# BAB III

# PROSEDUR PENYITAAN BARANG JAMINAN PADA PEMBIAYAAN *MURĀBAḤAH* DI BPRS BAKTI MAKMUR INDAH KRIAN

## A. Gambaran Umum BPRS Bakti Makmur Indah Krian

### 1. Sejarah berdirinya PT BPRS Bakti Makmur Indah Krian [1]

Sejalan dengan perkembangan perekonomian di Indonesia khususnya bidang perbankan terhitung sejak tahun 1993 masyarakat telah mulai diperkenalkan dengan adanya lembaga keuangan alternative berupa bank syariah yang beroperasi dengan sistem bagi hasil yang berpegang teguh pada Al-Quran dan Hadis.

Perkembangan tersebut mendapatkan tanggapan positif dari masyarkat muslim di Jawa Timur. Didasari semangat dan *giroh* yang tinggi untuk mengembangkan perbankan syariah di Jawa Timur.

Pada tahun 1991 masyarakat di Jawa Timur yang mayoritas beragama Islam telah mulai diperkenalkan dengan adanya Lembaga Keuangan Syariah berupa Bank Syariah yang dalam operasionalnya mengacu pada Al-Quran dan Hadis.

Sebagian umat yang mengaku Islam dan berniat menjalankan ajaran Islam secara *kaffah,* tentunya dalam segala bentuk kegiatan termasuk dalam melakukan transaksi keuangan ataupun perdagangan

[1] http://www.bprsyariah.com/about-us.html, diakses pada 18 Desember 2016.



digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

harus tetap berpegang teguh pada syari'at Islam yang terkandung dalam Al-Quran dan Hadis.

PT Bank Perkreditan Rakyat Syariah (BPRS) Bakti Makmur Indah dengan kantor pusat yang berkedudukan di Ruko Graha Niaga Citra Krian Blok 6-7, Jalan Raya Surabaya-Krian KM 29 Krian-Sidoarjo-Jawa Timur, merupakan salah satu Bank Perkreditan Rakyat Syariah pertama di Wilayah Jawa Timur yang didirikan berdasarkan permintaan umat Islam di Jawa Timur akan Lembaga Keuangan Syariah berbentuk Bank yang dalam operasionalnya senantiasa mengacu pada Al-Quran dan Hadith.

Pendirian PT BPRS Bakti Makmur Indah diawali tahun 1993 yang diprakarsai oleh tokoh agama, tokoh masyarakat dan pengusaha muslim serta pejabat pemrintah seperti halnya KH. Zaki Goefron, KH. Imron Hamzah (alm), DR. H. Tjuk K Sukiadi, SE., HRP Moh. Noer, HMY Bambang Sujanto, HM. Aldjufri, HM. Saleh Aldjufri (alm), H. Makbul Thohir (alm), dll. Selama proses pendirian mengalami berbagai kendala yang tidak mudah baik dari sisi permodalan, perijinan maupun persiapan operasioanal, mengingat bank syariah saat itu relative masih baru dikenal di Indonesia, sehingga Bank Indonesia selaku Bank Sentral yang membuat kebijakan perbankan masih membutuhkan waktu yang cukup lama dalam memberikan ijin pendiriannya.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

2. **Logo Perusahaan** [2]

Lingkaran berwarna hijau dengan tulisan Arab "syari'ah" didalamnya dengan kandungan makna bahwa Bank yang berlandaskan syari'ah Islan harus benar-benar ditanamkan dan diterapkan sebenar-benarnya di bumi kita ini minimal di Negara Indonesia yang kita huni saat ini.

Terdapat motto pada logo kotak hijau dengan tulisan "Mengangkat Derajat, Memakmurkan Ummat" di dalamnya dengan kandungan makna bahwa dalam operasional Bank Syariah harus dijalankan secara benar/lurus sesuai dengan ketentuan yang ada dengan tetap memperhatikan sasarann yang hendak dituju yaitu mengangkat derajat dan memakmurkan ummat golongan menengah ke bawah.

3. **Visi dan Misi** [3]

Dengan didasari niat yang kuat dari para pendiri untuk berjihad di bidang ekonomi Islam disertai ridlo dari Allah SWT. Syukur Alhamdulillah pada tanggal 16 April 1994 bertepatan dengan 05 Dzulqo'dah 1414 H dilakukan grand opening dan diresmikan langsung oleh Menteri Keuangan RI Bapak H. Moch. Mar'ie. Pendirian dan opeasional PT. BPR Syariah Bakti Makmur Indah tidak hanya berbasis bisnis saja, tetapi membawa visi dan misi yang mulia yaitu:

---

[2] Ibid.
[3] Ibid.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

*Visi* : Mengangkat Derajat, Memakmurkan Ummat" khususnya golongan menegah ke bawah melalui produk-produk jasa Perbankan Syariah

*Misi* : Memberikan pelayanan yang Islami dan professional dengan berpegang teguh pada Al-Quran dan Hadith serta menjadikan PT BPRS Bakti Makmur Indah sebagai BPRS terbaik di Indonesia.

Dalam menjalankan amanah ummat yaitu mengelola dana titipan ummat PT. BPRS Bakti Makmur Indah senantiasa mengacu pada prinsip kerja yang dimiliki yaitu:

a. Keadilan

   Bertindak adil terhadap nasabah, baik dalam pemberian imbalan atas simpanan berupa bagi hasil maupun penentuan margin keuntungan dan *nisbah* bagi hasil untuk pembiayaan dengan memperhatikan keuntungan kedua belah pihak.

b. Kemitraan

   Bank memandang nasabah penyimpan maupun pengguna dana berada dalam posisi yang sejajar, yaitu sebgai mitra usaha yang amanah dan saling menguntungkan.

c. Transparan

   Nasabah dapat mengetahui laporan keuangan Bank yang ditampilkan sesuai kondisi sebenarnya secara nyata dan

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

transparan, sehingga secara langsung dapat mengetahui dan menilai kondisi keuangan dan kualitas manajemen bank.

d. Universal

Pelayanan jasa perbankan syariah yang ditawarkan diperuntukkan bagi seluruh lapisan masyarakat tanpa memandang status kehidupan, suku maupun golongan.

**4. Legalitas Perusahaan [4]**

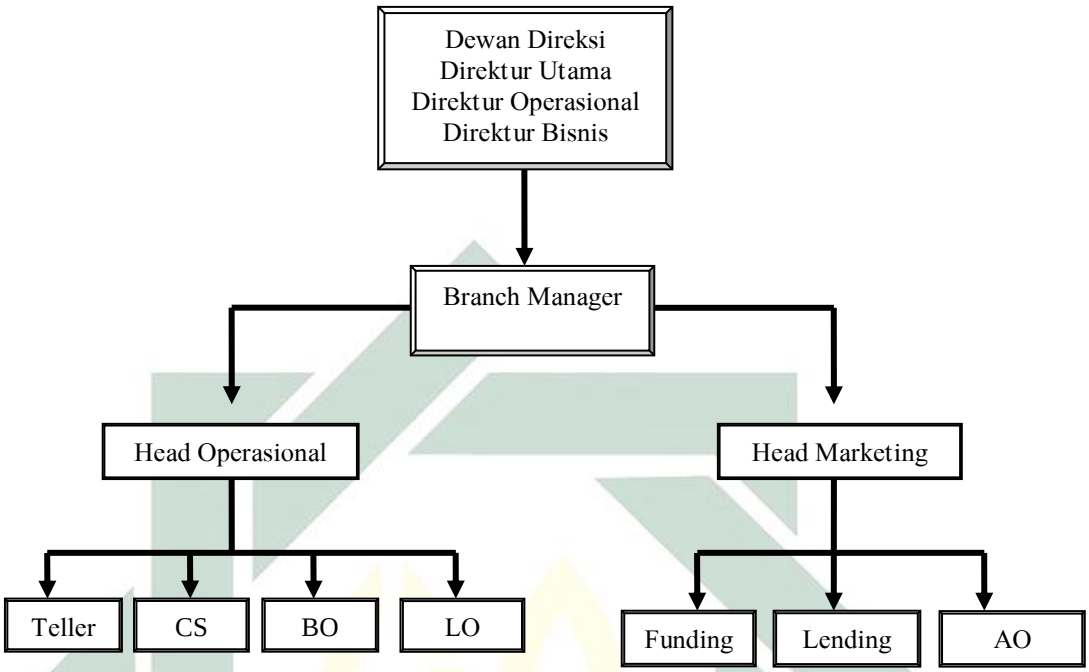
Dalam menjalankan usaha dibidang perbankan PT BPRS Bakti Makmur Indah memiliki legalitas perusahaan dengan memiliki:

a. Ijin prinsip dari Departemen Keuangan RI No. 511088/mk.17/1993 tertanggal 29 Juli 1993.
b. Akta pendirian No. 266 tertanggal 18 Agustus 1993 oleh notaries Noor Irawati, SH. Persetejuan Menteri Kehakiman RI No. C2-10924 HT.01.01 tahun 1993 tertanggal 18 Oktober 1993.
c. Ijin usaha dari Menteri Keuangan RI No. Kep 024/KM.17/1994 tertanggal 09 Februari 1994.
d. NPWP No. 1.546.290.6-603.

[4] Ibid.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

## 5. Struktur Organisasi Kantor Cabang BPRS Bakti Makmur Indah Krian




1.2 Struktur Organisasi Kantor Cabang PT. BPRS Syari'ah Bakti Makmur Indah. [5]

*Job Description* PT. BPRS Bakti Makmur Indah Krian adalah sebagai berikut:

a. Dewan Direksi

1) Memimpin usaha bank sesuai dengan tujuan dan kebijakan umum yang telah ditentukan

2) Merencanakan, mengkoordinasikan, dan mengendalikan seluruh aktivitas bank meliputi penghimpunan dan

[5] Dokumen BPRS Bakti Makmur Indah, http://www.bprsyariah.com/our-business.html, diakses pada 16 Desember 2017

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

penyaluran dana serta kegiatan-kegiatan yang secara langsung berhubungan dengan aktivitas utama bank.

b. Direktur Utama

1) Menjabarkan kebijakan umum bank yang telah dibuat oleh Dewan Komisaris dan disetujui RUPS

2) Menyusun dan menghasilkan rencana kerja dan anggaran, proyeksi *financial* dan non *financial* disampaikan kepada dewan komisaris untuk mendapat persetujuan RUPS

c. Direktur Operasional dan Bisnis

1) Membantu direktur utama dalam menjabarkan kebijakan umum bank yang telah dibuat oleh Dewan Komisaris dan disetujui RUPS

2) Melaksanakan dan memantau kegiatan operasioanl bank sesuai dengan ketetapan SOP.

d. Head Marketing

1) Melaksanakan kegiatan pelayanan kepada peminjam, serta melakukan pembinaan agar pembiyaan yang diberikan tidak bermasalah.

2) Mengajukan persetujuan pembiayaan pada komite

e. Funding

1) Melakukan promosi produk-produk pendanaan bank, baik dalam bentuk tabungan maupun deposito

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

2) Menghimpun dana dari berbagi instansi atau bank lain, baik dalam bentuk deposito maupun pembiayaan yang diterima

f. Lending

1) Mencari nasabah potensial yang layak diberikan fasilitas pembiayaan
2) Melakukan analisa untuk menentukan layak tidaknya pengajuan pembiayaan dari masyarakat
3) Melakukan penagihan, pengawasan, dan pembinaan terhadap nasabah yang telah memperoleh fasilitas pembiayaan dari bank

g. Head Operasional

a) Memberikan pelayanan kepada semua nasabah tabungan dan deposan
b) Membuat laporan tentang perkembangan tabungan
c) Melaksanakan analisa data tabungan dan melaksanakan pembinaan kepada para nasabah

h. Legal

a) Memeriksa kelengkapan dan mengurus dokumen-dokumen yang terkait dengan dokumen pembiayaan
b) Menyiapkan surat-surat perjanjian dan surat pengikat agunan yang terkait dengan pengajuan pembiayaan

i. Teller

a) Memberikan pelayanan transaksi tunai

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

b) Bertanggung jawab atas kecocokan pencatatan transaksi dengan dank as yang terjadi secara harian

j. Customer Service

a) Memberikan pelayanan dan penjelasan tentang produk dan informasi kepada nasabah

b) Meregistrasi data nasabah, menginput data master nasabah pada program sistem

k. Back Office

a) Membukukan semua transaksi tabungan dan deposito

b) Mencatat semua transaksi tabungan ke dalam buku tabungan dan deposito.

**6. Produk , Layanan, dan Akad**

1. Prinsip Titipan (Al-Wadi'ah)[6]

a. Tabungan Wadi'ah Haji

Simpanan/titipan dana dari ummat secara perorangan dalam bentuk tabungan untuk tujuan khusus yaitu persiapan ONH (Ongkos Naik Haji) ataupun umroh, dimana penyetorannya dapat dilakukan sewaktu-waktu dan penarikannya hanya dapat dilakukan pada saat menjelang pembayaran ONH ataupun umroh sesuai dengan waktu yang direncanakan oleh penabung sendiri. Produk ini menggunakan akad *wadī'ah yad al-amānah.*

[6] Ibid.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

b. Tabungan Wadi'ah Qurban

Simpanan/titipan dana dari ummat secara perorangan ataupun kelompok dalam bentuk tabungan untuk tujuan khusus yaitu pembelian hewan qurban, dimana penyetorannya dapat dilakukan sewaktu-waktu dan penarikannya hanya dapat dilakukan setahun sekali yaitu pada saat menjelang pembelian hewan qurban. Produk ini menggunakan akad *wadī'ah yad al-amānah.*

c. Tabungan Wadi'ah Inshada

Simpanan/titipan dana dari ummat secara perorangan ataupun kelompok dalam bentuk tabungan untuk tujuan khusus yaitu infak/shodaqoh/zakat, dimana penyetorannya dapat dilakukan sewaktu-waktu dan penarikannya dapat dilakukan sewaktu-waktu sesuai rencana penabung atau setahun sekali yaitu pada saat bulan Ramadhan. Produk ini menggunakan akad *wadī'ah yad al-amānah.*

d. Tabungan Wadi'ah Qordhiyu

Simpanan/titipan dana dari ummat khususnya yang mendapatkan fasilitas pembiayaan dari BPRS secara perorangan dalam bentuk tabungan untuk tujuan khusus yaitu pembayaran angsuran, dimana penyetorannya dapat dilakukan sewaktu-waktu dan penarikannya hanya dapat dilakukan apabila kewajiban pembayaran angsuran pembiayaan atas

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

nama penabung/yang ditunjuk telah dipenuhi. Produk ini menggunakan akad *wadī'ah yad al-amānah* .

2. Prinsip Bagi Hasil (Syirkah)[7]

a. Tabungan Mudharabah Umum

Penempatan dana dari ummat secara perorangan ataupun kelompok dalam bentuk tabungan untuk tujuan yang sifatnya umum, dimana penyetoran maupun penarikannya dapat dilakukan sewaktu-waktu sesuai ketentuan BPRS dan kepada Penabung akan diberikan bagi hasil atas keuntungan yang diperoleh BPRS dengan nisbah 50 bagian untuk Penabung dan 50 bagian untuk BPRS. Produk ini menggunakan akad *wadī'ah yad adh-dhamānah.*

b. Tabungan Mudharabah Pelajar

Penempatan dana dari ummat secara perorangan dengan batasan umur maksimal 12 tahun dalam bentuk tabungan untuk kepentingan pelajar ataupun anak sekolah, dimana penyetoran maupun penarikannya dapat dilakukan sewaktu-waktu sesuai ketentuan BPRS dan kepada Penabung akan diberikan bagi hasil atas keuntungan yang diperoleh BPRS dengan nisbah 50 bagian untuk Penabung dan 50 bagian untuk BPRS. Produk ini menggunakan akad *wadī'ah yad adh-dhamānah.*

[7] Ibid.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

c. Deposito Mudharabah jangka 1, 3, 6 dan 12 bulan

Produk ini menggunakan akad *wadī'ah yad adh-dhamānah.* Deposito Mudharabah adalah penempatan dana dari ummat secara perorangan ataupun kelompok dalam bentuk deposito dengan jangka waktu 1 bulan, 3 bulan, 6 bulan atau 12 bulan dan dapat diperpanjang secara otomatis (ARO/Automatic Roll Over), dimana penarikannya hanya dapat dilakukan sesuai jangka waktu yang disepakati dan kepada Deposan akan diberikan bagi hasil atas keuntungan yang diperoleh BPRS dengan porsi nisbah bagi hasil sebagai berikut. :

1) Jangka waktu 1 bulan : 50 bagian untuk Deposan dan 50 bagian untuk BPRS.
2) Jangka waktu 3 bulan : 55 bagian untuk Deposan dan 45 bagian untuk BPRS.
3) Jangka waktu 6 bulan : 60 bagian untuk Deposan dan 40 bagian untuk BPRS.
4) Jangka waktu 12 bulan : 65 bagian untuk Deposan dan 35 bagian untuk BPRS.

d. Deposito Mudharabah Muqayadah

Penempatan dana dari ummat secara perorangan ataupun kelompok dalam bentuk deposito bersyarat dimana pihak deposan menetapkan/memberi batasan kepada pihak BPRS dalam pengelolaan dana yang ditempatkan, dengan jangka

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

waktu sesuai kesepakatan kedua belah pihak dan kepada Deposan akan diberikan bagi hasil atas keuntungan yang diperoleh BPRS dari dana penempatan tersebut dengan nisbah bagi hasil sesuai kesepakatan kedua belah pihak. Produk ini menggunakan akad *wadī'ah yad adh-dhamāna*h.

3. Prinsip Bagi Hasil (Syirkah)[8]

   a. Pembiayaan Mudharabah

      Pembiayaan dari BPRS yang diberikan kepada ummat yang memiliki proyek/usaha jangka pendek yang potensial didukung pengalaman usaha & keahlian yang cukup matang di bidang tersebut namun tidak memiliki modal untuk menjalankan proyek/usaha tersebut. Pembiayaan tersebut bersifat penempatan modal oleh BPRS kepada ummat sebagai mitra usaha dengan dasar/sistem bagi hasil atas perolehan keuntungan/pendapatan dari usaha/proyek yang didanai oleh BPRS, dengan porsi bagi hasil sesuai kesepakatan kedua belah pihak dan BPRS berhak untuk melakukan pemeriksaan/pengawasan atas jalannya usaha/proyek tersebut. Produk ini menggunakan akad *muḍarabah.*

   b. Pembiayaan Musyarakah

      Pembiayaan dari BPRS yang diberikan kepada ummat yang memiliki proyek/usaha jangka pendek/panjang yang potensial

[8] Ibid.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

didukung pengalaman usaha & keahlian yang cukup matang di bidang tersebut namun mengalami kekurangan modal/dana untuk menjalankan proyek/usaha tersebut, baik untuk kebutuhan modal kerja maupun investasi. Pembiayaan tersebut bersifat penyertaan modal oleh BPRS kepada ummat sebagai mitra usaha dimana masing-masing pihak memberikan kontribusi dana dengan dasar/sistem bagi hasil atas perolehan keuntungan/pendapatan dari usaha/proyek yang didanai bersama tersebut, dengan porsi bagi hasil sesuai kesepakatan kedua belah pihak dan BPRS berhak untuk melakukan pemeriksaan/pengawasan atas jalannya usaha/proyek bahkan turut serta dalam menjalankan usaha/proyek tersebut. Produk ini menggunakan akad *mushārakah.*

4. Prinsip Jual Beli (*Al-Bai'*)[9]

   a. Pembiayaan Murabahah

   Pembiayaan dari BPRS yang diberikan kepada ummat untuk tujuan pembelian barang-barang kebutuhan modal kerja, investasi ataupun konsumtif dengan syarat nasabah memiliki usaha/pekerjaan dengan sumber pengembalian yang pasti/tetap. Pembiayaan diberikan dengan dasar/prinsip jual beli, dimana BPRS akan membelikan barang kebutuhan nasabah dan menjualnya kepada nasabah dengan harga jual

[9] Ibid.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

sesuai kesepakatan kedua belah pihak dan jangka waktu serta mekanisme pembayaran/pengembalian disesuaikan dengan kemampuan/keuangan nasabah. Produk ini menggunakan akad *murābaḥah.*

b. Pembiayaan Istishna'

Pembiayaan dari BPRS yang diberikan kepada ummat untuk tujuan pembelian barang-barang kebutuhan modal kerja, investasi ataupun konsumtif yang harus dipesan terlebih dahulu dengan syarat nasabah memiliki usaha/pekerjaan dengan sumber pengembalian yang pasti/tetap. Pembiayaan diberikan dengan dasar/prinsip jual beli, dimana BPRS akan membelikan barang kebutuhan nasabah sesuai kriteria yang telah ditetapkan nasabah dan menjualnya kepada nasabah dengan harga jual sesuai kesepakatan kedua belah pihak dengan jangka waktu serta mekanisme pembayaran/ pengembalian disesuaikan dengan kemampuan/keuangan nasabah. Produk ini menggunakan akad *Isthīsna'*.

5. Prinsip Sewa (Al-Ujrah)

Pembiayan Ijarah Muntahiyyah Bit Tamlik (IMBT)

Pembiayaan dari BPRS yang diberikan kepada ummat untuk tujuan pemilikan barang-barang kebutuhan investasi ataupun konsumtif dengan syarat nasabah memiliki usaha/pekerjaan dengan sumber pengembalian yang pasti/tetap. Pembiayaan

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

diberikan dengan dasar/prinsip sewa yang diakhiri dengan kepemilikan barang secara jual beli, dimana BPRS akan membelikan barang kebutuhan nasabah dan menyewakannya kepada nasabah dengan harga sewa sesuai kesepakatan kedua belah pihak dan pada jangka waktu tertentu barang yang disewa tersebut akan dijual kepada nasabah sesuai kesepakatan awal.

6. Prinsip Alih Hutang (Al-Hawalah)

   Fasilitas yang diberikan kepada nasabah dalam bentuk penggambilalihan hutang nasabah kepada pihak ketiga yang telah jatuh tempo oleh BPRS, mengingat nasabah belum mampu untuk membayar sebagai akibat mundurnya tagihan/dana yang seharusnya digunakan untuk melunasi hutangnya. Pembiayaan ini diberikan dengan dasar/prinsip pengambilalihan hutang, dimana BPRS dalam hal ini akan mendapatkan ujroh/fee dari nasabah yang besar dan cara pembayarannya berdasarkan kesepakatan kedua belah pihak.

7. Prinsip Pinjaman (*Al-Qardh*)[10]

   Pinjaman dari BPRS yang diberikan kepada ummat yang telah terbukti loyalitas dan bonafiditasnya yang membutuhkan dana pinjaman segera untuk masa yang relatif pendek. Pinjaman diberikan dengan dasar/prinsip pinjam meminjam, dimana BPRS tidak diperkenankan mengambil keuntungan dari dana yang

[10] Ibid

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

dipinjamkan kecuali biaya administrasi dan nasabah wajib mengembalikan secepatnya uang yang dipinjamnya tersebut

## B. Pembiayaan *Murābaḥah* di BPRS Bakti Makmur Indah Krian

### 1. Prosedur Pengajuan Pembiayaan

Dari hasil wawancara dengan Pak Dody Satria yang bekerja sebagai staff *Legal Officer* di BPRS Bakti Makmur Indah Krian, tahapan dalam pengajuan pembiayaan adalah sebagai berikut:[11]

a. Calon nasabah mengajukan pembiayaan secara langsung ke BPRS Bakti Makmur Indah Krian atau *staff marketing* mendapatkan nasabah dari hasil sosialisasi dengan masyarakat.

b. Setelah itu calon nasabah menyerahkan persyaratan sebagai berikut: Pas photo 3x4 1 lembar, foto copy KTP pemohon, foto copy Kartu Keluarga (KK), foto copy Slip Gaji dan atau surat keterangan kerja, , serta surat-surat yang akan dijadikan sebagai jaminan dalam pembiayaan.

c. Calon nasabah mengisi formulir pengajuan pembiayaan

d. Staff *Accounting Officer* melakukan *survey* usaha dan jaminan. Kemudian dibuatkan proposal dan analisa usaha berdasarkan hasil *survey* di lapangan .

e. Proposal dan seluruh berkas pembiayaan lainnya diserahkan ke bagian *Legal Officer* untuk proses akad pembiayaan.

[11] Dody Satria, Wawancara, Sidoarjo 22 Desember 2016.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

f. Satff *Legal Officer* melakukan taksiran harga atas barang jaminan yang diajukan oleh nasabah.

g. Membuat perjanjian pembiayaan dan pengikatan lainnya yang terkait dengan pembiayaan nasabah

h. Menghubungi nasabah untuk menyampaikan waktu akad dan pencairan pembiayaan, serta hal-hal lainnya yang terkait dengan persyaratan pencairan pembiayaan

i. Setelah dilakukan akad dan pencairan pembiayaan, nasabah menyerahkan dokumen jaminan asli dan dicatat dalam register

j. Membuat slip pencairan pembiayaan, dan meminta persetujuan kepada pejabat yang ditunjuk.[12]

2. **Pembiayaan *Murābaḥah* Bermasalah yang Terjadi di BPRS Bakti Makmur Indah Krian**

Pembiayaan *murābaḥah* merupakan pembiayaan yang paling banyak diminati oleh nasabah, berikut keterangan hasil wawancara yang dilakukan penulis terhadap Pak Mohammad Mahdy Dzikrullah sebagai staff *Accounting Officer* di BPRS Bakti Makmur Indah Krian "yang paling banyak diminati nasabah adalah pembiayaan *murābaḥah* karena akadnya sederhana, mudah dalam penerapan dan resiko pembiayaannya kecil".[13]

[12] Ibid.
[13] Mohammad Mahdy Dzikrullah, Wawancara, Sidoarjo 22 Desember 2016.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Namun sepandai apapun analisis pembiayaan dalam menganalisis permohonan pembiayaan, kemungkinan pembiayaan macet itu pasti ada. Pada praktek di lapangan banyak pembiayaan *murābaḥah* yang mengalami kredit macet. Hal ini yang terjadi di BPRS Bakti Makmur Indah Krian. Seorang nasabah bernama Pak Hariadi yang mengajukan pembiayaan *murābaḥah* di BPRS bakti Makmur Indah Krian. Pak Hariadi beralamat di Desa Jeruk legi RT 014 RW 001 Kecamatan Balongbendo Kabupaten Sidoarjo, mengajukan permohonan pembiayaan *murābaḥah* pada tanggal 27 Januari 2016.

Dari wawancara dengan Pak Mahdy, beliau menceritakan pembiayaan *murābaḥah* yang diajukan oleh Pak Hariadi

"Pak Hariadi memiliki usaha isi ulang air mineral, untuk itu dia mengajukan pembiayaan untuk pembelian 100 biji galon air mineral dengan jaminan BPKB sepeda motor Yamaha Mio. Pembiayaan yang diajukan sebesar Rp. 3.000.000 dan pada awal akad harga jual yang telah disepakati sebesar Rp. 3.600.000. Setiap bulannya Pak Hariadi harus membayar angsuran sebesar Rp. 300.000 pada BPRS Bakti Makmur Indah". [14]

Selanjutnya Pak Mahdy juga menceritakan kepada penulis kronologi terjadinya pembiayaan *murābaḥah* bermasalah,

"Pada awal pembiayaan Pak Hariadi membayar dengan tepat waktu. Namun pada bulan keempat Pak Hariadi tidak membayar angsuran. Saat kami datangi rumahnya untuk menagih pembayaran beliau mengatakan masih belum ada uang. Kami terus melakukan pendekatan kepada Pak Hariadi, sampai akhirnya beliau bercerita bahwa sedang ada masalah dengan temannya dan masalah tersebut berkaitan dengan barang jaminan yang dijadikan jaminan di BPRS

[14] Ibid.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Bakti Makmur Indah Krian. Sebelum mengajukan pembiayaan Pak Hariadi bekerja sama dengan temannya untuk membuka suatu usaha. Temannya tersebut menyewa mobil pick up milik Pak Hariadi untuk dijadikan sarana transportasi. Namun usaha tersebut tidak berhasil dan mengalami gulung tikar, sedangkan uang sewa mobil pick up sebesar Rp. 9.000.000 belum terbayar. Saat di tagih, temannya tidak memiliki uang dan malah meminjam sepeda motor milik Pak Hariadi untuk usaha agar bisa membayar hutannya kepada Pak Hariadi. Sebagai jaminannya dia memberikan sertifikat tanah kepada Pak Hariadi. Karena sudah berteman lama dan Pak Hariadi ingin uang sewa pick up segera dibayar oleh temannya, maka beliau meminjamkan sepada motor tersebut. " [15]

Dari penjelasan diatas merupakan awal permasalahan dalam pembiayaan *murābaḥah* yang diajukan oleh Pak Hariadi. Selanjutnya, Pak Mahdy juga bercerita,

"Sebenarnya dengan meminjamkan sepeda motor kepada temannya, Pak Hariadi telah mengingkari kontrak perjanjian yang telah disepakati pada awal akad. Seharusnya, beliau menjaga amanat dari BPRS untuk menjaga barang jaminan. Kami sebagai pihak BPRS tidak ingin ikut campur dalam permasalahan antara Nasabah dengan temannya. Yang kami inginkan agar nasabah memenuhi tanggung jawabnya dengan membayar angsuran secara tepat waktu dan nasabah segera menyelesaikan permasalahan dengan temannya. Kami sudah memperingatkan kepada Pak Hariadi agar mengambil barang jaminan yang dipinjam oleh temannya. Namun hingga beberapa bulan barang jaminan belum ada pada Pak Hariadi dan beliau tetap tidak mau membayar angsuran, sehingga kami harus mengambil langkah untuk menyelesaikan permasalahan tersebut dengan melakukan penyitaan terhadap barang jaminan. Usaha yang kami lakukan untuk mendapatkan barang jaminan adalah dengan mendatangi teman Pak Hariadi agar mau menyerahkan barang jaminan kepada BPRS. Namun temannya menolak dengan alasan sertifikat tanah miliknya dibawa oleh Pak Hariadi. Hingga adanya Surat Berita Acara Serah Terima Barang Jaminan teman Pak Hariadi tetap tidak mau menyerahkan barang jaminan tersebut".[16]

[15] Ibid.
[16] Ibid.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Dari hasil wawancara diatas penulis menyimpulkan bahwa pak Hariadi telah melakukan wanprestasi terhadap BPRS Bakti Makmur Indah Krian, dengan tidak membayar angsuran selama beberapa bulan dan mengalihkan barang jaminan kepada temannya.

3. **Faktor Penyebab Terjadinya Pembiayaan *Murābaḥah* Bermasalah di BPRS Bakti Makmur Indah Krian**

Faktor penyebab terjadinya pembiayaan bermasalah ada dua yaitu; faktor internal dan faktor eksternal. Faktor internal bisa dari BPRS dan juga bisa dari nasabah yang mengajukan pembiayaan. Faktor eksternal yaitu terjadi karena diluar wewenang BPRS atau nasabah misalnya terjadi bencana alam seperti banjir, gempa bumi, atau tanah longsor.

Berdasarkan wawancara dengan Pak Mahdy faktor penyebab terjadinya pembiayaan *murābaḥah* bermasalah ada pada faktor internal baik dari BPRS maupun dari nasabah.

"Faktor internal dari BPRS yaitu kurangnya pengawasan terhadap barang jaminan sehingga nasabah menyalahgunakankan barang jaminan tersebut. Sedangkan faktor internal yang dari nasabah adalah watak atau karakter dari nasabah itu sendiri, meskipun sudah kita lakukan analisis pembiayaan yang namanya karakter seseorang sulit ditebak".[17]

[17] Ibid, 28 Desember 2016.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

4. **Prosedur Penyitaan Barang Jaminan yang dilakukan BPRS Bakti Makmur Indah Krian**

Suatu pembiayaan digolongkan sebagai pembiayaan bermasalah yaitu sejak tidak ditepatinya atau dipenuhinya ketentuan yang tercantum dalam perjanjian pembiayaan, yaitu apabila debitur selama tiga kali berturut-turut sudah tidak mampu atau tidak sanggup lagi untuk menyelesaikan kewajiban pembayarannya.

Disini penulis menanyakan kepada narasumber Pak Mahdy tentang bagaimana prosedur penyitaan barang jaminan yang dilakukan di BPRS Bakti Makmur Indah Krian. Jawaban dari Pak Mahdy sebagai berikut,

"Jika ada nasabah mengalami penunggakan pada bulan pertama masih diberikan kelonggaran. Keterlambatan di bulan kedua baru kami datangi ke rumah nasabah yang mengalami penunggakan. Disitu kami lakukan pembinaan agar nasabah mau membayar angsuran. Kami beri jangka waktu seminggu untuk membayar, jika tidak membayar maka kita buatkan surat teguran maksimal sebanyak tiga kali. Jika sampai jangka waktu yang sudah ditentukan nasabah tersebut masih tidak membayar maka ada Surat Peringatan I (SP I). Sampai pada Surat Peringatan III (terakhir) juga tidak dihiraukankan maka dilakukan pemanggilan kepada nasabah. Kami berikan kesempatan untuk menyelesaikan pinjaman beserta dendanya. Hingga batas akhir ternyata nasabah tidak dapat mengembalikan, maka nasabah diberi kesempatan lagi untuk mengajukan permohonan perpanjangan jangka waktu pengembalian pembiayaan. Akan tetapi bila sampai perpanjangan jangka waktu nasabah masih tidak mampu untuk membayar maka pembiayaan tersebut diklasifikasikan sebagai pembiayaan bermasalah. Kalau terjadi pembiayaan bermasalah kita lakukan eksekusi terhadap barang jaminan. Nanti barang jaminannya kita jual secara terbuka (lelang) dari hasil penjualan barang jaminan tadi kita gunakan untuk melunasi hutang nasabah yang menunggak, apabila masih sisa kami kembalikan kepada nasabah". [18]

[18] Ibid

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Secara garis besar, upaya penyelesaian dan penanganan dari BPRS Bakti Makmur Indah Krian terfokus pada tindakan untuk mengupayakan pembayaran kembali dengan memberikan kesempatan kepada nasabah untuk melunasi hutangnya. Apabila sudah tidak bisa di upayakan lagi maka BPRS melakukan pengambilalihan barang jaminan yang kemudian dijual untuk melunasi hutang nasabah yang menunggak.

5. **Permasalahan dalam Prosedur Penyitaan Barang jaminan yang terjadi di BPRS Bakti Makmur Indah Krian**

Wawancara selanjutnya dikhususkan penulis untuk melihat permasalahan yang muncul dalam praktek prosedur penyitaan barang jaminan yang dilakukan oleh BPRS bakti Makmur Indah Krian. Penulis meminta cerita kronologis dan data yang diperlukan dan berkaitan dengan permasalahan ini, baik menanyakan kepada pihak BPRS dan kepada nasabah yang mengalami pembiayaan bermasalah, khususnya kepada Pak Hariadi.

Saat mewawancarai Pak Hariadi, beliau menceritakan dari awal pembiayaan hingga terjadinya penyitaan terhadap barang jaminan. Pak Hariadi membenarkan bahwa beliau mengajukan pembiayaan untuk pembelian 100 biji galon air mineral dengan jaminan BPKB sepada motor Yamaha Mio.[19]

[19] Hariadi, Wawancara, Sidoarjo 12 Januari 2017.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Kemudian penulis menanyakan tentang keberadaan barang jaminan kepada Pak Hariadi , beliau menjawab "sepeda motor saya dipinjem teman saya yang sekarang berada di Mojosari".

Selanjutnya penulis menanyakan tentang bagaimana prosedur penyitaan barang jaminan yang dilakukan oleh BPRS Bakti Makmur Indah Krian,

"Awalnya pihak BPRS datang ke rumah Pak Hariadi untuk memberitahu pada saat itu sudah melebihi tanggal jatuh tempo pembayaran angsuran. Beberapa kali pihak BPRS datang ke rumah untuk menagih, namun hanya saya janjikan untuk membayar. Akhirnya saya cerita kalau sepeda motor yang saya jadikan jaminan di BPRS dipinjam oleh teman saya. Sampai beberapa bulan masih belum dikembalikan. Pihak BPRS meminta saya untuk mengambil sepeda motor tersebut. Sudah berulang kali saya minta, tapi tetap tidak diberikan. Saya merundingkan dengan Pak Mahdy untuk mengambil sepeda motor di rumah teman saya karena sudah bolak balik saya minta, saya sungkan dengan teman saya".[20]

Dari hasil wawancara dengan pihak BPRS bakti makmur Indah Krian dan Pak Hariadi sebagai nasabah , dapat diketahui bahwa BPRS Bakti Makmur Indah Krian hanya memberikan peringatan secara lisan saja kepada Pak Hariadi tidak melampirkan peringatan secara tertulis.

[20] Ibid.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Untuk memperkuat data tentang penyitaan barang jaminan yang dilakukan oleh BPRS Bakti Makmur Indah Krian, penulis juga mewawancarai nasabah lain yang mengalami pembiayaan bermasalah. Pak Parnoto, nasabah BPRS bakti Makmur Indah Krian yang mengajukan pembiayaan *murābaḥah* dengan nilai angsuran sebesar Rp 150.000 perbulan.

"Saya tidak membayar angsuran pada bulan ketiga setelah pencairan, karena waktu itu masih belum ada uang untuk membayar. Sampai bulan selanjutnya pihak BPRS mendatangi rumah saya untuk menagih angsuran, namun masih belum ada uang karena banyaknya kebutuhan keluarga saya saat itu. Pihak BPRS masih memberikan waktu untuk membayar. Hingga bulan ketiga saya tidak membayar sehingga saya diberi surat peringatan I (SP I), dan setelah adanya SP I tersebut saat ada uang segera saya bayarkan."[21]

Nasabah selanjutnya bernama Pak Mochammad Sariyanto. Pak Mochammad Sariyanto mengajukan pembiayaan *murābaḥah* dengan nilai pembayaran setiap bulannya sebesar Rp 2.000.000.

"Saya waktu itu menunggak pembayaran selama 5 bulan, dari bulan Maret sampai dengan Agustus. Hingga dapat surat peringatan III (SP III) dari BPRS Bakti Makmur Indah Krian. Karena tidak ingin barang jaminan saya diambil oleh BPRS maka saya lunasi semua angsuran beserta dendanya".[22]

Sesuai dengan wawancara diatas, penulis dapat menyimpulkan bahwa surat peringatan yang diberikan BPRS kepada nasabah yang menunggak pembayaran sangat penting, karena bisa membuat nasabah tersebut merasa takut dan membayar angsuran ke BPRS Bakti Makmur Indah Krian.

[21] Parnoto, Wawancara, Sidoarjo 22 Mei 2017.
[22] Mochammad Sariyanto, Wawancara, Sidoarjo 22 Mei 2017.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id