secara hukum janji tersebut mengikat, kemudian kedua belah pihak harus membuat kontrak jual beli.
4. Dalam jual beli ini KJKS dibolehkan meminta anggota untuk membayar uang muka saat menandatangani kesepakatan awal pemesanan.
5. Jika anggota kemudian menolak membeli barang tersebut, biaya riil KJKS harus dibayar dari uang muka tersebut.

³⁰ *Ibid.*,

³¹ *Ibid.*, hlm. 25-26

6. Jika nilai uang muka kurang dari kerugian yang harus ditanggung oleh KJKS, KJKS dapat meminta kembali sisa kerugiannya kepada anggota.
7. Jika uang muka memakai kontrak 'urbun sebagai alternatif dari uang muka, maka
 - a) Jika anggota memutuskan untuk membeli barang tersebut, ia tinggal membayar harga sisa.
 - b) Jika anggota batal membeli, uang muka menjadi milik KJKS maksimal sebesar kerugian yang ditanggung oleh KJKS akibat pembatalan tersebut.; dan jika uang muka tidak mencukupi, anggota wajib melunasi kekurangannya.

c. Rukun dan Syarat Murabahah

Dalam praktek *murabahah* terdapat rukun dan syarat, yaitu:³²

1) Rukun *Murabahah*

- a) Pihak yang berakad :
 - Penjual (*ba'i*)
 - Pembeli (*musytari*)
- b) Obyek yang diakadkan :
 - Barang yang diperjualbelikan
 - Harga
- c) Akad/sighat :

³² Modul KJKS BINAMA

- Serah (*ijab*)
- Terima (*kabul*)

2) Syarat *Murabahah*

a) Pihak yang berakad

- Cakap hukum
- Sukarela (*ridha*) dan tidak dibawah tekanan (terpaksa/dipaksa)

b) Obyek yang diperjual belikan

- Tidak termasuk barang yang dilarang/diharamkan
- Bermanfaat serta tidak menyembunyikan adanya cacat barang
- Penyerahan dari penjual ke pembeli, dapat dilakukan
- Merupakan hak milik penuh pihak yang berakad

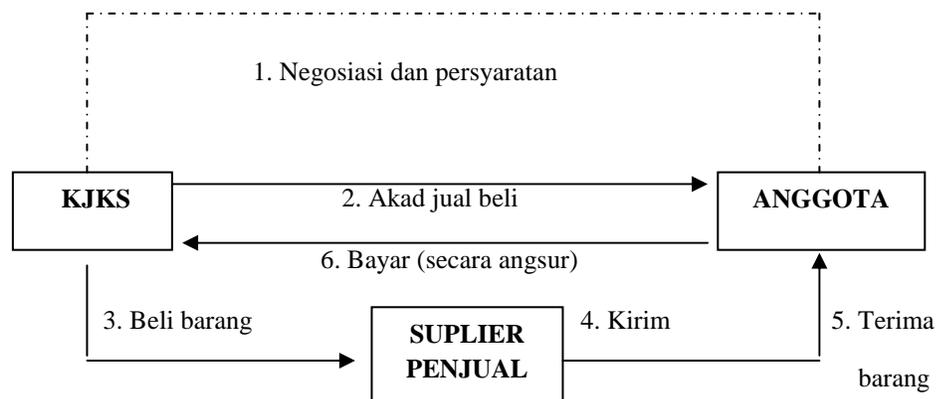
c) Akad/sighat

- Harus jelas secara spesifik (siapa) para pihak yang berakad
- Antara *ijab kabul* (serah terima) harus selaras, dan transparan baik dalam spesifikasi barang maupun harga yang disepakati.
- Tidak mengandung klausul yang bersifat menggantungkan keabsahan transaksi pada kejadian yang akan datang.

Secara umum aplikasi pembiayaan *murabahah* dapat digambarkan sebagai berikut :³³

Gambar 1

Skema Pembiayaan Murabahah



Keterangan:

- KJKS bertindak sebagai penjual sementara anggota sebagai pembeli. Harga jual adalah harga beli pihak KJKS dari supplier ditambah keuntungan. Kedua pihak harus menyepakati harga jual dan jangka waktu pembayaran.
- Harga jual dicantumkan dalam akad jual beli dan jika telah disepakati tidak dapat berubah selama berlaku akad. Dalam perbankan, *murabahah* lazimnya dilakukan dengan cara pembayaran cicilan.

³³ Muhammad Syafi'i Antonio, *Op. Cit.*, hlm. 107.

- Dalam transaksi ini, bila sudah ada barang diserahkan segera kepada anggota, sedangkan pembayaran dilakukan secara tangguh.

3. Pengertian Pembiayaan Bermasalah

Pembiayaan bermasalah adalah pembiayaan yang diklasifikasikan pembayarannya tidak lancar dilakukan oleh anggota bersangkutan. Pembiayaan bermasalah harus secepatnya diselesaikan agar kerugian yang lebih besar dapat dihindari.³⁴ Sehingga dalam memberikan pembiayaan, pihak KJKS Binama terlebih dahulu harus melakukan analisis pembiayaan yang seksama, teliti, dan cermat dengan didasarkan pada data yang aktual dan akurat, sehingga pihak KJKS tidak akan keliru dalam mengambil keputusannya.³⁵

Dalam melakukan analisa pembiayaan, pihak KJKS Binama Semarang memperhatikan beberapa prinsip utama yang berkaitan dengan kondisi secara keseluruhan calon anggota. Prinsip penilaian yang di gunakan KJKS Binama Semarang adalah 5C yaitu:³⁶

1) *Character* (watak/sifat)

Yaitu sifat atau watak dari orang-orang yang akan diberikan pembiayaan. Dari watak atau sifat ini akan terlihat kemauan anggota untuk membayar dalam kondisi sesulit apapun. Watak atau sifat ini

³⁴ Malayu S.P. Hasibuan, *Dasar-dasar Perbankan*, Jakarta: PT Bumi Aksara, Cetakan ke-4, 2005, hlm 115.

³⁵ Hessel Nogi S. Tangkilisan, *Manajemen Keuangan Bagi Analisis Kredit Perbankan Mengelola Kredit Berbasis*, Yogyakarta: Balairung dan Co, 2003, hlm. 51-52.

³⁶ Kasmir, *Pengantar..... Op. Cit.*, hlm. 259-260.

akan dapat dilihat dari masa lalu anggota melalui pengamatan, pengalaman, riwayat hidup, maupun hasil wawancara dengan anggota.

2) *Capacity* (kemampuan)

Yaitu analisis yang digunakan untuk melihat kemampuan anggota dalam membayar pembiayaan. Kemampuan ini dapat dilihat dari penghasilan pribadi untuk pembiayaan konsumtif dan melalui usaha yang dibiayai untuk pembiayaan perdagangan atau produktif.

3) *Capital* (modal)

Yaitu untuk menilai modal yang dimiliki oleh anggota untuk membiayai pembiayaan.

4) *Condition* (kondisi)

Yaitu kondisi umum saat ini dan yang akan datang tentunya. Kondisi yang akan dinilai terutama kondisi ekonomi saat ini, apakah layak untuk membiayai pembiayaan untuk sektor tertentu.

5) *Collateral* (jaminan)

Yaitu jaminan yang diberikan anggota kepada KJKS dalam rangka pembiayaan kredit yang diajukannya. Jaminan ini digunakan sebagai alternatif terakhir bagi KJKS untuk berjaga-jaga kalau terjadi kemacetan terhadap pembiayaan yang dibiayai.

4. Penyebab Pembiayaan Bermasalah Pada Akad Murabahah

Dalam KJKS Binama Semarang, penyaluran dana kepada masyarakat dalam bentuk pembiayaan *murabahah* tentunya tidak akan

terlepas dari resiko-resiko yang mungkin timbul. Sepandai apapun dalam menganalisis setiap permohonan pembiayaan, kemungkinan pembiayaan bermasalah pasti ada. Hal ini disebabkan oleh:³⁷

1) Usaha Anggota *Colaps*

Dalam hal ini anggota tidak bisa membayar kewajibannya terhadap KJKS diakibatkan karena usaha anggota mengalami *colaps* sehingga pembiayaan yang diberikan mengalami kemacetan. Sebagai contoh seorang anggota yang mempunyai usaha toko kelontong karena pengaruh krisis ekonomi dan pengaruh harga naik akhirnya mengalami *colaps*.

2) Anggota terkena PHK

Dalam hal ini pembiayaan yang diberikan kepada anggota mengalami kemacetan akibat anggota tersebut tidak mempunyai penghasilan tetap dikarenakan terkena PHK dari perusahaan tempat bekerjanya, sehingga kemampuan untuk membayar kewajibannya terhadap KJKS Binama mengalami kemacetan.

3) Konflik Rumah Tangga Anggota

Akibat konflik yang terjadi dalam rumah tangga anggota mengakibatkan pembayarannya kepada KJKS mengalami kemacetan.

³⁷ Hasil Wawancara dengan Ibu Puji Staf KJKS BINAMA Semarang, tgl 7 Mei 2013, jam 15.00

B. Upaya Untuk Menangani Pembiayaan Murabahah Bermasalah di KJKS Binama Semarang

Banyak cara yang dapat dilakukan oleh KJKS Binama untuk penyelesaian pembiayaan bermasalah ini, tergantung pada berat ringannya masalah yang dihadapi, serta sebab-sebab terjadinya pembiayaan bermasalah. Apabila pembiayaan itu masih dapat diharapkan akan berjalan baik kembali, maka KJKS Binama dapat memberikan keringanan-keringanan misalnya menunda jadwal angsuran (*rescheduling*).

Bila potensi usahanya masih baik tetapi untuk memperbaiki kondisi usahanya perlu tambahan dana, KJKS Binama dapat memberikan bantuan tambahan dana. Tetapi bila kondisi perusahaan sudah tidak dapat diharapkan lagi, maka KJKS Binama dapat melakukan penghapusan piutang atau pembiayaan tersebut.

Namun bila kemacetan pembiayaan bermasalah tersebut akibat kelalaian, pelanggaran atau kecurangan anggota, maka KJKS Binama dapat meminta agar anggota menyelesaikan segera, termasuk menyerahkan barang yang diagunkan kepada KJKS Binama. Bila penyelesaian di luar pengadilan tidak dapat dicapai, maka KJKS Binama dapat menempuh jalur hukum. Dalam hal ini ada dua cara yang dapat ditempuh yaitu pengadilan negeri atau badan arbitrase.³⁸

³⁸ Zainul Arifin, *Op. Cit.* hlm. 223-224.

Dalam KJKS Binama upaya untuk menangani pembiayaan bermasalah pada murabahah dapat dilakukan dengan cara :

1. Penyelamatan Pembiayaan

yang dimaksud dengan penyelamatan pembiayaan adalah suatu langkah penyelesaian pembiayaan bermasalah melalui perundingan kembali antara pihak KJKS dengan anggota. Penyelamatan terhadap pembiayaan bermasalah dilakukan dengan cara sebagai berikut :³⁹

1) *Rescheduling* (penjadwalan ulang)

Rescheduling adalah perubahan syarat pembiayaan yang hanya menyangkut jadwal pembayaran atau jangka waktu termasuk masa tenggang (*grace period*) dan perubahan besaran angsuran pembiayaan.⁴⁰ Dalam hal ini si anggota diberikan keringanan dalam masalah jangka waktu pembiayaan misalnya dari 6 bulan menjadi 1 tahun dan diberikan keringanan dalam masalah mengangsur misalnya dari 36 kali menjadi 48 kali, hal ini tentu saja jumlah angsuran pun menjadi mengecil seiring dengan penambahan jumlah angsuran, sehingga si anggota mempunyai waktu yang lebih lama untuk mengembalikannya.⁴¹ KJKS hanya dapat melakukan *rescheduling* pembiayaan terhadap anggota yang mengalami penurunan kemampuan

³⁹ Hasil Wawancara dengan Ibu Puji Staf KJKS BINAMA Semarang, tgl 7 Mei 2013, jam 15.00

⁴⁰ Malayu S.P. Hasibuan, *Dasar-dasar Perbankan*, Jakarta: PT Bumi Aksara, Cetakan ke-4, 2005, hlm. 115.

⁴¹ Kasmir, *Bank dan Lembaga..... Op. Cit.*, hlm. 116

pembayaran, dan tidak berdasarkan tunggakan yang ditentukan sekian bulan tetapi berdasarkan atas permintaan dari anggota karena ada masalah dalam kemampuan membayar dan berdasarkan atas keputusan komite pembiayaan.⁴²

2) *Reconditioning* (persyaratan ulang)

Reconditioning adalah perubahan sebagian atau seluruh syarat-syarat pembiayaan. Dalam hal ini, bantuan yang diberikan adalah memperkecil margin keuntungan/bagi hasil. Anggota yang bersifat jujur, terbuka dan 'cooperative' yang usahanya sedang mengalami kesulitan keuangan dan diperkirakan masih dapat beroperasi dengan menguntungkan, pembiayaannya dapat dipertimbangkan untuk dilakukan persyaratan ulang. Jadi anggota yang harus di *reconditioning* harus berdasarkan atas persetujuan keputusan komite pembiayaan.

3) *Restructuring* (penataan ulang)

- a. Dengan menambah jumlah pembiayaan
- b. Dengan menambah modal (*equity*) :
 - Dengan menyetor uang tunai
 - Tambahan dari pemilik

⁴² Hasil Wawancara dengan Ibu Puji Staf KJKS BINAMA Semarang, tgl 7 Mei 2013, jam 15.00

Semua penyelamatan pembiayaan harus melalui persetujuan dari komite pembiayaan apabila ada anggota yang mengalami pembiayaan bermasalah. Jadi apabila anggota dalam usahanya bangkrut atau usahanya kekurangan modal maka pihak KJKS dapat melakukan restructuring terhadap anggota tersebut tetapi harus melalui persetujuan dari komite pembiayaan.

2. Penyitaan Jaminan

Penyitaan jaminan merupakan jalan terakhir apabila anggota sudah benar-benar tidak punya etikat baik ataupun sudah tidak mampu lagi untuk membayar semua hutang-hutangnya.⁴³

3. *Write-Off*

Write-off adalah tindakan administratif Lembaga Keuangan untuk menghapusbukukan pembiayaan bermasalah di neraca sebesar kewajiban peminjam, bersifat sangat rahasia dan secara yuridis tidak menghapus tagih KJKS terhadap anggota. Sehingga seluruh pembiayaan yang dipinjam oleh anggota masih akan tetap ditagih. KJKS hanya dapat melakukan *write off* terhadap anggota yang tidak mempunyai kemampuan pembayaran dan benar-benar sudah tidak sanggup lagi dalam mengangsur, maka pihak KJKS melakukan *write off* terhadap anggota tersebut.⁴⁴

⁴³ Kasmir, *Bank dan Lembaga..... Op. Cit.*, hlm. 117

⁴⁴ Hasil Wawancara dengan Ibu Puji Staf KJKS BINAMA Semarang, tgl 7 Mei 2013, jam

Ada 4 (empat) golongan pembiayaan di KJKS BINAMA yaitu sebagai berikut :⁴⁵

1) Pembiayaan Lancar

Yaitu pembiayaan yang perjalanannya lancar/memuaskan, artinya segala kewajiban (pembayaran pokok atau pelunasan pokok tepat waktu, tidak terdapat tunggakan angsuran, terdapat tunggakan angsuran sampai dengan 3 bulan dan pembiayaan belum jatuh tempo) pembayaran pokok diselesaikan oleh anggota secara baik.

2) Pembiayaan Kurang Lancar

Yaitu pembiayaan yang selama 3 atau 6 bulan mutasinya tidak lancar, terdapat tunggakan angsuran pembiayaan yang kurang baik, disini kemudian diteliti ketidak lancarannya ini disebabkan karena keadaan ekonomi atau karena kesalahan-kesalahan usaha anggota tersebut atau karena faktor-faktor lain.

3) Pembiayaan Diragukan

Yaitu pembiayaan yang telah tidak lancar dan telah sampai pada jatuh temponya belum dapat juga diselesaikan oleh anggota bersangkutan. Umumnya KJKS memberi kesempatan pada anggota untuk berusaha menyelesaikan selama 3 atau 6 bulan barulah KJKS mengambil langkah

⁴⁵ Hasil Wawancara dengan Ibu Puji Staf KJKS BINAMA Semarang, tgl 7 Mei 2013, jam 15.00

lebih lanjut, misalnya mencairkan barang-barang jaminan, mengajukan ke pengadilan atau langkah-langkah dibawah tangan lainnya.

4) Pembiayaan Macet

Terdapat tunggakan angsuran lebih dari 12 bulan, terdapat angsuran pembiayaan yang telah melewati 2 bulan sejak jatuh tempo, pembiayaan ini barulah dikategorikan ke dalam pembiayaan macet.

Di dalam KJKS BINAMA kategori anggota yang mengalami pembiayaan bermasalah yang sering terjadi di golongan 2 yaitu pembiayaan kurang lancar.

Cara mencegah agar pembiayaan bermasalah tidak terulang kembali, yaitu dengan cara :⁴⁶

- a. Meningkatkan selektifitas pemberian pembiayaan
- b. Menyusun kebijaksanaan pemberian pembiayaan
- c. Menangani pembiayaan bermasalah secara professional
- d. Pelatihan pembiayaan staff marketing.

C. Analisa

Dalam KJKS Binama penyaluran dana kepada masyarakat dalam bentuk pembiayaan seperti *murabahah* tentunya tidak akan terlepas dari resiko-resiko yang akan timbul. Apabila angsuran mulai bermasalah, maka

⁴⁶ Hasil Wawancara dengan Ibu Puji Staf KJKS BINAMA Semarang, tgl 7 Mei 2013, jam 15.00

perlu ditempuh langkah penyelamatan melalui R3 (*Rescheduling, Reconditioning, Restructuring*).

Meskipun kebijakan R3 sudah baik diterapkan di dalam KJKS Binama, namun untuk meminimalkan terjadinya pembiayaan *murabahah* bermasalah, pihak KJKS Binama harus melakukan analisa yang sehat terlebih dahulu, karena tanpa dilakukan analisa akan membahayakan bagi KJKS Binama.

Dalam melakukan analisa pembiayaan, pihak KJKS Binama Semarang memperhatikan beberapa prinsip utama yang berkaitan dengan kondisi secara keseluruhan calon anggota. Prinsip penilaian yang di gunakan KJKS Binama Semarang adalah 5C yaitu:

1) *Character* (watak/sifat)

Calon anggota perlu diteliti oleh analisis pembiayaan apakah layak untuk menerima pembiayaan. Karakter pemohon pembiayaan dapat diperoleh dengan cara mengumpulkan informasi dari referensi anggota, masyarakat, dan BMT-BMT lain tentang perilaku, kejujuran, pergaulan, dan keataannya memenuhi pembayaran transaksi. Karakter yang baik jika ada keinginan untuk membayar kewajibannya. Apabila karakter pemohon baik, maka dapat diberikan pembiayaan, sebaliknya jika karakternya buruk pembiayaan tidak dapat diberikan.

2) *Capacity* (kemampuan)

Calon anggota perlu dianalisis apakah ia mampu memimpin perusahaan dengan baik dan benar. Kalau ia mampu memimpin perusahaan, ia akan dapat membayar pinjaman sesuai dengan perjanjian dan perusahaannya tetap berdiri. Jika kemampuan calon anggota baik maka ia dapat diberikan pembiayaan, sebaliknya jika kemampuannya buruk maka pembiayaan tidak dapat diberikan.

3) *Capital* (modal)

Calon anggota harus dianalisis mengenai besar dan struktur modalnya yang terlihat dari neraca lajur perusahaan calon anggota. Hasil analisis neraca lajur akan memberikan gambaran dan petunjuk sehat atau tidak sehatnya perusahaan. Demikian juga mengenai tingkat likuiditas, rentabilitas, solvabilitas, dan struktur modal perusahaan bersangkutan. Jika terlihat baik maka KJKS dapat memberikan pembiayaan kepada pemohon bersangkutan, tetapi jika tidak maka pemohon tidak akan mendapatkan pembiayaan yang diinginkan.

4) *Condition* (kondisi)

Jika kondisi perekonomian pemohon pembiayaan baik dan memiliki prospek yang baik maka permohonannya akan disetujui, sebaliknya jika jelek permohonan pembiayaan akan ditolak.

5) *Collateral* (jaminan)

Jaminan yang diberikan pemohon pembiayaan mutlak harus dianalisis secara yuridis dan ekonomis apakah layak dan memenuhi persyaratan

yang ditentukan KJKS. Jika jawabannya ya maka pembiayaan dapat diberikan, tetapi jika jawabannya tidak maka pembiayaan tidak dapat diberikan. Jaminan ini merupakan syarat utama yang menentukan disetujui atau ditolaknya permohonan pembiayaan anggota. Menurut ketentuan BI bahwa setiap pembiayaan harus mempunyai agunan/jaminan yang cukup. Oleh karena itu jika terjadi pembiayaan bermasalah maka agunan inilah yang digunakan untuk membayar pembiayaan tersebut. Jaminan ini buat landasan kepercayaan.⁴⁷

Setelah dilakukan analisis pembiayaan sampai kepada realisasinya, maka pihak KJKS harus selalu melakukan pemantauan dan pengawasan pembiayaan agar terhindar dari penyelewengan-penyelewengan baik yang dilakukan oleh anggota bersangkutan maupun dari pihak KJKS. Adapun upaya untuk mengantisipasi pembiayaan bermasalah, dapat di lakukan dengan langkah-langkah pengamanan pembiayaan sebagai berikut:⁴⁸

1. Kunjungan

Tujuannya adalah untuk mempertimbangkan dan memantau efektifitas dana yang dimanfaatkan peminjam. Pihak KJKS dianjurkan harus wajib datang kerumahnya. Hal-hal yang dilakukan :

a. Membuat laporan kegiatan peminjam

⁴⁷ Hasil Wawancara dengan Ibu Puji Staf KJKS BINAMA Semarang, tgl 7 Mei 2013, jam 15.00

⁴⁸ Hasil Wawancara dengan Ibu Puji Staf KJKS BINAMA Semarang, tgl 7 Mei 2013, jam 15.00

- b. Laporan realisasi kerja bulanan
- c. Laporan stok/persediaan barang
- d. Laporan kegiatan investasi bulanan
- e. Laporan hutang
- f. Laporan piutang
- g. Tingkat efektivitas pemakaian dana

2. Pemantauan

Tujuannya agar selalu terpantau dan menghindari dari penyelewengan-penyelewengan baik oknum dari luar maupun dari dalam perusahaan, dan untuk memastikan ketelitian dan kebenaran data administrasi di bidang pembiayaan, pemantauan oleh pihak KJKS Binama Semarang harus selalu dilakukan setiap waktu, jika anggota sudah masuk pada tingkat golongan kurang lancar sejak saat itu anggota harus selalu dalam pemantauan dan pengawasan ketat.

Pemantauan terhadap perkembangan usaha anggota juga harus dilakukan secara berkala. Dalam hal ini pihak KJKS Binama Semarang juga mempunyai kebijakan dalam bentuk :

- a. Perubahan jadwal angsuran (*Rescheduling*)
 - 1) Memperpanjang jangka waktu pembiayaan
 - 2) Memperpanjang jarak waktu angsuran
 - 3) Penurunan jumlah untuk setiap angsuran yang mengakibatkan perpanjangan jangka waktu pembiayaan.

b. Perubahan persyaratan (*Reconditioning*)

Dalam hal ini, bantuan yang diberikan adalah memperkecil margin keuntungan/bagi hasil. Anggota yang bersifat jujur, terbuka dan 'cooperative' yang usahanya sedang mengalami kesulitan keuangan dan diperkirakan masih dapat beroperasi dengan menguntungkan, pembiayaannya dapat dipertimbangkan untuk dilakukan persyaratan ulang.

c. Penataan ulang (*Restructuring*)

Jika kesulitan usaha anggota disebabkan oleh faktor modal, maka penyelamatan adalah dengan meninjau kembali situasi dan kondisi permodalan, baik modal dalam arti dana untuk keperluan modal kerja maupun modal berupa barang-barang modal (mesin, peralatan, dan sebagainya). Tindakan yang dapat diambil dalam rangka *restructuring* adalah :

1) Dengan menambah jumlah pembiayaan

2) Dengan menambah modal (*equity*) :

- Tambahan modal dari pihak KJKS dengan cara penambahan/penyetoran uang
- Tambahan dari pemilik

3. Penyitaan Jaminan

- a. Penyitaan jaminan merupakan jalan terakhir apabila anggota sudah benar-benar tidak punya etikat baik ataupun sudah tidak mampu lagi untuk membayar semua hutang-hutangnya.
- b. Berdasarkan wawancara dengan Ibu Puji bahwa saat penjualan barang jaminan dilakukan, pihak KJKS menawarkan dahulu kepada anggota apakah dia akan menjual sendiri ataukah ingin dijual lewat lelang.
- c. Hasil penjualan harus digunakan untuk melunaskan outstanding pembiayaan, dan apabila ada kelebihan maka dikembalikan kepada anggota sedang apabila ada kekurangan maka tetap menjadi hutang anggota dan tetap ditagih oleh pihak KJKS.

4. *Write-off*

Write-off adalah tindakan administratif Lembaga Keuangan untuk menghapusbukukan pembiayaan bermasalah di neraca sebesar kewajiban peminjam, bersifat sangat rahasia dan secara yuridis tidak menghapus tagih KJKS terhadap anggota. Sehingga seluruh pembiayaan yang dipinjam oleh anggota masih akan tetap ditagih.

Dari analisis yang penulis lakukan untuk mengungkapkan fakta yang telah terjadi diharapkan dapat mengurangi dan tidak ada anggota yang bemasalah lagi, sehingga tujuan utama dari pembiayaan bisa disalurkan.