

BAB IV

PAPARAN DATA DAN HASIL PENELITIAN

A. PROFIL BPRS JABAL TSUR

a. Sejarah Berdirinya BPRS Jabal Tsur

PT. BPRS Jabal Tsur merupakan sebuah lembaga keuangan syari'ah di bidang perbankan yang didirikan pada tanggal 1 September 2006. Pendirian PT.PRS Jabal Tsur sesuai dengan Akta Notaris Sartono, SH yang berkedudukan di Krian Sidoarjo No 41 Tahun 2005.

Keberadaan BPRS Jabal Tsur berkembang begitu pesat mampu bersaing dengan kompetitor bank-bank umum dan BPRS yang lain didunia bisnis perbankan. Sehingga keuntugan dan asset yang diperoleh BPRS Jabal Tsur terus bertambah. Pada pendiriannya modal awal disetor sebesar Rp. 522.000.000,00 hingga pada tahun 2011 ada penambahan modal setor menjadi Rp. 1.500.000.000,00. Kemudian yang pada awal hanya memiliki 1 kantor, saat ini sudah mempunyai 1 kantor pusat, 1 kantor cabang, dan 1 kantor kas.

b. Visi dan Misi BPRS Jabal Tsur

Visi

“Menjadi Bank Syari'ah yang amanah dan menguntungkan”

Misi

1. Mewujudkan Pasuruan sebagai kota santri melalui pengembangan ekonomi syari'ah khususnya perbankan.

2. Memberdayakan pengusaha menengah, kecil, dan mikro. Ikut menjaga stabilitas ekonomi bangsa melalui pengembangan ekonomi Bank Syari'ah.



d. Job Description

Dewan Komisaris

- 1) Melakukan pengawasan secara umum dan/atau khusus sesuai dengan anggaran dasar serta memberi nasihat kepada Direksi.
- 2) Melakukan pengawasan atas kebijakan pengurusan, jalannya pengurusan pada umumnya, baik mengenai Perseroan maupun usaha Perseroan, dan memberi nasihat kepada Direksi

Dewan Direksi

- 1) Bertanggung jawab kepengurusan
- 2) Mengeluarkan kebijakan
- 3) Bertanggung jawab atas penetapan target pendanaan, pembiayaan, dan penetapan anggaran BPRS Jabal Tsur secara keseluruhan
- 4) Bertanggung jawab atas operasional BPRS Jabal Tsur secara keseluruhan

Dewan Pengawas Syariah (DPS)

- 1) Melakukan evaluasi terhadap produk perbankan
- 2) Memberikan motivasi tentang keislaman kepada pengurus

Pengawas Internal

- 1) Melakukan kontrol kinerja pegawai dan pengurus
- 2) Menindak penyelewangan kewenangan pengurus
- 3) Melakukan evaluasi kinerja pegawai dan pengurus

Manajer Operasional

- 1) Melakukan internal kontrol

- 2) Mengelola bukti transaksi
- 3) Melakukan penyesuaian penyesuaian suspense
- 4) Menyiapkan laporan untuk pihak ekstern dan intern
- 5) Sebagai koordinator RKAP
- 6) Sebagai koordinator dalam pemeriksaan auditor ekstern dan intern

Manajer Operasional & Legal

- 1) Melakukan manajemen kepegawaian
- 2) Melakukan pengelolaan anggaran atau KPA
- 3) Mengelola aktiva tetap cabang
- 4) Menyediakan logistic
- 5) Melakukan manajemen arsip dan surat-menyurat
- 6) Melakukan protokoler dan kesekretariatan

Manajer Pembiayaan

- 1) Bertanggung jawab terhadap taget atas pencapaian target pembiayaan dan jasa
- 2) Betanggung jawab kinerja AO (*Account Officer*)

Manajer Pendanaan

- 1) Bertanggung jawab terhadap taget atas pencapaian target pendanaan.
- 2) Betanggung jawab kinerja AO (*Account Officer*)

Account Officer

- 1) Melayani permohonan pembiayaan
- 2) Melakukan analisis pembiayaan

- 3) Melayani pelunasan pembiayaan
- 4) Melayani klain nasabah pembiayaan

Teller

- 1) Menerima kas awal hari
- 2) Melakukan fungsi pelayanan transaksi loket tunai dan non tunai
- 3) Melakukan penyotaran uang ke kas besar
- 4) Melakukan pencetakan laporan akhir hari
- 5) Melakukan penyesuaian antara fisik uang, bukti dasar transaksi, dan hasil entry transaksi
- 6) Menyerahkan kas akhir hari beserta bukti transaksi dan uang ke kas besar
- 7) Melakukan penyetoran uang
- 8) Melayani pembayaran angsuran pembiayaan dan tabungan

Customer Service

- 1) Melakukan fungsi pelayanan sebagai petugas *costomer service*
- 2) Melakukan fungsi *maintenance* data nasabah
- 3) Melakukan fungsi pemasteran data
- 4) Melakukan fungsi *maintenance* pemindah bukuan/*standing instruction*
- 5) Melakukan pelayanan administrasi tabungan dan pembiayaan
- 6) Melakukan penawaran kembali produk kepada nasabah dan debitur yang akan melakukan penutupan rekening

- 7) Bertanggung jawab kepada head teller atas pekerjaan yang dilakukan

Staff Legal

- 1) Pemasteran kolateral/jaminan yaitu: input data jaminan
- 2) Pencairan biaya notaris, yakni membuat memo pencairan
- 3) Membuat memo untuk melakukan OTS (On The Spot) yakni, survey
- 4) Memo jurnal koreksi
- 5) Menyusun dokumen-dokumen pembiayaan:
 - a) Form wawancara
 - b) *Scoring* pembiayaan
 - c) Legalitas pemohon
 - d) Persetujuan SP3 (Surat Persetujuan Permohonan Pembiayaan)
 - e) Perjanjian Akad
 - f) Akta Notaris
 - g) Polis Asuransi
- 6) Melakukan pengawasan posisi dokumen pokok
- 7) Pemasteran pembiayaan, yaitu: input data pembiayaan yang sudah melakukan realisasi

e. Manual Produk Pembiayaan Murabahah dan Kebijakan BPRS

Jabal Tsur

Produk Piutang Murabahah

a. Pengertian

Pembiayaan Piutang Murabahah adalah penyediaan dana atau tagihan/piutang yang dapat dipersamakan dengan itu berupa transaksi jual beli dalam akad Murabahah.

b. Fitur Dan Mekanisme

(a) Pembiayaan Murabahah adalah penyediaan dana atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu untuk transaksi jual beli barang sebesar harga pokok ditambah margin berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank dengan nasabah yang mewajibkan nasabah untuk melunasi hutang/ kewajibannya sesuai dengan akad.

(b) Bank membiayai sebagian atau seluruh harga pembelian barang yang telah disepakati kualifikasinya, dimana bank membeli barang yang diperlukan oleh nasabah atas nama bank sendiri kemudian menjual barang tersebut kepada nasabah sebesar harga jual yaitu harga pokok barang ditambah keuntungan.

(c) Dalam memperoleh barang yang dibutuhkan oleh nasabah, bank dapat mewakilkan kepada nasabah untuk membeli barang tersebut dari pihak ketiga untuk dan atas nama bank disertai asli bukti nota pembelian barang dan menyerahkannya kepada Bank

pada kesempatan pertama, kemudian barang tersebut dijual kepada nasabah.

(d) Akad murabahah baru dapat dilakukan setelah secara prinsip barang tersebut menjadi milik bank.

(e) Pembayaran oleh nasabah dapat dilakukan secara tunai atau tangguh (pada akhir periode atau secara angsuran) sesuai kesepakatan.

(f) Jangka waktu pembayaran harga barang oleh nasabah kepada bank ditentukan berdasarkan kesepakatan bank dan nasabah.

(g) Bank dapat meminta nasabah untuk membayar uang muka atau urbun saat menandatangani kesepakatan awal pemesanan barang oleh nasabah.

(h) Uang muka adalah sejumlah uang yang diminta oleh bank kepada nasabah sebagai tanda kesungguhan nasabah dalam transaksi murabahah. Pembayaran uang muka dilakukan sebelum transaksi murabahah terjadi.

(i) Pada prinsipnya uang muka adalah milik nasabah sehingga bank tidak boleh memergunakannya. Apabila transaksi murabahah jadi dilaksanakan maka uang muka dipergunakan sebagai pengurang dari piutang murabahah.

(j) Apabila transaksi murabahah tidak jadi dilaksanakan (batal) maka Uang muka harus dikembalikan kepada nasabah setelah dikurangi kerugian riil yang dialami oleh bank sehubungan

dengan pembatalan tersebut dan apabila uang muka tidak mencukupi maka nasabah wajib membayar kekurangannya kepada bank.

(k) Dalam pembiayaan berdasarkan prinsip murabahah bank dapat meminta nasabah untuk menyediakan agunan tambahan selain barang yang dibiayai bank.

(l) Kesepakatan margin harus ditentukan satu kali pada awal akad dan tidak berubah selama periode akad.

(m) Apabila bank memperoleh potongan harga (diskon) dari supplier sebelum terjadinya transaksi murabahah maka besarnya potongan harga (diskon) merupakan hak nasabah dan sebagai pengurang harga jual murabahah.

(n) Apabila bank memperoleh potongan harga (diskon) dari supplier setelah terjadinya transaksi murabahah maka pembagian potongan harga (diskon) dilakukan berdasarkan kesepakatan antara bank dan nasabah dan dituangkan dalam akad serta ditandatangani oleh kedua belah pihak.

(o) Bank dapat memberikan potongan pelunasan dalam transaksi murabahah:

- a. Bagi nasabah yang telah melakukan pelunasan piutang murabahah secara tepat waktu, atau
- b. Bagi nasabah yang melakukan pelunasan piutang murabahah lebih cepat dari waktu yang telah disepakati.

(p) Bank dapat memberikan potongan tagihan murabahah (al-khashm fi al-murabahah) bagi:

- a. Nasabah yang telah melakukan kewajiban pembayaran cicilannya dengan tepat waktu.
- b. Nasabah yang mengalami penurunan kemampuan pembayaran.

(q) Yang dimaksud dengan nasabah yang membayar cicilannya dengan tepat waktu adalah nasabah yang membayar cicilannya (pokok ditambah margin) sesuai dengan jadwal yang telah disepakati di dalam akad.

(r) Yang dimaksud dengan nasabah yang mengalami penurunan kemampuan membayar adalah nasabah yang usahanya mengalami penurunan karena *business risk*.

c. Obyek Pembiayaan

(a) Pembiayaan untuk modal usaha atau pengadaan barang untuk keperluan usaha.

(b) Untuk pemenuhan kebutuhan barang investasi dalam rangka peningkatan produktivitas

(c) Untuk pemenuhan kebutuhan barang-barang konsumtif rumah tangga baik dalam bentuk perabot rumah tangga ataupun alat transportasi (motor/mobil).

(d) Usaha yang dibiayai serta barang-barang yang diperjual belikan tidak ada unsur MAGHRIB (Maysir, Gharar dan Riba).

(e) Orientasi Pasar

Pembiayaan Murabahah diperuntukkan kepada nasabah yang berprofesi sebagai pedagang, petani, peternak, karyawan swasta atau pegawai negeri, wirausaha kecil dan menengah, dan profesi lainnya, khususnya yang berdomisili di sekitar wilayah Pandaan dan di seluruh wilayah kerja BPRS Jabal Tsur.

(f) Plafond Pembiayaan

1) Plafond tertinggi pembiayaan Murabahah mengikuti ketentuan SE Dewan Komisaris dan ketentuan BMPP.

2) Khusus untuk pembiayaan dengan agunan Deposito dan Tabungan (Cash Collateral) plafond pembiayaan sebesar 100% dari nominal Deposito dan atau tabungan, selama tidak melampaui BMPP.

(g) Jangka Waktu

a) Jangka waktu 1-36 bulan

b) Jangka waktu lebih dari 36 bulan harus dengan persetujuan anggota Dewan Komisaris.

(h) Dasar Hukum

a. Fatwa Dewan Syariah Nasional No.04/DSN-MUI/IV/2000 tentang Murabahah.

b. Fatwa Dewan Syariah Nasional No.10/DSN-MUI/IV/2000 tentang Wakalah.

c. Fatwa Dewan Syariah Nasional No.13/DSN-MUI/IX/2000

tentang Uang Muka dalam Murabahah.

d. Fatwa Dewan Syariah Nasional No.16/DSN-MUI/IX/2000

tentang Diskon dalam Murabahah.

e. Fatwa Dewan Syariah Nasional No.23/DSN-MUI/III/2002

tentang Potongan Pelunasan dalam Murabahah.

f. Fatwa Dewan Syariah Nasional No.46/DSN-MUI/II/2005

tentang Potongan Tagihan Murabahah (*Khashm Fi Al-murabahah*).

g. Fatwa Dewan Syariah Nasional No.47/DSN-MUI/II/2005

tentang Penyelesaian Piutang Murabahah Bagi Nasabah Tidak Mampu Membayar.

h. Fatwa Dewan Syariah Nasional No.48/DSN-MUI/II/2005

tentang Penjadwalan Kembali Tagihan Murabahah.

i. Fatwa Dewan Syariah Nasional No.49/DSN-MUI/II/2005

tentang Konversi Akad Murabahah.

j. PBI No.7/46/PBI/2005 tentang Akad Penghimpunan dan

Penyaluran Dana Bagi bank yang melaksanakan kegiatan usaha berdasarkan prinsip syariah.

d. Sektor Usaha Yang Dibiayai

(a) Sektor Pertanian

(b) Sektor Perdagangan

(c) Sektor Industri

(d) Sektor Jasa

(e) Sektor Lainnya

e. Batasan Lokasi Pembiayaan

Lokasi nasabah yang bisa dilayani BPRS Jabal Tsur adalah seluruh wilayah Kabupaten/ Kota Pasuruan (prioritas) dan Kabupaten/ Kota di wilayah Jawa Timur dengan mempertimbangkan konsep prudential banking termasuk faktor bankable dan feasible dari usaha nasabah serta mempertimbangkan faktor biaya pembinaan serta area resiko terkait dengan pemberian fasilitas pembiayaan tersebut.

f. Standar Pengambilan Keuntungan

a) Ketentuan pengambilan keuntungan (margin Murabahah) minimal setara dengan 22% pa. (dua puluh dua perseratus) per tahun dengan perhitungan sistim Flat.

b) Ketentuan pengambilan keuntungan (bagi hasil Mudharabah dan Musyarakah) minimal setara dengan 24% pa. (dua puluh empat perseratus) per tahun dengan perhitungan sistim Flat.

c) Ketentuan besarnya Ujroh untuk pembiayaan berbasis Ujroh minimal setara dengan 20% pa. (dua puluh perseratus) per tahun dengan sistim perhitungan flat.

d) Penyimpangan dari ketentuan pengambilan keuntungan dapat dilakukan atas Persetujuan Anggota Komisaris.

g. Jangka Waktu Pembiayaan

- a) Jangka waktu paling lama 36 bulan untuk pembiayaan Sistim Jual beli.
- b) Jangka waktu paling lama 6 bulan untuk pembiayaan dengan sistim bagi hasil.
- c) Jangka waktu paling lama 24 bulan untuk pembiayaan berbasis ujroh.
- d) Jangka waktu paling lama 12 bulan untuk pembiayaan Talangan dana komersial (Qard) dan Jangka waktu paling lama 18 bulan untuk pembiayaan Kebajikan (Al-Qardhul Hasan).
- e) Penyimpangan dari jangka waktu yang ditetapkan dapat dilakukan atas Pertimbangan dan Persetujuan Anggota Komisaris.

h. Tanggal Realisasi Pembiayaan

Untuk memudahkan pembinaan dan pengawasan nasabah, tanggal Realisasi diatur sebagai berikut :

- a) Tanggal 1-27 untuk Pencairan (Realisasi) Pembiayaan.
- b) Tanggal 27-akhir bulan untuk penagihan tunggakan angsuran.
- c) Pembinaan nasabah dan penagihan bisa dilakukan sepanjang waktu, bersamaan dengan survey dan prospek nasabah.
- d) Penyimpangan terhadap ketentuan butir a s/d c dapat

dilakukan atas persetujuan Dewan Direksi.

i. Biaya Administrasi

Ketentuan mengenai biaya administrasi dihitung berdasarkan rata-rata biaya terkait realisasi pembiayaan. Adapun biaya administrasi dibedakan berdasarkan 4 (empat) kategori akad pembiayaan, yakni :

- a) Biaya administrasi untuk akad pembiayaan dengan sistim Jual Beli, untuk masyarakat umum ditentukan sebesar Rp. 20.000,00 s/d Rp.2.000.000,00
- b) Biaya administrasi untuk akad pembiayaan dengan sistim Jual Beli, untuk pedagang mikro (penabung rutin di pasar) ditentukan sebesar Rp. 10.000,00 s/d Rp. 50.000,00
- c) Biaya administrasi untuk akad pembiayaan dengan sistim kerjasama bagi hasil (Mudahrabah dan Musyarakah), ditentukan sebesar Rp. 50.000,00 s/d Rp. 1.250.000,00
- d) Biaya administrasi untuk akad Pinjaman (berbasis ujroh), ditentukan sebesar Rp. 10.000,00 s/d Rp. 500.000,00
- e) Biaya administrasi untuk akad Pinjaman (Al-Qard), ditentukan sebesar Rp. 50.000,00 s/d Rp. 1.500.000,00

j. Asuransi Pembiayaan

Untuk menghindari resiko kerugian akibat meninggalnya nasabah pembiayaan dalam masa pembiayaan maka diberlakukan ketentuan sebagai berikut:

a) Semua nasabah pembiayaan diwajibkan ikut program perlindungan asuransi jiwa, selain nasabah pembiayaan berbasis ujroh, Qard dan Al-Qardhul Hasan.

b) Besarnya nominal premi asuransi yang harus dibayar nasabah mengikuti tarif yang ditentukan oleh pihak asuransi syariah yang ditunjuk.

k. Persyaratan Administrasi

a) Foto copy Kartu Tanda Penduduk (KTP) yang masih berlaku, suami istri

b) Foto copy Kartu Susunan Keluarga (KSK)

c) Foto copy Surat Nikah

d) Surat Keterangan belum menikah (dari pemerintah Desa atau Kelurahan)

e) Pasfoto berwarna suami dan Isteri

f) Copy Agunan dan dokumen lain terkait agunan

g) Copy Agunan Bilyet Deposito (untuk Cash Collateral) disertai Surat Kuasa pencairan deposito.

h) Copy Legalitas Usaha/Company profile (jika ada)

i) Surat Keterangan/slip Gaji (untuk karyawan)

j) Copy Rekening Giro dan Tabungan (jika ada)

k) Laporan perkembangan usaha (progress report) tiap periode (per bulan) dan Laporan perhitungan Laba Rugi di akhir siklus usaha, untuk pembiayaan dengan sistim bagi hasil

- l) Surat keterangan tentang kebutuhan dana (untuk pembiayaan berbasis ujroh)

1. Persyaratan Agunan

- a) Agunan utama dari pembiayaan adalah usaha yang bersangkutan.

- b) Agunan tambahan berupa barang-barang yang memenuhi syarat Yuridis dan Ekonomis berupa :

- 1) Tanah dan Bangunan atau Tanah tanpa bangunan dengan bukti kepemilikan Sertifikat Hak Milik (SHM) atau Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB).

- 2) Tanah atau Tanah dan Bangunan dengan bukti kepemilikan berupa Girik/Letter C/Petok D dapat diterima sebagai bukti agunan, dengan dibuktikan kepengurusan peningkatan menjadi HAK Milik oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang ditunjuk oleh Bank serta dilengkapi dengan Covernote yang dikeluarkan PPAT dengan batas waktu tertentu atau selambat-lambatnya selama 18 bulan sejak Covernote diterbitkan.

- 3) Kendaraan bermotor Roda dua (motor) dan Roda Empat (mobil).

- 4) Bilyet Deposito dan Tabungan.

- 5) Logam mulia (perhiasan) emas dan berlian.

- 6) Stand Pasar.
 - 7) Inventaris Rumah Tangga(barang Elektronik, Mebeler dan Kendaraan).
 - 8) Asli Kartu Jamsostek.
- c) Agunan Pelengkap berupa barang-barang yang memenuhi syarat Yuridis tapi tidak bernilai Ekonomis berupa :
- 1) Asli Kartu Susunan Keluarga (KSK).
 - 2) Asli Ijazah, Asli Akta Kelahiran .
 - 3) Asli Surat Pengangkatan (SK) Pegawai.
 - 4) Asli Dokumen penting lainnya.
 - 5) Asli Kartu JAMSOSTEK
 - 6) Asli Kartu ATM dan Buku Tabungan
- d) Sesuai ketentuan Fatwa Dewan Syariah Nasional yang memperbolehkan pembiayaan berbasis ujroh (Ijarah, Multijasa, Kafalah, dll) tanpa adanya agunan tambahan maka dimungkinkan dalam kondisi dan pertimbangan resiko dan faktor prudensial tertentu, tidak diwajibkan adanya agunan tambahan yang bernilai ekonomis.
- e) Sesuai ketentuan Fatwa Dewan Syariah Nasional yang memperbolehkan pembiayaan Sistim Bagi hasil tanpa adanya agunan tambahan maka dimungkinkan dalam kondisi dan pertimbangan resiko dan faktor prudensial tertentu, khusus untuk pembiayaan dengan sistim bagi hasil

tidak diwajibkan adanya agunan. Keputusan tersebut harus dengan persetujuan anggota komisaris.

f) Ketentuan agunan Sertifikat Tanah dan bangunan :

- 1) Tanah dan bangunan tersebut milik nasabah yang mengajukan pembiayaan.
- 2) Dalam hal Tanah dan Bangunan milik orang lain harus ada hubungan keluarga secara vertikal dan pemiliknya diikat sebagai penjamin dan atau peminjam.
- 3) Terletak di wilayah kerja kantor BPRS Jabal Tsur.
- 4) Dalam hal lokasi agunan berada lebih dari 70 km dari kantor, harus dengan pertimbangan tingkat kelayakan usaha dan orientasi keuntungan yang proporsional. Kebijakan tersebut akan diambil dengan memperhatikan masukan dari seluruh bagian terkait.
- 5) Harus menyertakan bukti pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) terbaru.
- 6) Telah dilakukan pengecekan keaslian bukti kepemilikan (SHM dan SHGB) ke Badan Pertanahan melalui pihak notaris.
- 7) Lokasi tanah dan bangunan tidak berada di wilayah yang rawan gangguan alam, rawan pengusuran, rawan sengketa.
- 8) Perhitungan terhadap nilai agunan harus berdasarkan

nilai NJOP yang tercantum dalam Pajak Bumi dan Bangunan (PBB).

9) Dalam hal nilai NJOP dalam SPPT tidak sesuai atau jauh lebih rendah dibanding harga pasar wajar maka penilaian didasarkan dari Surat Keterangan Pemerintah Desa setempat.

g) Ketentuan Tanah atau Tanah dan Bangunan dengan bukti kepemilikan berupa Girik/Letter C/Petok D.

1) Ketentuan tentang agunan berupa Tanah atau tanah dan bangunan dengan bukti kepemilikan berupa Girik/Letter C/Pethok D, pada dasarnya sama dengan ketentuan yang berlaku untuk Tanah atau Tanah dan bangunan dengan bukti kepemilikan Sertifikat, kecuali untuk ketentuan pada poin 6 yakni Pengecekan bukti keaslian bukti kepemilikan ke Badan Pertanahan.

2) Proses sertifikasi melalui Notaris yang ditunjuk oleh pihak Bank.

3) Pemenuhan persyaratan terkait dengan proses sertifikasi harus dipenuhi sendiri oleh nasabah sesuai permintaan pihak notaris.

4) Biaya sertifikasi dicadangkan dimuka sebelum proses realisasi pembiayaan dilakukan.

5) Notaris mengeluarkan cover note setelah meyakini tidak

ada potensi permasalahan dalam proses sertifikasi tersebut.

6) Ketentuan Agunan Akta Jual Beli yang bisa diikat SKMHT (Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan):

(i) Asli Akta Jual Beli

(ii) KTP, Susunan Kartu Keluarga (KSK), Surat Nikah Penjual

(iii)KTP, Susunan Kartu Keluarga (KSK), Surat Nikah Pembeli

(iv)SSP Terakhir

(v) SSB Terakhir

(vi)Berita Acara Kesaksian

(vii)SPPT PBB Terakhir Asli

(viii) Surat Keterangan Riwayat Tanah

(ix) Surat SPORADIK

(x) Berita Acara Pemasangan Tugu-Tugu Batas

(xi)Surat Pernyataan (pemilik asal) yang ditandatangani Kepala Desa

(xii)Kopi Letter C mulai tahun 1960 yang dilegalisir Kepala Desa

h) Ketentuan agunan Kendaraan Bermotor Roda Dua (Motor)

1) Motor yang bisa dijaminkan mempunyai nilai ekonomis

dan yuridis, dengan usia maksimal 20 (dua puluh) tahun.

2) Motor hanya produksi dan atau lisensi dari jepang (Honda, Yamaha, Suzuki, kawasaki) dengan berbagai type. Jika motor produksi non-jepang harus ada penyesuaian dalam nilai taksasi (nilai taksasi lebih rendah dari motor jepang).

3) Harus dilakukan pemeriksaan kendaraan meliputi, gesekan nomor rangka dan nomor mesin, cek registrasi samsat melalui SMS 7070, keaslian BPKB melalui lampu ultraviolet.

4) Agunan harus didokumentasikan (difoto) tampak depan dan tampak belakang.

5) Pemilik BPKB atas nama sendiri (diutamakan)

6) Dalam hal BPKB masih atas nama orang lain harus dilengkapi kwitansi jual beli dan kwitansi kosongan berikut Copy KTP pemillik sebelumnya.

7) Jika terdapat kesulitan dalam pemenuhan hal tersebut pada point 5 maka harus dilengkapi Surat Pernyataan Kepemilikan dari Nasabah terhadap kendaraan tersebut.

i) Ketentuan Agunan Kendaraan Bermotor Roda Empat (Mobil)

1) Mobil yang bisa dijaminkan mempunyai nilai Ekonomis

dan Yuridis, dengan usia maksimal 30 (Tiga puluh) tahun.

2) Mobil yang bisa dijadikan agunan adalah jenis dan kepemilikan mobil pribadi (plat nomor warna Hitam) termasuk mobil pribadi jenis niaga (truck dan pick up).

3) Kepemilikan mobil harus didukung dokumen yang lengkap termasuk surat bukti KIR untuk kendaraan Truck dan pick up.

4) Harus dilakukan pemeriksaan total meliputi, gesekan nomor rangka dan nomor mesin, cek registrasi samsat melalui SMS 7070, keaslian BPKB.

5) Agunan harus didokumentasikan (difoto) tampak depan dan tampak belakang.

6) Pemilik BPKB atas nama sendiri (diutamakan)

7) Dalam hal BPKB masih atas nama orang lain harus dilengkapi kwitansi jual beli dan kwitansi kosongan berikut Copy KTP pemillik sebelumnya.

8) Jika terdapat kesulitan dalam pemenuhan hal tersebut pada point 7 maka harus dilengkapi Surat Pernyataan Kepemilikan bermeterai cukup dari N

j) Ketentuan Agunan Bilyet Deposito dan atau Tabungan

1) Bilyet Deposito dan Tabungan yang dijadikan agunan adalah Bilyet dan Tabungan yang dikeluarkan oleh

BPRS Jabal Tsur dan atau Lembaga Keuangan Syariah (BPRS dan UJKS) yang telah menjalin kerjasama dengan PT.BPRS Jabal Tsur .

2) Pemilik Deposito dan Tabungan adalah nasabah yang bersangkutan.

3) Dalam hal pemilik deposito dan tabungan atas nama orang lain harus ada hubungan keluarga kandung dan turut tanda tangan akad sebagai peminjam atau penjamin.

k) Ketentuan Agunan Logam Mulia (Perhiasan) Emas dan Berlian

1) Logam mulia (emas dan berlian) yang dijadikan agunan bisa berupa perhiasan atau batangan (lantakan).

2) Bank melakukan uji keaslian atau kemurnian logam mulia tersebut dan berhak menerima atau menolak logam mulia tersebut berdasarkan hasil uji.

l) Ketentuan Agunan Surat Stand Pasar.

1) Stand Pasar yang dijadikan agunan mempunyai bukti surat/buku stand pasar yang masih berlaku sebagai bukti kepemilikan yang dikeluarkan oleh pihak yang berwenang.

2) Penentuan nilai stand pasar berdasarkan harga yang berlaku di pasar tersebut.

m) Ketentuan Agunan Barang Inventaris Rumah Tangga.

- 1) Inventaris rumah tangga yang bisa dijadikan agunan berupa Alat elektronika, mebeler dan kendaraan.
- 2) Barang inventaris tersebut merupakan sah milik nasabah.
- 3) Usia barang Inventaris tidak lebih dari 5 tahun.

n) Ketentuan Agunan Pelengkap

- 1) Dokumen penting yang bisa dijadikan agunan berupa Kartu Susunan Keluarga (KSK) Ijazah, Akta Kelahiran, Surat Pengangkatan (SK) Pegawai dan/atau dokumen penting lainnya.
- 2) Barang tersebut atas nama nasabah yang bersangkutan dan atau atas nama anggota keluarga dengan sissilah secara vertikal.

m. Penilaian Agunan Pembiayaan

NO	SPESIFIKASI AGUNAN	N.TAKSASI MAKSIMUM	KETERANGAN
1	TANAH	80% X NJOP	Alternatif: Srt.Ket.Des/kel
2	BANGUNAN	70% X NJOP	Alternatif: Srt.Ket.Des/kel
3	MOBIL	70% X NPW	Paling lama 20 th.terakhir Plat No.Pol.: N,W,L
4	MOTOR PRODUK	70% X NPW	Paling lama 15 th.terakhir

	JEPANG		Plat No.Pol.: N,W,L
5	MOTOR PRODUK NON-JEPANG	40% X NPW	Paling lama 10 th.terakhir Plat No.Pol.: N,W,L
5	DEPOSITO/T ABUNGAN	100% X SALDO	Dep/Tab di BPRS Jts / Terkait Maksimal Pemby. BMPP
6	PERHIASAN EMAS	80% X NPW	
7	STAND PASAR	60% X NPW	
8	INVENTARIS RUMAH TANGGA	50% X HP	

Catatan :

NJOP = Nilai Jual Obyek Pajak

NPW = Nilai Pasar Wajar

HP = Harga Pembelian

Penyimpangan terhadap ketentuan tersebut harus dengan persetujuan.

n. Analisa Dan Proses Pembiayaan

- 1) Account Officer harus melakukan Kunjungan Nasabah untuk melakukan penelaahan aspek-aspek penting dan patut diketahui dari nasabah yang akan dibiayai oleh bank agar diperoleh gambaran yang jelas dan sesungguhnya terhadap kondisi nasabah yang akan dibiayai sehingga dapat memberikan rekomendasi yang benar dan obyektif .

2) Ruang lingkup yang dianalisa meliputi :

- (a)Aspek Nasabah
- (b)Aspek Usaha
- (c)Aspek Keuangan
- (d)Aspek Legal dan Syariah
- (e)Aspek Jaminan (Agunan)
- (f) Aspek Resiko dan Eliminasi Resiko

3) Jenis , Metode dan Laporan hasil Analisa :

a) Analisa Kualitatif

Analisa data-data non keuangan berupa kondisi nasabah,usaha yang dibiayai dan aspek mikro makro yang berkaitan dengan usaha nasabah.

b) Analisa Kuantitatif

Analisa data keuangan nasabah yang berhubungan dengan kemampuan keuangan terhadap pembiayaan yang diberikan.

c) Laporan Penilaian Agunan

Penilaian dan pembuatan laporan agunan dilakukan oleh tenaga Appraisal atau petugas lain yang ditunjuk oleh Bank.

d) Laporan Usulan Pembiayaan

Laporan hasil analisa dituangkan dalam format Usulan Pembiayaan yang telah disediakan dilengkapi data-data pendukung

- 4) Ketentuan tentang Pelayanan Pemberian Fasilitas Pembiayaan diatur tersendiri dalam Surat Edaran (SE) Dewan Komisaris No.007-KOM/IT/09/2007

o. Ketentuan Ganti Rugi (Ta'widh) Dan Biaya Pengambilan Angsuran

Ketentuan Denda (ta'zir) dihitung sebesar 0,025 % per hari (tidak termasuk hari libur) dari plafond pembiayaan dan akan dibuku ke dana sosial.

a) Perhitungan Denda (Ta'zir)

$0,025\% \times \text{Plafond}$	Per hari
---------------------------------	----------

b) Biaya Pengambilan Angsussran ke Tempat Nasabah

JARAK LOKASI	BIAYA PENGAMBILAN
0-20 km	Rp. 3.000,-
21-40 km	Rp. 5.000,-
> 40 km	Rp. 7.000,-

- c) Penyimpangan terhadap ketentuan tentang Ta'zir dan Biaya Pengambilan angsuran seperti tersebut di atas harus dengan persetujuan anggota Direksi dengan mempertimbangkan surat keterangan dari nasabah beserta alasan yang bisa diterima.
- d) Denda (Ta'zir) hanya boleh dikenakan pada transaksi (akad)

yang menimbulkan utang piutang (*dain*), seperti murabahah. Dalam akad Mudharabah dan Musyarakah, ganti rugi hanya boleh dikenakan oleh *shahibul mal* atau salah satu pihak dalam musyarakah apabila bagian keuntungannya sudah jelas tetapi tidak dibayarkan.

p. **Ketentuan Tentang Tabungan Wajib Dan Mobilisasi Dana Zis**

Untuk memaksimalkan mobilisasi dana pihak ke tiga dan sekaligus memaksimalkan fungsi sosial bank syariah maka setiap nasabah pembiayaan sistim angsuran dianjurkan untuk menabung dan beramal (ZIS) pada setiap pembayaran angsuran dengan jumlah nominal sesuai kemauan dan kemampuan nasabah secara sukarela dan tidak diperjanjikan dalam akad.

q. **Pembinaan Nasabah Pembiayaan**

a) Bank (dalam hal ini diwakili Account Officer) wajib melakukan pembinaan dalam bentuk pengawasan perkembangan rekening, pembayaran angsuran dan kunjungan ke lokasi tempat tinggal dan usaha

b) Petugas bank wajib melakukan kunjungan ke nasabah minimal 1 (satu) bulan setelah realisasi pembiayaan dengan membuktikan hasil kunjungan dengan form Lembar Kunjungan Nasabah (LKN)

c) Bank harus melakukan langkah-langkah pro-aktif terhadap perkembangan usaha nasabah sebagai langkah antisipatif

terhadap kemungkinan permasalahan yang dihadapi nasabah.

- d) Ketentuan tentang kunjungan Monitoring nasabah Pembiayaan diatur dalam Surat Edaran (SE) Dewan Komisaris No.016-KOM/11/2006 tentang Kunjungan Monitoring Nasabah Pembiayaan.



B. HASIL PENELITIAN

a. Faktor-faktor Penyebab Debitur Mengalami Penurunan Kemampuan Bayar

Produk pembiayaan murabahah dengan akad murabahah (jual beli) untuk kebutuhan berbagai macam barang yang diinginkan oleh nasabah merupakan fasilitas bank yang diberikan dalam produk bisnisnya. Al-Qur'an tidak pernah secara langsung membahas tentang murabahah, meski ada sejumlah ayat tentang jual beli, laba rugi dan perdagangan. Demikian pula tidak ada hadits yang membicarakan tentang murabahah karena murabahah salah satu jual beli yang belum dikenal pada zaman Rasulullah atau para sahabatnya.

Prinsip pokok akad murabahah didasarkan pada 2 (dua elemen)¹, yaitu: harga beli serta biaya yang terkait, dan kesepakatan atas *mark up* (laba).

Ciri dasar kontrak murabahah (sebagai jual beli dengan pembayaran tunda) adalah:

- a) Pembeli harus memiliki informasi/pengetahuan tentang biaya-biaya terkait dan tentang harga asli barang, dan batas laba ditetapkan dalam bentuk persentase dari total harga beserta biaya-biayanya.
- b) Barang yang dijual adalah barang atau komoditas dan dibayar dengan uang.

¹ Muhammad, *Manajemen Pembiayaan Bank Syari'ah*, (Yogyakarta:UUP AMP YKPN, 2005), 120

- c) Barang yang diperjualbelikan harus ada dan dimiliki oleh si penjual dan si penjual harus mampu menyerahkan barang tersebut kepada si pembeli.
- d) Pembayaranannya ditangguhkan.

Dari hasil wawancara dengan manajer operasional & legal ibu Dian Maya Kristina, SE peneliti menyimpulkan: untuk mendapatkan hasil investigasi yang baik dan akurat dalam proses menyeleksi nasabah pembiayaan murabahah serta mencegah terjadinya resiko aspek legalitas jaminan dan persyaratan yang diserahkan, BPRS Jabal Tsur Pandaan melakukan langkah-langkah sebagai berikut:

1) Pemeriksaan Data

Persyaratan-persyaratan umum yang harus dipenuhi oleh calon debitur:

- a) Mengisi formulir permohonan. Untuk mengetahui data diri debitur secara jelas dan lengkap.
- b) Menyerahkan foto copy identitas diri (KTP, KK, Surat Nikah/Cerai). Dokumen ini sebagai bukti identitas debitur kepada bank. Surat nikah digunakan sebagai pelengkap data perseorangan yang bersangkutan sebagai penjamin pembiayaan (bila sudah menikah, maka istri/suami harus bersedia ikut menanda tangani surat perjanjian pembiayaan termasuk sebagai penjamin pembiayaan diantaranya).

- c) Pas photo 3x4 pemohon dan pasangan (suami/istri) yang terbaru 1 lembar. Untuk mengetahui keabsahan copy identitas dengan wajah asli.
- d) Menyerahkan foto copy rekening koran tabungan/giro (minimal 3 bulan terakhir). Tabungan 3 bulan terakhir tersebut untuk mengetahui kondisi keuangan calon debitur dan dapat dilihat secara analitik sejauh mana intensitas debitur menabung. Jika intensitas menabung yang kecil dengan jumlah yang kecil, maka apabila pembiayaan tetap dilakukan maka akan menjadi resiko bagi bank.
- e) NPWP untuk pinjaman diatas Rp 50.000.000,-. Kegunaannya sebagai penunjang untuk memastikan debitur adalah sebagai wajib pajak.

Persyaratan Fix Income yang di lampirkan:

- a) Menyerahkan slip gaji atau surat keterangan penghasilan yang disahkan oleh instansi berwenang.
- b) Menyerahkan foto copy SK Pegawai atau Keterangan Kerja dari Perusahaan. Kegunaan kedua surat ini adalah untuk mengetahui kinerja calon debitur, lama kerja, dan loyalitas debitur dalam bekerja.

Persyaratan Non Fix Income (Wiraswata) yang di lampirkan:

- a) Menyerahkan foto copy izin usaha (Akta Pendirian, SIUP, TDP, Domisili Usaha, NPWP, dan lain-lain).

Akta pendirian adalah akta yang dibuat oleh Notaris yang berisi dengan keterangan kesepakatan para pihak untuk mendirikan perseroan terbatas beserta anggaran dasarnya. Surat Izin Usaha Perdagangan (SIUP) sebagai bukti bahwa perusahaan/badan usaha tersebut telah mendapatkan izin untuk melaksanakan usaha perdagangan. Tanda Daftar Perusahaan (TDP) sebagai bukti bahwa perusahaan/badan usaha telah melakukan Wajib Daftar Perusahaan berdasarkan UU No.3 tahun 1982 tentang Wajib Daftar Perusahaan.

Surat Keterangan Domisili (SKD) digunakan sebagai dasar bagi pihak yang membayar pajak penghasilan (Pph). NPWP untuk memastikan debitur sebagai wajib pajak.

- b) Laporan Keuangan/Catatan Keuangan minimal 3 bulan terakhir.

Untuk mengetahui kondisi keuangan calon debitur dan dapat dilihat sejauh mana pemasukan perusahaan/usaha debitur. Jika pemasukan perusahaan kecil dan tidak stabil, maka apabila pembiayaan tetap dilakukan akan menjadi resiko yang tinggi.

- c) Izin praktek (untuk Dokter/Profesi lainnya). Sebagai bukti adanya pemberian izin untuk menyelenggarakan saran pelayanan kesehatan maupun profesi lainnya.

2) Wawancara

Proses berikutnya setelah calon debitur mengisi form aplikasi permohonan pembiayaan dan melengkapi persyaratan yang

ditentukan, kemudian akan diadakan wawancara untuk mengetahui keadaan calon debitur. Wawancara ini di laksanakan pada saat OTS (On The Spot) atau survey dilapangan. Hasil wawancara dengan manajer lending Bapak Moh. Sulkhan, sebelum pengajuan pembiayaan disetujui dilakukan penilaian kualitas pembiayaan. Penilaian tersebut berdasarkan prospek usaha debitur, kondisi keuangan, kelancaran dalam pembayaran pajak sebagai salah satu peramalan kemampuan debitur dalam mengembalikan dana pembiayaan.

Pedoman yang dipakai oleh BPRS Jabal Tsur Pandaan terhadap 5 faktor, yaitu:

a) Character

Analisis character yang paling diunggulkan penerapannya dalam penilain calon debitur BPRS Jabal Tsur Pandaan. Kreditur (pihak bank) dapat mengetahui watak calon debitur, apakah debitur mempunyai niat baik untuk mengembalikan pembiayaan dan membayar angsuran yang akan diterimannya.

Hal ini dapat dilihat dari niat dan komitmen calon debitur.

Seperti penjelasan yang telah disampaikan dalam wawancara dengan Bapak Moh. Sulkhan selaku Manajer Lending BPRS

Jabal Tsur:

"...penilaian karakter kita utamakan dalam proses penilaian calon debitur, jadi kita lihat nasabah apakah dia termasuk yang mampu tapi nggak mau bayar, mampu dan mau bayar, tidak mampu tapi mau bayar, tidak mampu tapi nggak mau bayar..."

b) Capacity

Penilaian kemampuan yang dimiliki calon debitur untuk menciptakan sumber dana yang akan dipergunakan mengembalikan pembiayaan yang diajukan. Kreditur dapat melihat calon debitur dalam membuat rencana dan mewujudkan rencana yang dibuat tersebut menjadi kenyataan.

c) Capital

Adalah dana atau sumber-sumber dan harta benda milik pemohon untuk kelangsungan hidup usahanya. Penilaian terhadap capital ini adalah bertujuan untuk mengetahui keadaan modal, sumber dana sekaligus penggunaannya.

d) Condition of Economy

Yaitu keadaan sosial ekonomi yang suatu saat akan mempengaruhi maju mundurnya usaha yang berlangsung. Hal ini dimaksudkan untuk mengetahui sejauh mana kondisi ekonomi tersebut berpengaruh terhadap usaha atau pekerjaan yang sedang dilakukan. Kondisi yang dilihat: usia pemohon, usaha pemohon, tanggungan pemohon (istri dan anak), dan aktivitas pemohon.

e) Collateral

Adalah jaminan (agunan) yang diserahkan pemohon. Hal ini bertujuan untuk mengantisipasi pihak bank apabila hal-hal yang

dapat merugikan dan untuk mengetahui sejauh mana mengetahui kesungguhan calon debitur dalam melunasi pembiayaan.

3) Survey

Kunjungan dan pengamatan langsung ke tempat usaha atau rumah calon debitur ini bertujuan agar pihak bank (kreditur) mengetahui calon debitur yang sebenarnya tanpa rekayasa.

Setelah proses tiga hal diatas terpenuhi maka akan ada proses tahapan-tahapan administratif yang harus dilalui di BPRS Jabal Tsur Pandaan, yaitu:

1) Penerimaan Keputusan dari Bank

Keputusan penerimaan pembiayaan dilakukan secara hati-hati, pertimbangan dari berbagai pihak dan pengalaman pembiayaan terdahulu. Dalam hal ini penentu pembiayaan di BPRS Jabal Tsur adalah Account Officer dan Legal kemudian diteruskan kepada Direksi untuk menyetujui permohonan pembiayaan calon debitur.

2) Penerusan Kepada Nasabah Pemohon

a) Keputusan: Ditolak atau Disetujui

Permohonan ditolak apabila setelah wawancara, survey, dan penilaian bahwa kriteria pemohon pembiayaan tidak sesuai dengan syarat yang dikeluarkan oleh BPRS Jabal Tsur. Apabila terjadi kesalahan dalam menganalisis calon debitur dapat menyebabkan kejadian yang berdampak fatal bagi bank, yaitu pembiayaan bermasalah hingga berakibat macet.

Permohonan disetujui apabila setelah dilakukan wawancara, survey dan penilaian bahwa calon debitur dianggap sesuai dengan syarat yang diajukan dan mampu mengembalikan semua tanggungan pembiayaan yang nantinya akan dipinjamkan oleh BPRS Jabal Tsur.

b) Penyampaian kepada pemohon

Penyampaian permohonan yang ditolak, keputusan ini diberitahukan kepada pemohon dengan cara pemohon dipanggil menuju bank atau cukup hanya dengan AO (Account Officer) yang memberitahukan atau menginformasikan bahwa permohonan pembiayaan masih belum dapat disetujui dengan alasan yang sudah ada.

Sedangkan pemohon pembiayaan yang disetujui, maka tahap selanjutnya akan dibuatkan surat perjanjian dan persetujuan yang memuat berbagai persyaratan dan kalusa-klausu.

3) Penandatanganan Akad

Surat persetujuan yang telah dibuat oleh pihak tersebut disanggupi oleh pemohon, maka pemohon melakukan penandatanganan akad didepan petugas/pejabat bank. Semua persyaratan diatas harus dipenuhi untuk proses tahap selanjutnya. Peran notaris dalam perjanjian pembiayaan juga sangat penting untuk memperkuat kedudukan para pihak jika terjadi sengketa dikemudian hari. Untuk menghindari kesalahan dalam perumusan dan pembuatan

perjanjian serta mengantisipasi munculnya konflik, maka BPRS Jabal Tsur bekerjasama dengan notaris menjadi saksi dalam perjanjian pembiayaan yang dilakukan.

4) Pencairan

Bank menyetujui pengajuan pemohon sesuai dengan pertimbangan dan kelayakan dari penilaian pihak bank. Kemudian uang akan diberikan oleh BPRS Jabal Tsur kepada debitur.

Di dalam perjalanan suatu pembiayaan, setelah permohonan pembiayaan itu disetujui di dalam perjalanannya terkadang tidak sesuai yang diharapkan. Akan terjadi permasalahan yang dihadapi oleh debitur ketika perjalanan pengembalian dana pembiayaan. Seperti yang telah disampaikan pada wawancara peneliti dengan Bapak Moh. Rifa'i, S.E, M.M Manager Founding pada tanggal 20 Februari 2013:

"Kadang diawal bagus begitu sudah ditengah tapi ternyata tidak baik, hal itu sering terjadi karena kondisi ekonomi orang berbeda-beda".

Permasalahan tersebut perlu kita yakini bahwa Allah memberikan peringatan kepada kita didalam al-Qur'an surat At-Taghaabun:11

مَا أَصَابَ مِنْ مُصِيبَةٍ إِلَّا بِإِذْنِ اللَّهِ وَمَنْ يُؤْمِنْ بِاللَّهِ يَهْدِ اللَّهُ قَلْبَهُ وَاللَّهُ

بِكُلِّ شَيْءٍ عَلِيمٌ ﴿١١﴾

Artinya: *"Tidak ada suatu musibah pun yang menimpa seseorang kecuali dengan ijin Allah dan Barangsiapa yang beriman kepada Allah niscaya Dia akan memberi petunjuk kepada hatinya, dan Allah Maha Mengetahui segala sesuatu"*.

Faktor-faktor dibawah adalah hasil pengolahan data yang di dapat oleh peneliti sebagai berikut:

Manager AO Lending Moh. Sul Khan, SE:

“Kadang gitu itu pembiayaan bermasalah itu munculnya dari nasabahnya sendiri... Yaa mungkin gajiannya yang disisakan untuk bayar angsuran habis..ada yang alasannya usahanya menurun.. ada juga nasabah itu yang telat bayar gara-gara mengalami pengeluaran dari hal-hal yang tak terduga, missal: anaknya sakit, orang tuanya sakit, ada sanak keluarga yang mengalami musibah yang akhirnya menghabiskan dana yang banyak, bahkan ada yang usahanya bangkrut yang akhirnya pembiayaan macet.”

Ada beberapa faktor penyebab pembiayaan bermasalah :

1. Faktor Intern (berasal dari pihak bank)

- ✓ Kurang baiknya pemahaman atas bisnis nasabah

Faktor ini disebabkan karena AO (*Account Officer*) yang bertugas kurang memahami sektor bidang usaha yang digeluti oleh nasabah, termasuk pangsa pasar, permodalan, dan prospek keuntungan dari usaha yang dijalankan.

Peneliti menyimpulkan dari hasil wawancara dengan bapak A. Rifa'i, S.E., MM yakni: *”mas Herman pernah dapet nasabah jual beli ban beka yang udah dibatik lagi itu, nah dia gak tau harga pasar bagaimana? Prospek usahanya bagaimana...”*

Sehingga akan dapat mengakibatkan kesalahan penilaian dalam persetujuan permohonan pembiayaan.

- ✓ Kurang dilakukan evaluasi keuangan nasabah

Faktor ini disebabkan *Account Officer* kurang jeli dalam melihat pembukuan usaha debitur pada saat pengajuan permohonan pembiayaan. Terkadang terdapat koordinasi dengan pihak *surveyer* sebelumnya mengenai masalah

pembukuan yang di *mark up* oleh debitur mengenai sirkulasi keuangan yang masuk agar terlihat bagus dan layak untuk disetujui.

✓ Konflik interest

Konflik interest adalah peristiwa yang terjadi ketika seseorang mengalami rasa sungkan terhadap seseorang yang sudah dekat. Sering kali terjadi kerabat atau teman dari para *Account Officer* (AO) yang bertugas, sedang membutuhkan dana akan tetapi calon nasabah tersebut belum memenuhi persyaratan dan secara *financial*. Sehingga AO membantu untuk menyetujui permohonan dari pembiayaan tersebut. Penjelasan diatas seperti yang penulis dengar dari penjelasan Bapak Sul Khan manajer lending:”...yang sering kali muncul itu mas, konflik interest. Konflik interest itu perasan gak enak-an sama temen. Kadang temen minta bantu sulit kadang mau menolak. Soalnya saya juga diburu oleh target pada akhirnya ya saya terima berkas yang diajukan.”

✓ Lemahnya supervisi² dan monitoring

Faktor ini terjadi akibat kelengahan dari pada pihak bank baik keseleruhan atau sebagian. Pejabat tertinggi lengah dalam pengawasan sirkulasi keuangan yang dilaporkan dari hasil kunjungan AO (*Account Officer*) terhadap debitur. Sehingga mengakibatkan apabila terjadi penurunan kemampuan bayar debitur pejabat yang berwenang tidak segera mengeluarkan upaya penyelamatan.

✓ Terjadinya erosi mental

Kondisi ini dipengaruhi timbali balik antara nasabah dengan pejabat bank sehingga mengakibatkan proses pemberian

² Pengawasan utama, pengontrolan tertinggi

pembiayaan tidak didasarkan pada praktek perbankan yang sehat. Peristiwa ini seperti, AO (*Account Officer*) menerima suap demi kelancaran dan agar permohonan yang diajukan disetujui, atau AO meminta sejumlah *fee* apabila permohonan pembiayaan yang diajukan disetujui.

2. Faktor Ekstern

- ✓ Karakter nasabah tidak amanah (tidak jujur dalam memberikan informasi dan laporan tentang kegiatannya)

Faktor ini banyak yang terjadi dilapangan, ketika proses wawancara untuk menggali semua informasi calon nasabah. Keterangan-keterangan yang disampaikan tidak benar adanya ketika di survey oleh surveyer.

Misalnya: ketika calon nasabah ditanya, Apakah usaha yang dijalankan adalah milik pribadi?. Jawaban yang disampaikan ialah "ya" jawaban yang tidak sebenarnya, dalam perjalanan pembiayaan debitur mengalami gejolak ekonomi yang diakibatkan pada patner usaha bersama yang dijalani. Sehingga pembayaran angsuran pembiayaan menjadi terhambat.

Seperti hasil wawancara dengan ibu Tutik Nur Aisyah nasabah pembiayaan murabahah BPRS Jabal Tsur pada tanggal 27 Februari 2013 pukul 13.20 wib dalam penjelasannya: "...*usaha ini saya jalani sama adik saya, modal kita bagi dua..*". Pada

proses permohonan pembiayaan sebelumnya, nasabah tersebut menerangkan kepada AO (*Account Officer*) yang bertugas bapak Herman, SS bahwa usaha yang dimiliki ibu Tutik adalah milik pribadi.

✓ Melakukan *sidestreaming*³ penggunaan dana

Debitur mempergunakan dana yang dicairkan dengan peruntukannya. Ketika di awal permohonan dan akad dana digunakan untuk penambahann modal yakni membeli bahan produksi, akan tetapi dana tersebut digunakan untuk konsumsi kebutuhan sehari-hari.

Seperti yang diterangkan oleh bapak Moh. Sul Khan, SE: *"pernah nasabah saya tu pengajuannya itu dipergunakan untuk membeli motor, setelah disetujui uang yang dicairkan bukan untuk sebenarnya...saya tahunya ketika saya berkunjung rutin. Ternyata uangnya dipakai untuk kebutuhan sehari-hari"*.

Sehingga dana yang diberikan tidak produktif dan habis untuk keperluan yang dibutuhkan.

✓ Usaha yang dijalankan baru dijalani

Usaha yang dijalani debitur baru dijalani. Kemampuan pengelolaan nasabah tidak memadai sehingga kalah dalam persaingan usaha. Pada akhirnya mengakibatkan menurunnya jumlah omset yang diperoleh dalam setiap hari atau bulannya

Seperti hasil wawancara dengan ibu Tutik Nur Aisyah pada tanggal 27 Februari 2013, dalam penjelasannya: *"...memang*

³ Dana digunakan oleh nasabah tidak sesuai dengan peruntukkan pembiayaan yang telah disepakati dalam perjanjian.

betul saya mengalami keterlambatan bayar angsurannya di Jabal Tsur, sempet kemarin gara-gara omset saya turun...”

- ✓ Tidak mampu menanggulangi masalah/ kurang menguasai bisnis

Debitur dalam usahanya kurang mampu dalam pengelolaan bisnis dan manajemen keuangan. Permodalan dan keuangan pribadi tercampur dalam perputaran usaha.

Sehingga laba yang dihasilkan tidak sulit untuk disisihkan untuk membayar angsuran pembiayaan pada setiap bulannya.

- ✓ Meninggalnya key person

Peristiwa ini diakibatkan meninggalnya seseorang yang paling dibertanggung jawab dalam suatu usaha atau rumah tangga.

Sehingga dapat berkurangnya perolehan dana atau keuangan yang dapat menghambat angsuran setiap bulannya.

- ✓ Terjadi bencana alam

Faktor ini yang tidak dapat diprediksi karena datangnya dari Allah SWT atas kekuasaan-Nya. Sehingga dapat merusak lahan usaha dan kondisi ekonomi yang dijalani.

b. Upaya Penanganan yang Dilakukan BPRS Jabal Tsur Terhadap Penurunan Kemampuan Bayar Debitur

Setelah pembiayaan murabahah direalisasikan dana yang disalurkan kepada nasabah pada prosesnya akan diguakan oleh nasabah sesuai dengan kebutuhan yang dibutuhkan oleh nasabah. Nasabah mempunyai hak secara penuh menggunakan dana dari bank untuk keperluannya. Disamping itu, nasabah juga mempunyai tanggungan dari dana yang telah diperoleh untuk mengembalikan kembali kepada pihak bank.

Untuk menghindari terjadinya kegagalan pembiayaan maka bank syariah harus melakukan pembinaan dan *regular monitoring* yaitu dengan cara monitoring aktif dan monitoring pasif. Monitoring aktif yaitu mengunjungi nasabah secara regular, memantau laporan keuangan secara rutin dan memberikan laporan kunjungan nasabah oleh Account Offier (AO), sedangkan monitoring pasif yaitu memonitoring pembayaran kewajiban nasabah kepada bank syariah setiap akhir bulan. Bersamaan pula diberikan pembinaan dengan memberikan saran, informasi maupun pembinaan teknis yang bertujuan untuk menghindari pembiayaan bermasalah.

Peneliti menemukan pengalaman-pengalaman yang menarik ketika melakukan penelitian pada instansi keuangan syariah di BPRS Jabal Tsur. Dalam proses pengumpulan data peneliti menginterview manager AO (*Account Officer*) yang ada di BPRS Jabal Tsur. Terdapat

tradisi-tradisi yang kental terhadap prinsip-prinsip syariah yang diterapkan oleh para pegawai dan pimpinan dalam hal-hal kesehariannya.

AO (*Account Officer*) bertugas sebagai mencari nasabah baik *founding* (penyerapan dana (tabungan) dan *lending* (penyaluran dana (pembiayaan)). Dalam setiap tugasnya para AO ditargetkan untuk mendapatkan 1 nasabah dalam 1 minggu. Adanya sistem target yang diterapkan oleh BPRS Jabal Tsur menimbulkan semangat kerja yang tinggi dalam pencapaian target yang ditentukan. Para AO (*Account Officer*) berpacu dalam bekerja dan diimbangi dengan usaha-usaha berkenaan spiritual, tradisi yang diterapkan oleh BPRS Jabal Tsur adalah para pegawai diwajibkan melakukan sholat dhuha disela-sela waktu bekerja.

Peristiwa semacam ini menunjukkan bahwa sistem yang dipakai oleh BPRS Jabal Tsur menggunakan spiritual marketing⁴, perusahaan tidak hanya berorientasi pada keuntungan semata, namun turut pula berorientasi pada tujuan lainnya yaitu keberkahan. Perpaduan konsep keuntungan dan keberkahan ini melahirkan konsep *mashlahah* yaitu suatu perusahaan syariah akan berorientasi pada pencapaian optimal. Konsep keberkahan bagi sebagian pihak merupakan konsep yang

⁴ Spiritual marketing merupakan tingkatan tertinggi dalam dalam berbagai jenis strategi marketing. Orang tidak semata-mata lagi menghitung laba atau rugi, tidak berpengaruh lagi dalam hal-hal yang bersifat duniawi. Setiap langkah, aktivitas, dan kegiatannya akan selalu seiring dengan bisikan nurani, tidak akan ada lagi hal-hal yang berlawanan dengan hati nurani.

abstrak karena secara keilmuan tidak dapat dibuktikan secara ilmiah, namun inilah konsep inti pada syariah marketing dari perusahaan ini.

Kebijakan seperti ini yang diharapkan oleh pimpinan agar para pegawai bersih hatinya dan dapat berfikir dengan tenang dalam bekerja. Dengan kedekatan spiritual yang dilakukan oleh setiap individu pegawainya para AO dapat memenuhi target setiap minggunya. AO (*Account Officer*) dalam setiap tugasnya pasti akan mendapatkan kendala-kendala yang berhubungan dengan nasabahnya.

Permasalahan yang sering muncul dilapangan adalah nasabah tidak membayar angsuran pembiayaan tidak tepat waktu. Selain itu juga, permasalahan debitur yang mengalami penurunan kemampuan bayar. Manajer AO (*Account Officer*) menyusun strategi dan upaya-upaya dalam menghadapi hal-hal tersebut.

Data yang peneliti dapatkan dari hasil interview dengan Manajer AO (*Account Officer*) sebagai berikut:

Peneliti: “Apa saja permasalahan yang sering dihadapi pada pembiayaan, khususnya pada pembiayaan murabahah?”

Manajer AO Lending Moh. Sulkhan, SE:

“Ya itu mas, masalah angsuran...kadang nasabah telat bayar, bayar angsurannya nggak penuh..macam-macam Hampir disemua bank-bank pasti akan mengalami hal-hal seperti itu.”

Peneliti: “Seperti apa seorang nasabah dikatakan bermasalah dari penurunan kemampuan bayar angsuran?”

Manajer AO Lending Moh. Sulkhan, SE: *“Didalam peraturan BI kan sudah diatur mengenai nasabah yang dikategorikan dia itu bermasalah atau tidak, misalnya ada itu disebut lancar, kurang*

lancar, diragukan, dan macet. Kalo lancar, nasabah itu selalu membayar angsuran rutin dan tepat waktu. Kurang lancar, nasabah itu ada tunggakan disalah satu bulannya. Diragukan, nasabah ada tunggakan disalah satu bulan sampai bulan ke 9. Macet, nasabah mengalami penunggakan tanggungan lebih dari 9 bulan.”

Dari data diatas pembiayaan bermasalah itu pasti terjadi dan dialami oleh semua bank. Pembiayaan bermasalah yang terjadi akibat penurunan kemampuan bayar angsuran nasabah dapat diklasifikasikan sesuai Peraturan Bank Indonesia No. 8/2/PBI/2006 Perubahan atas Peraturan Bank Indonesia No. 7/2/PBI/2005 tentang Penilaian Kualitas Aktiva Bank Umum yakni sebagai berikut:

- a. Lancar (*pass*), dikategorikan tidak ada tunggakan pokok selama 1 sampai dengan 30 hari.

Angsuran nasabah dibayar continue dalam setiap bulannya, debitur membayar dan melunasi sesuai perjanjian yang telah disepakati.

- b. Dalam perhatian khusus (*special mention*), terjadi karena tunggakan 31 sampai dengan 90 hari.

Kategori ini terjadi apabila angsuran pada salah satu bulan mengalami tunggakan mulai hari ke 31 hingga hari ke 90 atau akhir bulan ke 3 dihitung mulai bulan yang belum dibayar.

- c. Kurang lancar (*sub standart*), terjadi karena tunggakan 91 sampai dengan 180 hari.

Pembiayaan kurang lancar jika debitur mempunyai tunggakan pada salah salah satu bulannya hingga hari ke 180 atau akhir bulan ke 6, dihitung mulai bulan yang belum dibayar.

- d. Diragukan (doubtfull), yakni terjadi karena tunggakan belum dibayar selama 181 sampai dengan 270 hari.

Jika debitur mengalami tunggakan salah satu bulan hingga akhir hari ke 270 atau akhir bulan ke 9 dihitung mulai bulan yang belum dibayar, maka dinyatakan pembiayaan yang diragukan.

- e. Macet (loss), hal ini terjadi karena tunggakan selama lebih dari 270 hari atau 9 bulan.

Pembiayaan macet, debitur tidak dapat membayar angsuran hingga memiliki tunggakan hingga pada hari ke 271 atau akhir bulan ke 9 lebih satu hari dari muai bulan yang belum dibayar. Bisa jadi, debitur sudah tidak memiliki kemampuan lagi untuk membayar angsuran dikarenakan berbagai faktor.

Munculnya berbagai permasalahan pembiayaan bermasalah yang terjadi di BPRS Jabal Tsur, manajemen BPRS Jabal Tsur mengeluarkan kebijakan-kebijakan sesuai peraturan-peraturan yang ada dalam Fatwa DSN dan Peraturan Bank Indonesia. Dari hasil wawancara peneliti yang didapatkan sebagai berikut:

Peneliti: “Bagaimana mengatasi pembiayaan bermasalah yang diterapkan BPRS Jabal Tsur ini pak?”

Manager AO Landing Moh. Sulkhan, SE: “Disini kita menggunakan sistem yang telah diatur oleh Fatwa DSN dan juga Peraturan Bank Indonesia. Penanggulangan awal kita pakai Rescheduling, yaitu jadwal angsuran nasabah diatur kembali, misal diperpanjang kembali jadwal angsurannya. Kemudian dengan Rekondisi yaitu persyaratan kembali, perubahan sebagian atau seluruh persyaratan pembiayaan dan Restrukturisasi”.

Ditambah lagi pernyataan Manager AO Founding Moh. Rifai, SE,MM): *“Jika nasabah mengalami pembiayaan macet dan tidak bisa membayar angsuran lagi, jika diperlukan nasabah tadi itu kita write off”*

Dari keterangan ini menunjukkan, sejauh ini penerapan peraturan yang ada dari Bank Indonesia dan Dewan Syariah Nasional telah dijalankan dengan baik oleh BPRS Jabal Tsur.

Pengalaman yang dialami oleh BRPS Jabal Tsur dalam menghadapi pembiayaan bermasalah bukan hanya menggunakan sistem yang telah diatur oleh Fatwa DSN dan Peraturan Bank Indonesia saja, melainkan banyak inovasi yang diterapkan oleh BPRS Jabal Tsur.

Terbukti ketika cara-cara yang diatas telah mengalami kebuntuan dan tidak berjalan dengan baik. Manajemen dari AO (Account Officer) mengambil kebijakan yang mana jauh dari logika dan sistem. Hal ini seperti yang telah diutarakan oleh manager AO pembiayaan Moh.

Sulkhan SE kepada peneliti:

“Kita pernah mengalami kebuntuan masalah pembiayaan banyak nasabah yang mengalami masalah angsuran. Suatu ketika saya pernah mengusulkan kepada teman-teman untuk mendoakan para nasabah yang mengalami masalah pembiayaan. Pikiran saya adalah, ketika kita sudah mengalami kebuntuan dari suatu permasalahan, hanya satu-satunya jalan yaitu meminta pertolongan kepada Allah SWT. Saya mengusulkan kepada teman-teman pada hari jumat untuk mengadakan tahlil bersama bertujuan untuk mendoakan para nasabah agar diberikan kemudahan untuk membayar hutangnya. Selain itu juga agar kita diberikan kemudahan oleh Allah menghadapi masalah ini. Setelah kita mengadakan doa bersama, alhamdulillah nasabah tadi melunasi semua hutangnya. Contohnya kemarin ada anaknya yang baru pulang dari Malaysia tiba –tiba datang kesini melunasi semua hutang orang tuanya.”

Penerapan sistem syariah marketing yang diterapkan oleh BPRS Jabal Tsur sangat berpengaruh pada siklus keseluruhan yang ada pada kinerjanya. Berawal dari para pegawai BPRS Jabal Tsur mengawali pekerjaannya dengan berdoa dan disela-sela waktu bekerja mereka melakukan sholat dhuha baik berjamaah ataupun tidak.

Akidah menjadi suatu hal yang istimewa dalam setiap individu dalam setiap melakukan pekerjaan. Akidah merupakan segala sesuatu yang menyangkut keyakinan atau kepercayaan atau iman akan adanya wujud Allah SWT.⁵ Jika akidah yang ada dalam diri masing-masing seseorang baik tentu akan berpengaruh pada akhlaknya. Hal ini tercermin pada sikap atau watak yang terwujud dalam bentuk cara berfikir, cara berbicara, cara tingkah laku, dan sebagainya. Sebagai ekspresi jiwa dari manusia yang beriman dan bertakwa kepada Allah SWT.

Dengan pendekatan spiritual yang dilakukan oleh manajemen dari BPRS Jabal Tsur terbukti dapat disadari bahwa dalam berbisnis factor luck (keberuntungan) sangat berpengaruh dari permasalahan pembiayaan. Dalam diskusi-diskusi perbankan yang sering diikuti oleh para praktisi perbankan, menyebutkan, bahwa tidak ada formula yang ampuh dalam mengatasi dan mencegah pembiayaan bermasalah. Hal ini tidak dapat prediksi secara mendalam dan dicegah karena banyak berbagai faktor penyebab yang tak terduga.

⁵ Wirnyaningsih dkk, Bank dan Asuransi Islam Di Indonesia (Jakarta: Kencana Prenada Media), 5

Rancangan kebijakan yang dilakukan oleh BPRS Jabal Tsur untuk mengantisipasi adanya pembiayaan yang mengalami masalah sebelum hal-hal itu terjadi dengan mendeteksi sejak dini. Deteksi Dini (Early Warning System)⁶, dapat dengan cara:

- a. Menyusun daftar kolektibilitas kredit setiap bulan, dan membuat daftar atas kredit yang tergolong kurang lancar, diragukan, macet, dan yang kolektibilitasnya masih tergolong lancar namun cenderung memburuk pada bulan-bulan selanjutnya.
- b. Perlakuan dan pemantauan kolektibilitas kredit, sesuai dengan ketentuan Bank Indonesia tentang Kualitas Aktiva Produksi.
- c. Dalam penetapan kolektibilitas tersebut bank tidak boleh melakukan pengecualian terutama kredit kepada pihak-pihak yang terkait dengan bank dan debitur-debitur besar tertentu.
- d. Melakukan pembinaan, penanganan, dan penyelesaian yang termasuk dalam daftar kolektibilitas yang telah terdaftar.

Upaya pelaksanaan dalam lapangan sebagaimana yang disampaikan oleh Bapak Moh. Sulkhan, SE manajer pembiayaan PT. BPRS Jabal Tsur pada tanggal 20 Februari 2013, yaitu:

- a. Pembiayaan lancar, dilakukan dengan cara:
 - 1) Pemantauan usaha nasabah
- b. Pembiayaan potensial bermasalah (dalam perhatian), dilakukan dengan cara:

⁶ Muhammad Syafii Antonio, *Bank Syariah Dari Teori ke Praktik* (Jakarta: Gema Insani, 2011), 45

- 1) Pembinaan anggota
 - 2) SMS, telepon
 - 3) Pemberitahuan dengan surat konfirmasi (peringat)
 - 4) Kunjungan lapangan atau silaturahmi oleh bagian pembiayaan kepada debitur
 - 5) *Rescheduling*, yaitu penjadwalan kembali jangka waktu angsuran serta memperkecil jumlah angsuran
- c. Pembiayaan kurang lancar, dilakukan dengan cara:
- 1) SMS, telepon
 - 2) Surat penagihan (SPN)
 - 3) Membuat surat peringatan I (SP1) pada hari ke 91
 - 4) Kunjungan lapangan atau silaturahmi oleh bagian pembiayaan kepada debitur dengan lebih sungguh-sungguh
 - 5) *Rescheduling*
 - 6) Membuat surat peringatan II (SP 2) pada hari ke 120
 - 7) Membuat surat peringatan III (SP 3) pada hari ke 150
 - 8) Membuat surat panggilan IV (SP 4) pada hari ke 180
 - 9) Membuat surat panggilan I
- d. Pembiayaan diragukan atau macet, dilakukan dengan cara:
- 1) SMS, telepon
 - 2) Membuat surat panggilan II
 - 3) *Rescheduling*
 - 4) Surat penyerahan jaminan

Penyitaan/eksekusi

Dalam tahap ini apabila terpaksa melakukan hal ini, maka dilakukan kepada debitur yang memang tidak ada kemauan untuk mengembalikan pembiayaan. Pihak BPRS Jabal Tsur melakukan SMS dan telepon, jika tetap tidak diindahkan maka penyitaan adalah jalan terakhir yang harus dilaksanakan yang kemudian akan dilelang untuk menghindari kerugian pihak bank.

Pelaksanaan eksekusi tentu akan dilakukan dengan cara-cara yang diajarkan menurut ajaran islam:

- (b) Simpati: sopan, menghargai
- (c) Empati: menyelami keadaan debitur, bicara seakan untuk kepentingan debitur, membangkitkan kesadaran debitur untuk mengembalikan hutangnya
- (d) Menekan: tindakan dilakukan ini akan dilaksanakan ketika dua cara sebelumnya tidak diindahkan

c. Analisis Fatwa DSN dan PBI No. 10/18 tahun 2008 terhadap Kebijakan yang Diambil Oleh BPRS Jabal Tsur

1. Fatwa DSN No. 49 tahun 2000 tentang Murabahah

Table 1.2
Analisis Implementasi Fatwa No.49 tahun 2000

Ketentuan	Pelaksanaan	Keterangan
Pertama	<p>BPRS Jabal Tsur melakukan akad murabahah bebas riba. Pembiayaan yang diperjual belikan tidak dilanggar, diharamkan sesuai syariah islam.</p> <p>Bank tidak membeli barang yang diperlukan nasabah secara langsung akan tetap bank mewakilkan kepada nasabah untuk membeli barang sesuai dengan keinginanya.</p> <p>Haraga pokok dan margin yang disepakati oleh kedua belah pihak, akan dibayarkan oleh nasabah pada jangka waktu tertentu dengan nama angsuran.</p>	Terlaksana, namun secara teknis sedikit berbeda.
Kedua	<p>Nasabah yang mengajukan pembiayaan murabahah di BPRS Jabal Tsur akan mengisi aplikasi pembiayaan. Nasabah akan diwakili oleh AO (Account Officer) dalam mengisi aplikasi pembiayaan.</p> <p>Persyaratan dokumen yang harus dilengkapi oleh nasabah adalah sebagai berikut:</p> <p>a) Foto copy Kartu Tanda Penduduk (KTP) yang masih berlaku, suami</p>	Tidak sepenuhnya terlaksana, praktek yang dilaksanakan oleh BPRS Jabal Tsur lebih singkat.

	<p>istri</p> <p>b) Foto copy Kartu Susunan Keluarga (KSK)</p> <p>c) Foto copy Surat Nikah</p> <p>d) Surat Keterangan belum menikah (dari pemerintah Desa atau Kelurahan)</p> <p>e) Pasfoto berwarna suami dan Isteri</p> <p>f) Copy Agunan dan dokumen lain terkait agunan</p> <p>g) Copy Agunan Bilyet Deposito (untuk Cash Collateral) disertai Surat Kuasa pencairan deposito.</p> <p>h) Copy Legalitas Usaha/Company profile (jika ada)</p> <p>i) Surat Keterangan/slip Gaji (untuk karyawan)</p> <p>j) Copy Rekening Giro dan Tabungan (jika ada)</p> <p>k) Laporan perkembangan usaha (progress report) tiap periode (per bulan) dan Laporan perhitungan Laba Rugi di akhir siklus usaha, untuk pembiayaan dengan sistim bagi hasil</p> <p>l) Surat keterangan tentang kebutuhan dana (untuk pembiayaan berbasis ujroh)</p> <p>Data nasabah akan masuk dalam proses register, untuk didata keperluan pihak bank.</p>	
--	--	--

	<p>Kemudian didalam prosesnya nasabah akan di lihat track record nya di dalam system Bank Indonesia biasa disebut BI Cheking, menaksir agunan dengan harga pasar, dan di analisa secara komprehensif kemampuan bayar angsuran dari nasabah tersebut.</p> <p>Selanjutnya proses disposisi atau OTS (On The Spot), AO (Account Officer) melakukan survey kelapangan melihat dan mengecek agunan yang diagunkan oleh nasabah. AO menilai nasabah dengan memperhatikan asas 5C (<i>Character, Capital, Colleteral, Condition dan Capabilty/competence</i>), akan tetapi hal-hal yang ditekankan dalam penilaian adalah faktor <i>Character</i>. Jika bank menyetujui permohonan pembiayaan maka nasabah akan menandatangani kontrak/akad yang diberikan oleh pihak bank. Maka uang akan dicairkan setelah proses penanda tanganan akad.</p>	
Ketiga	<p>Agunan atau jaminan wajib diberlakukan kepada setiap nasabah yang ingin mengajukan pembiayaan murabahah. Bank meminta agunan kepada nasabah murabahah.</p>	Terlaksana.
Keempat	<p>Nasabah wajib melunasi angsurannya yang telah ditetapkan oleh BPRS Jabal</p>	Terlaksana.

	Tsur. Nasabah harus membayar angsuran tepat waktu dan melunasi sesuai jangka waktu yang telah ditetapkan.	
Kelima	Nasabah tidak boleh menunda pembayaran angsuran, yang bertujuan untuk melunasi hutangnya. Apabila nasabah terdapat keterlambatan maka akan dikenakan penalty (ta'jir) sebesar $0,025\% \times \text{plafond}$ per harinya. Sampai saat ini BPRS Jabal Tsur belum menemui permasalahan yang diselesaikan melalui Badan Arbitrase Syariah.	Terlaksana.
Keenam	Apabila nasabah dinyatakan pailit/bangkrut tidak dapat membayar dan melunasi hutangnya maka pihak bank akan melakukan proses restrukturisasi.	Terlaksana.

2. Fatwa DSN No.18 tahun 2000 tentang Pencadangan Penghapusan Aktiva Produktif Dalam Lembaga Keuangan Syariah

Tabel 1.3
Analisis Implementasi Fatwa DSN No. 18 tahun 2000

Ketentuan	Pelaksanaan	Keterangan
Pertama	<p>BPRS Jabal Tsur melakukan pencadangan dari keuntungan, guna untuk mengantisipasi apabila terjadi pembiayaan bermasalah, yang mengakibatkan pembiayaan itu macet dan sebagainya.</p> <p>PPAP digunakan apabila terjadi nasabah yang mengalami tidak mampu untuk membayar angsuran diakibat pailit dan atau sebagainya. Yang kemudian bank dapat mengambil kebijakan <i>write off</i> (impas) atau dibebaskan dari tanggungan kepada nasabah.</p>	Terlaksana.
Kedua	Sampai saat ini BPRS Jabal Tsur belum pernah menyelesaikan permasalahan pembiayaan bermasalah melalui Badan Arbitrase Syariah. Penyelesaian dengan kebijakan intern saja.	Belum terlaksana.

Ketiga	Fatwa ini masih diterapkan	Terlaksana.
--------	----------------------------	-------------

3. Fatwa DSN No. 46 tahun 2005 tentang Potongan Tagihan Murabahah (*KHASM FI AL-MURABAHAH*)

Tabel 1.4
Analisis Implementasi Fatwa DSN No. 46 tahun 2005

Ketentuan	Pelaksanaan	Keterangan
Pertama	BPRS Jabal Tsur Pandaan memberlakukan sistem diskon/potongan kepada nasabah yang tepat waktu atau nasabah yang melakukan pelunasan lebih awal sebelum jangka waktu yang ditentukan. Disisi lain juga BPRS Jabal Tsur memberikan potongan angsuran kepada nasabah yang mengalami penurunan kemampuan bayar. Hal ini dimaksudkan untuk meringankan, membantu dan menstabilkan kondisi financial nasabah.	Terlaksana.
Kedua	BPRS Jabal Tsur belum mengalami terjadi perselisihan mengenai hal ini, dan belum menerapkan dalam penyelesaian permasalahan melalui Badan Arbitrase Syariah.	Belum terlaksana.

4. Fatwa DSN No. 47 tahun 2005 tentang Penyelesaian Piutang Murabahah Bagi Nasabah Tidak Mampu Membayar

Tabel 1.5
Analisis Implementasi Fatwa DSN No. 47 tahun 2005

Ketentuan	Pelaksanaan	Keterangan
Pertama	<p>BPRS Jabal Tsur dalam mengatasi/penyelesaian nasabah pembiayaan murabahah yang tidak mampu membayar akan melalui beberapa proses tahapan.</p> <p>Yakni pertama, dengan melakukan kunjungan rutin.</p> <p>Kedua, dengan surat teguran, yang mana biasa disebut SP (Surat Peringatan); SP 1, SP 2, SP3.</p> <p>Ketiga, dengan teguran secara lisan dengan pendekatan oleh AO (Account Officer) kepada nasabah.</p> <p>Keempat, melakukan negosiasi dengan sistem kekeluargaan.</p> <p>Kelima, eksekusi agunan/ jaminan dari nasabah tersebut.</p> <p>Apabila dari nilai agunan itu tidak mencukupi untuk melunasi maka sisa hutang tetap menjadi tanggungan nasabah.</p> <p>Apabila nasabah tidak dapat membayar sisa hutangnya setelah agunan itu dieksekusi dan dilelang maka hutang tersebut <i>write off</i> (impas) atau dibebaskan dengan catatan PPAP (Pencadangan Penghapusan Aktiva Produktif) atau Baki</p>	Terlaksana.

	Debet sudah mencapai angka yang cukup untuk menutupi tanggungan pokok.	
--	--	--

5. Fatwa DSN No. 48 tahun 2005 tentang Penjadwalan Kembali Tagihan Murabahah

Tabel 1.6
Analisis Implementasi Fatwa DSN No. 48 tahun 2005

Ketentuan	Pelaksanaan	Keterangan
Pertama	<p>Penjadwalan kembali atau yang disebut <i>rescheduling</i> dilaksanakan ketika terjadi pembiayaan bermasalah. Nasabah mengalami keterlambatan dalam membayar angsuran, secara terus-menerus.</p> <p>Kondisi nasabah yang dilakukan <i>rescheduling</i> adalah dimulai nasabah yang mempunyai status K2 (Kolektibilitas 2) yakni nasabah yang kurang lancar, angsuran yang nunggak/belum dibayarkan selama 6 bulan (180 hari). Kemudian hingga status nasabah K3 (Kolektibilitas 3) diragukan yakni nasabah yang menunggak angsuran hingga 9 bulan (270 hari) atau lebih.</p> <p>Tujuan dari pada <i>rescheduling</i> adalah membantu nasabah dalam memberikan kelonggaran waktu untuk melunasi hutangnya.</p>	Terlaksana.
Kedua	Selama ini BPRS Jabal Tsur belum pernah mengalami perselisihan mengenai <i>rescheduling</i> dan belum pernah menyelesaikan permasalahan	Belum terlaksana.

	melalui Badan Arbitrase Syariah Nasional.	
--	---	--

6. Fatwa DSN No. 49 tahun 2005 tentang Konversi Akad Murabahah

Tabel 1.7
Analisis Implementasi Fatwa DSN No. 49 tahun 2005

Ketentuan	Pelaksanaan	Keterangan
Pertama	BPRS Jabal Tsur belum menerapkan konversi akad murabahah. Dalam mengatasi pembiayaan bermasalah BPRS Jabal Tsur tidak mengeluarkan kebijakan untuk merubah akad murabahah. Akad murabahah tidak dirubah dengan akad baru dengan akad: 2) Ijarah Muntahiyah bit Tamlik 3) Mudharabah 4) Musyarakah	Belum terlaksana.
Kedua	BPRS Jabal Tsur belum menyelesaikan permasalahan melalui Badan Arbitrase Syariah Nasional.	Belum terlaksana.

7. Peraturan Bank Indonesia No. 10/18/PBI tahun 2008 tentang Restrukturisasi Pembiayaan Bagi Bank Syariah Dan Unit Usaha Syariah

Tabel 1.8
Analisis Implementasi PBI No. 10/18 tahun 2005

Pasal	Pelaksanaan	Keterangan
Pasal 1 nomor 7	<p>BPRS Jabal Tsur menerapkan restrukturisasi dalam kebijakannya untuk menangani nasabah yang mengalami masalah penurunan kemampuan bayar agsuran. Restrukturisasi Pembiayaan yang dilakukan oleh BPRS Jabal Tsur adalah upaya yang dilakukan Bank dalam rangka membantu nasabah agar dapat menyelesaikan kewajibannya.</p> <p>Dari tiga proses yang dilakukan oleh BPRS Jabal Tsur yang diterapkan adalah rescheduling, untuk restructuring dan konversi akad murabahah belum diterapkan.</p> <p>Untuk BPRS didalam undang-undang proses restructuring tidak bisa diterapkan. Proses restructuring diamanahkan dalam undang-undang tidak dapat dilaksanakan pada lembaga keuangan berbasis BPR (Bank Pembiayaan Syariah).</p> <p>Untuk tahap konversi akad, BPRS Jabal Tsur belum pernah melaksanakan konversi akad murabahah dalam mengatasi pembiayaan murabahah bermasalah. Karena dalam tahap proses ini akan memperpanjang waktu dan dirasakan akan dapat merugikan pihak BPRS</p>	Terlaksana

	Jabal Tsur dari segi waktu dan financial.	
Pasal 4	<p>Dalam prakteknya, nasabah ketika mengalami penurunan kemampuan bayar hingga terjadi kemacetan tidak memohon secara tertulis mengenai restrukturisasi. Dikarenakan masyarakat masih awam dengan istilah restrukturisasi yang ada dalam perbankan.</p> <p>BPRS Jabal Tsur memberikan draft permohonan untuk restrukturisasi kepada nasabah, untuk ditanda tangani sebagai upaya penyelamatan nasabah yang mengalami penurunan kemampuan bayar.</p> <p>BPRS Jabal Tsur memberikan surat pemberitahuan upaya restrukturisasi kepada nasabah dengan adanya proses <i>rescheduling</i>, apabila nasabah tersebut menyetujui proses ini, maka pihak bank melakukan memperpanjang tenor pembiayaan nasabah tersebut seperti yang telah sepakati bersama.</p>	Terlaksana
Pasal 5	<p>AO yang bertugas untuk mengawasi setiap nasabah yang diperoleh dan ikut andil dalam memutuskan kebijakan restrukturisasi didalam.</p> <p>Nasabah yang diawasi ini adalah dalam artian nasabah yang pada prosesnya tingkat kolektibilitasnya pada tahap kurang lancar dan seterusnya.</p> <p>Sebelum memutuskan bahwa nasabah tersebut layak untuk di restrukturisasi, AO mengumpulkan laporan dari setiap hasil kunjungannya baik berupa foto maupun</p>	Terlaksana

	dakomen-dokumen tertulis yang menunjukkan keadaan nasabah mengalami gejolak dalam usahanya atau dari segi keuangan nasabah yang mengakibatkan pembiayaan kurang lancar sampai dengan terjadi kemacetan.	
Pasal 6	Upaya penyelamatan yang dilakukan oleh BPRS Jabal Tsur Pandaan dengan <i>rescheduling</i> maksimal dilaksanakan sebanyak 3 kali. Apabila selama tahap <i>rescheduling</i> hingga pada akhir proses <i>rescheduling</i> nasabah belum bisa melunasi atau lancar kembali maka akan diberlakukan proses selanjutnya sesuai hasil rapat dengan direksi.	Terlaksana
Pasal 7	Upaya penyelamatan pembiayaan bermasalah tidak terbatas pada satu atau beberapa jenis pembiayaan. Semua jenis pembiayaan yang mengalami permasalahan dapat untuk di restrukturisasi.	Terlaksana
Pasal 8	BPRS Jabal Tsur dalam pelaksanaan Restrukturisasi Pembiayaan, menerapkan perlakuan akuntansi sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan dan Pedoman Akuntansi Perbankan Syariah Indonesia yang berlaku.	Terlaksana
Pasal 9	Pengambilan kebijakan yang diambil oleh BPRS Jabal Tsur berdasarkan dengan Peraturan Bank Indonesia dan Fatwa Dewan Syariah Nasional.	Terlaksana
Pasal 10	Disini penulis menemukan pada manual produk dan kebijakan BPRS Jabal Tsur Pandaan tidak menemukan kebijakan secara	Tidak terlaksana

	<p>tertulis tentang aturan restrukturisasi pembiayaan yang bermasalah.</p> <p><i>Standart Operating Procedure</i> yang ada dalam manual produk BPRS Jabal Tsur fokus pada produk lending dan founding, belum sampai pada mengatur kebijakan-kebijakan mengenai restrukturisasi pembiayaan.</p>	
Pasal 11	<p>Penjelasan ayat (1) BPRS Jabal Tsur melaksanakan upaya penyelamatan pada nasabah yang mengalami penurunan adalah mulai yang dikategorikan tingkat kolektibilitasnya pada kurang lancar. Upaya ini bertujuan untuk menolong kembali kemampuan debitur dalam memenuhi kewajibannya.</p> <p>Setelah dilakukan restrukturisasi pada pembiayaan yang kurang lancar diharapkan akan kembali lancar seperti pada ayat (2). Apabila kualitas pembiayaan setelah dilakukan restrukturisasi menjadi sama atau menjadi lebih buruk jika tidak memenuhi kriteria/syarat-syarat dalam perjanjian Restrukturisasi pembiayaan.</p>	Terlaksana
Pasal 12	<p>BPRS Jabal Tsur melakukan penyelamatan kepada nasabah yang mengalami penurunan kemampuan bayar maksimal dengan tidak terbatas sampai 3 kali.</p>	Terlaksana
Pasal 13	<p>Dalam penentuan masa tenggang waktu restrukturisasi BPRS Jabal Tsur berdasarkan perjanjian antara kedua belah pihak antara AO</p>	Terlaksana

	(Account Officer) dengan nasabah.	
Pasal 15	BPRS Jabal Tsur dalam melakukan upaya penyelamatan kepada nasabah yang sering dilakukan adalah <i>rescheduling</i> .	Terlaksana
Pasal 16	Proses <i>restructuring</i> (penataan kembali) belum pernah dilakukan oleh BPRS Jabal Tsur dan terlebih lagi sampai pada proses konvesi akad murabahah.	Belum Terlaksana
Pasal 18	Laporan keuangan yang dicatat oleh BPRS Jabal Tsur akan di audit dan dilaporkan kepada BI (Bank Indonesia). Setiap bulan BPRS Jabal Tsur melaporkan upaya penyelamatan yang telah dilakukan kepada Bank Indonesia.	Terlaksana
Pasal 20	Laporan restrukturisasi direkap dan dikoreksi oleh direksi setiap bulannya sebelum dilaporkan kepada Bank Indonesia.	Terlaksana