

**STRATEGI PENYELESAIAN PEMBIAYAAN BERMASALAH
AKAD MURABAHAH PADA BMT BANGUN RAKYAT
SEJAHTERA YOGYAKARTA**

**STRATEGY OF PROBLEM FINANCING SOLUTION OF
CONTRACT MURABAHAH ON BMT BANGUN RAKYAT
SEJAHTERA YOGYAKARTA**

Muhammad Fajar dan Safaah Restuning Hayati

*Fakultas Agama Islam Universitas Muhammadiyah Yogyakarta Jl. Ring Road Barat, Tamantirto,
Kasihan, Tamantirto, Kasihan, Bantul, Daerah Istimewa Yogyakarta 55184
fajarsky08@gmail.com, restuninghayati@yahoo.com*

Abstrak

Penelitian ini bertujuan untuk mendeskripsikan bagaimana strategi yang digunakan oleh BMT Bangun Rakyat Sejahtera Yogyakarta dalam menyelesaikan pembiayaan bermasalah. Jenis penelitian ini adalah analisis deskriptif kualitatif. Hasil penelitian ini menunjukkan strategi penyelesaian pembiayaan bermasalah akad murabahah pada BMT Bangun Rakyat Sejahtera Yogyakarta sebagai berikut : 1) Faktor yang menyebabkan terjadinya pembiayaan bermasalah yaitu faktor internal dan faktor eksternal. Faktor internal yaitu meliputi SDM yang belum memenuhi kriteria dan hasil survei yang kurang akurat dari pihak BMT. Faktor eksternal meliputi keadaan ekonomi dan bisnis dari nasabah yang sedang menurun, kehilangan barang hasil pembiayaan murabahah, dan keadaan keluarga nasabah yang sedang kurang bagus. 2) Strategi penyelesaian pembiayaan bermasalah akad murabahah yang dilakukan BMT Bangun Rakyat Sejahtera Yogyakarta yaitu dengan penerbitan Surat Peringatan (SP), penjadwalan kembali (rescheduling), persyaratan kembali (reconditioning), dan Eksekusi jaminan. 3) Upaya untuk mengantisipasi terjadinya pembiayaan bermasalah yang dilakukan oleh pihak BMT Bangun Rakyat Sejahtera Yogyakarta adalah dengan memperdalam analisis 5C (Character, Capacity, Capital, Collateral, dan Condition of Economy).

Kata kunci : Strategi, Pembiayaan Bermasalah, Akad Murabahah, BMT BRS Yogyakarta

Abstract

The research aimed at describing what strategy used by BMT Bangun Rakyat Sejahtera Yogyakarta in solving problematic financing. This research was qualitative descriptive analysis in nature. The result of the research showed the strategy of problematic financing solution of murabahah agreement in BMT Bangun Rakyat Sejahtera Yogyakarta as follows: 1) The factors that caused problematic financing to happen were internal and external factors. The internal factors covered human resources that have not met the criteria and the result of the survey of BMT that was less accurate. The external factors covered the economy and business conditions of the consumers that were declining, the losing of the goods under murabahah financing, and the family conditions of the consumers that were not good. 2) The strategy of problematic financing solution of murabahah agreement implemented by BMT Bangun Rakyat Sejahtera Yogyakarta was by issuing memorandum, rescheduling, reconditioning, and collateral execution. 3) The effort to anticipate problematic financing from happening done by BMT Bangun Rakyat Sejahtera Yogyakarta was by doing 5C analysis deeper (Character, Capacity, Capital, Collateral, and Condition of Economy).

Keywords: *Strategy, Problematic Financing, Murabahah Agreement, BMT BRS Yogyakarta*

PENDAHULUAN

Pada awalnya praktek perbankan dengan istilah “muamalah” atau “syariah” bertujuan untuk merespon keraguan masyarakat (umat Islam) terhadap kontroversi dari permasalahan halal dan haramnya bunga yang diterapkan dalam praktek perbankan konvensional. Namun, kini praktek perbankan syariah di Indonesia mampu memberikan kontribusi yang besar terhadap perkembangan dan peningkatan perekonomian bangsa. Setelah berdirinya Bank Muamalat Indonesia (BMI) timbul peluang untuk mendirikan bank-bank yang berprinsip syariah. Operasionalisasi BMI kurang menjangkau usaha masyarakat kecil dan menengah, maka muncul usaha untuk mendirikan bank dan

lembaga keuangan mikro, seperti BPR syariah dan BMT yang bertujuan untuk mengatasi hambatan operasionalisasi di daerah.¹

Di samping itu di tengah-tengah kehidupan masyarakat yang hidup serba berkecukupan muncul kekhawatiran akan timbulnya pengikisan akidah. Pengikisan akidah ini bukan hanya dipengaruhi dari aspek syiar Islam tetapi juga dipengaruhi oleh lemahnya ekonomi masyarakat, maka keberadaan BMT diharapkan mampu mengatasi masalah ini lewat pemenuhan kebutuhan-kebutuhan ekonomi masyarakat. Di lain pihak, maraknya rentenir di tengah-tengah masyarakat mengakibatkan masyarakat semakin terjerumus pada masalah ekonomi yang tidak menentu. Oleh karena itu, BMT diharapkan mampu berperan lebih aktif dalam memperbaiki kondisi ini.²

BMT Bangun Rakyat Sejahtera Yogyakarta merupakan salah satu BMT yang sudah beroperasi selama 16 tahun sejak didirikan pada tanggal 23 Mei 2002 berdasarkan hasil rapat para pendiri. BMT Bangun Rakyat Sejahtera awalnya merupakan BMT berbasis sekolah yang menggalang dana dari gaji guru dan karyawan serta melayani simpan pinjam kepada masyarakat Yogyakarta. Dengan manajemen operasional dan pelayanan yang baik dari karyawan BMT BRS serta lokasi yang strategis, kini perkembangan BMT BRS semakin meningkat dan telah menjadi salah satu alternatif bagi masyarakat dalam mengajukan pembiayaan. BMT Bangun Rakyat Sejahtera juga telah banyak membantu mengatasi permodalan pedagang kecil maupun melayani pembiayaan/penyaluran dana untuk pengadaan barang konsumtif bagi masyarakat Yogyakarta. Peneliti sebelumnya melakukan observasi dengan mendatangi langsung kantor pusat BMT BRS dan mengamati baik secara langsung maupun tidak langsung mengenai adanya problematika yang terjadi di BMT BRS seperti halnya permasalahan yang ditemukan oleh peneliti yaitu cukup tingginya tingkat pembiayaan bermasalah.

Berbeda dengan akad pembiayaan lainnya yang terdapat pada BMT Bangun Rakyat Sejahtera seperti akad mudharabah, musyarakah, hiwalah, ijarah, dan qard. Akad pembiayaan *murabahah* lebih mudah dipahami dan diimplementasikan karena para pelaku lembaga keuangan syariah maupun masyarakat itu sendiri menyamakan *murabahah* ini sama dengan kredit investasi konsumtif, walaupun kedua jenis transaksi

¹ Muhammad Nasikhin, *Perbankan Syariah dan Sistem Penyelesaian Sengketanya*, Semarang: Futawa Publishing. 2010, hal. 9.

² Heri Sudarsono, *Bank dan Lembaga Keuangan Syariah Deskripsi dan ilustrasi*, Yogyakarta: Ekonesia Kampus Fakultas Ekonomi Universitas Islam Indonesia Yogyakarta. 2008, hal. 108.

tersebut sangat berbeda. Karena mudahnya diimplementasikan bentuk pembiayaan akad *murabahah* merupakan akad yang paling banyak diminati oleh nasabah BMT Bangun Rakyat Sejahtera. Hal tersebut dapat dilihat pada tabel berikut.

Tabel 1
Klasifikasi nasabah BMT BRS berdasarkan akad tahun 2016

No.	Akad Pembiayaan	Jumlah Nasabah	Nominal (Rupiah)
1.	<i>Murabahah</i>	602	16.155.603.770
2.	<i>Musyarakah</i>	11	832.513.000
3.	<i>Kafalah</i>	2	200.405.556
4.	<i>Hiwalah</i>	69	2.787.975.724
5.	<i>Ijarah</i>	147	1.765.605.136
6.	<i>Qardhul Hasan</i>	196	7.819.571.586
	Jumlah	1.027	29.561.647.772

Sumber: Dokumen BMT Bangun Rakyat Sejahtera Yogyakarta

Berdasarkan tabel berikut, dapat dilihat dari sekian banyak akad yang terdapat pada BMT Bangun Rakyat Sejahtera menyebutkan bahwa pada tahun 2016 akad pembiayaan *murabahah* merupakan akad yang paling banyak diminati oleh masyarakat khususnya nasabah BMT Bangun Rakyat Sejahtera dengan jumlah nasabah sebanyak 602 dan total pembiayaan yang sudah disalurkan selama tahun 2016 sebanyak Rp. 16.155.603.770.

Murabahah didefinisikan oleh para *fuqaha* sebagai penjualan barang seharga biaya/harga pokok barang tersebut ditambah margin keuntungan yang disepakati. Karakteristik *murabahah* adalah bahwa penjual harus memberi tahu pembeli mengenai harga pembelian produk dan menyatakan jumlah keuntungan yang ditambahkan pada biaya tersebut.³ Dalam daftar istilah buku himpunan fatwa DSN (Dewan Syariah Nasional) dijelaskan bahwa yang dimaksud dengan *murabahah* adalah menjual suatu

³ Wiroso, *Jual Beli Murabahah*, Yogyakarta: UII Press. 2005, hal. 13.

barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih sebagai laba.⁴

Dari sekian banyak pembiayaan yang telah dilakukan oleh BMT Bangun Rakyat Sejahtera banyak ditemukan pembiayaan bermasalah atau dalam syariah disebut dengan istilah *Non Performing Finance* (NPF) yang di sebabkan oleh nasabah yang tidak melaksanakan kewajibannya terhadap BMT seperti yang sudah disepakati. Hal tersebut dapat dilihat dalam tabel berikut ini.

Tabel 2
Non Performing Finance

Kolektibilitas	Tahun				
	2012	2013	2014	2015	2016
Lancar	17.400.426.980	17.230.235.832	21.808.534.041	23.552.149.225	28.529.972.322
Kurang lancar	343.667.477	294.000.922	395.491.550	458.223.686	515.851.225
Diragukan	206.200.486	176.400.553	237.294.930	274.934.212	309.510.735
Macet	137.466.991	117.600.369	158.196.620	183.289.474	206.340.490
Jumlah	687.334.953	588.001.843	790.983.100	916.447.372	1.031.702.450
NPF (%)	3,80	3,30	3,50	3,75	3,49

Sumber: Dokumen BMT Bangun Rakyat Sejahtera Yogyakarta

Berdasarkan tabel tersebut, tingkat kolektibilitas BMT Bangun Rakyat Sejahtera Yogyakarta semakin meningkat selama 5 periode terakhir yaitu tahun 2012-2016, walaupun pada tahun 2012 dengan total jumlah kolektibilitas sebesar Rp. 687.334.953 mengalami penurunan pada tahun 2013 menjadi Rp. 588.001.843 akan tetapi pada tahun 2014 terus mengalami kenaikan sampai tahun 2016 dengan total jumlah kolektibilitas sebesar Rp. 1.031.702.450. Dengan meningkatnya jumlah kolektibilitas maka meningkat pula jumlah pembiayaan bermasalah yang harus ditangani oleh BMT

⁴ *Ibid.*, hal. 14.

Bangun Rakyat Sejahtera, oleh karena itu BMT Bangun Rakyat Sejahtera Yogyakarta butuh strategi untuk menyelesaikan permasalahan pembiayaan tersebut khususnya pada akad *murabahah*.

Tujuan penelitian

Tujuan yang ingin dicapai dalam penelitian ini yaitu untuk mengetahui faktor penyebab pembiayaan bermasalah pada BMT Bangun Rakyat Sejahtera Yogyakarta serta mendeskripsikan bagaimana strategi yang digunakan oleh BMT Bangun Rakyat Sejahtera Yogyakarta dalam menyelesaikan pembiayaan bermasalah, dan untuk mengetahui upaya penanggulangan yang dilakukan BMT Bangun Rakyat Sejahtera Yogyakarta dalam mengantisipasi terjadinya kembali pembiayaan bermasalah.

Manfaat penelitian

Manfaat yang diharapkan dalam penelitian ini yaitu sebagai informasi bagi lembaga keuangan syariah seperti BMT dalam pengambilan keputusan untuk menyelesaikan pembiayaan bermasalah dan menjadi rujukan bagi mahasiswa yang melakukan kajian mengenai pembiayaan bermasalah serta diharapkan penelitian ini menjadi gambaran dan inspirasi bagi lembaga keuangan lain dalam pengambilan keputusan untuk menyelesaikan suatu masalah.

Landasan teori

DSN MUI telah mengeluarkan fatwa tentang penjadwalan kembali tagihan *murabahah*, penyelesaian piutang *murabahah* bagi nasabah tidak mampu membayar, dan konversi akad *murabahah*. Fatwa DSN No. 47/DSN-MUI/II/2005 tentang penyelesaian piutang *murabahah* bagi nasabah tidak mampu membayar, dilatarbelakangi oleh adanya keinginan menyelesaikan piutang *murabahah* dimaksud agar sesuai dengan prinsip-prinsip syariah Islam.⁵ Dalam fatwa dimaksud, LKS boleh melakukan penyelesaian (*settlement*) *murabahah* bagi nasabah yang tidak bisa menyelesaikan/melunasi pembiayaannya sesuai jumlah dan waktu yang telah disepakati, dengan ketentuan:⁶

- a. Obyek *murabahah* atau jaminan lainnya dijual oleh nasabah kepada atau melalui LKS dengan harga pasar yang disepakati;

⁵ Khotibul Umam, *Perbankan Syariah Dasar-Dasar dan Dinamika Perkembangannya di Indonesia*, Jakarta: Raja Grafindo Persada. 2016, hal. 210.

⁶ Dewan Syariah Nasional MUI”, <https://drive.google.com/file/d/0BxTl-lNihFyzcnY2OGZBbVVtdE0/view>, diakses pada 11 Juni 2017.

- b. Nasabah melunasi sisa utangnya kepada LKS dari hasil penjualan;
- c. Apabila hasil penjualan melebihi sisa utang maka LKS mengembalikan sisanya kepada nasabah;
- d. Apabila hasil penjualan lebih kecil dari sisa utang maka sisa utang tetap menjadi utang nasabah;
- e. Apabila nasabah tidak mampu membayar sisa utangnya, maka LKS dapat membebaskannya;

Peraturan Menteri Negara Koperasi dan Usaha Kecil dan Menengah Republik Indonesia Nomor: 35.2/PER/M.KUKM/X/2007 tentang pedoman Standar Operasional Manajemen Koperasi Jasa Keuangan Syariah dan Unit Jasa Keuangan Syariah dapat dilakukan dalam bentuk:⁷

1. Revitalisasi

Dilakukan dengan cara:

a. Penataan kembali (*restructuring*)

Ada tiga bentuk penataan kembali yaitu:

- a) Ditambah dana suplesi, mitra boleh mengambil kembali sisa baki debit selama masih dalam jangka waktu pembiayaan yang disetujui dalam akad.
- b) Novasi, perjanjian antara koperasi dengan mitra yang menyebabkan pembiayaan lama menjadi hangus. Novasi subyektif pasif terjadi apabila mitra baru ditunjuk untuk menggantikan mitra lama yang oleh koperasi dibebaskan dari perikatannya. Kewajiban mitra lama otomatis berpindah kepada mitra baru. Mitra lama tidak dapat dituntut kecuali telah diperjanjikan secara tegas di awal. Atau pada saat penggantian mitra tersebut sudah dalam keadaan bangkrut.
- c) Pembaruan pembiayaan, hal ini bukan merupakan pembaruan perjanjian yang menyebabkan perjanjian lama menjadi hangus dengan adanya perjanjian baru. Namun merupakan tindakan terhadap suatu fasilitas pembiayaan yang diberikan.

⁷ http://dinkop-umkm.jatengprov.go.id/assets/upload/files/permen_2007_10_35.2_pedoman_som_kjks_ujks. Diakses tanggal 25 Desember 2017.

b. Penjadwalan kembali (*Rescheduling*)

Penjadwalan ulang dapat dilakukan dengan mengubah jangka waktu pembiayaan, jadwal pembayaran (penanggalan, tenggang waktu), dan umlah angsuran. Hal ini dilakukan apabila terjadi ketidakcocokan jadwal angsuran yang dibuat *Account Officer* dengan kemampuan dan kondisi mitra. Pemecahannya adalah dengan mengevaluasi dan menganalisis kembali seluruh kemampuan usaha mitra sehingga cocok dan tepat dengan jadwal yang baru. Koperasi tidak perlu meneliti ulang tentang jaminan dan segala bentuk perijinan yang ada.

c. Persyaratan kembali (*Reconditioning*)

Koperasi melakukan tindakan ini terhadap mitra apabila terdapat:

- a) Perubahan kepemilikan usaha.
- b) Perubahan jaminan, apakah dalam hal bentuk, harga, maupun status. Hal ini akan mempengaruhi *Collateral Coverage* pembiayaan.
- c) Perubahan pengurus.
- d) Perubahan nama dan status perusahaan.

Berikut adalah beberapa penelitian yang sebelumnya membahas tentang masalah pembiayaan bermasalah:

1. Strategi Penanggulangan Pembiayaan *Murabahah* Bermasalah Di Baitul Maal Wa Tamwil Ta'awun Cipulir – Eko Prasetyo/Universitas Islam Negeri Syarif Hidayatullah Jakarta/Fakultas Syariah Dan Hukum/Program Studi Muamalat/1431H/2010M – Hasil penelitian ini adalah dalam mengatasi pembiayaan *murabahah* bermasalah terdiri dari beberapa tahapan, yaitu: pertama dengan melakukan pendekatan kepada nasabah. Kedua, penagihan secara intensif. Ketiga, *rescheduling* yaitu perpanjangan jatah waktu tempo kepada nasabah. Keempat, *restructuring* yaitu dengan menambah jumlah kredit dan menambah *equity*. Kelima, potongan pelunasan yang diberikan oleh pihak bank. Keenam, penyitaan jaminan oleh pihak bank. Ketujuh, hapus buku (*write off*) yaitu langkah terakhir yang dilakukan untuk membebaskan nasabah dari beban hutangnya. Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode deskriptif dengan data kualitatif.

2. Analisis Penanganan Pembiayaan *Murabahah* Bermasalah di BMT El Amanah Kendal – Abdul Majid/Universitas Islam Negeri Walisongo Semarang/Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam/Program Studi Perbankan Syariah/2015 – Hasil penelitian ini adalah dalam setiap pencarian solusi pembiayaan bermasalah, BMT El Amanah menawarkan keringanan pembiayaan bagi nasabah yang kesulitan dalam memenuhi kewajibannya dengan tiga cara, yaitu: pertama, *rescheduling* (penjadwalan kembali), merupakan upaya pertama pihak BMT dalam menyelamatkan pembiayaan bermasalah yang diberikan pada nasabah. Kedua, *reconditioning* (persyaratan kembali), merupakan usaha dari BMT untuk menyelamatkan pembiayaan bermasalah dengan cara mengubah sebagian kondisi yang semula disepakati. Ketiga, eksekusi (penyitaan jaminan), mekanisme ini ditempuh jika nasabah sudah benar-benar sudah tidak mampu lagi untuk membayar kewajiban angsurannya.
3. Strategi Penanganan Pembiayaan Bermasalah Pada Pembiayaan *Murabahah* Di BMT Bina Ihsanul Fikri Yogyakarta – Nur Inayah/Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta/Fakultas Dakwah/Jurusan Manajemen Dakwah/2009 - Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah deskriptif-kualitatif. Hasil penelitian ini menjelaskan bahwa faktor yang menyebabkan pembiayaan bermasalah yaitu dari pihak nasabah sendiri maupun dari pihak BMT BIF. Dalam menangani pembiayaan bermasalah pihak BMT BIF menggunakan strategi yang sudah sesuai fatwa DSN, yaitu dengan cara: *line facility*, potongan hutang pembiayaan *murabahah*, *reschedulling* pembiayaan *murabahah*, *reconditioning* pembiayaan *murabahah*, penyelesaian pembiayaan bagi nasabah yang tidak mampu membayar, dan pencadangan bagi hasil dalam pembiayaan musyarakah dan mudharabah. Akan tetapi ada satu strategi yang belum pernah digunakan oleh BMT BIF dalam menangani pembiayaan bermasalah, yaitu pada sita jaminan.
4. Analisis Penanganan Pembiayaan Bermasalah *Murabahah* (Studi Kasus Pada KSPPS BMT Hira Tanon) – Ellysa Puji Pangestu/Institut Agama Islam Negeri Surakarta/Fakultas Ekonomi Dan Bisnis Islam/Jurusan Perbankan Syariah/2017 - Penelitian ini menggunakan metode deskriptif kualitatif yang menggambarkan strategi dalam mengatasi pembiayaan *murabahah* bermasalah yang terdiri dari

beberapa tahapan, yaitu: pertama dengan melakukan pendekatan kepada anggota. Hal ini dilakukan untuk mengetahui permasalahan yang sedang terjadi pada anggota serta memberikan alternatif solusinya. Kedua, penagihan secara intensif (*collection*). Ketiga, teguran dengan melayangkan surat peringatan kepada anggota. Keempat, *recheduling* yaitu perpanjangan waktu jatuh tempo kepada anggota. Kelima, *restructuring* yaitu dengan menambah jumlah kredit dan menambah *equity* (menyetor uang tunai dan tambahan dari pemilik). Keenam, hapus buku (*write off*) yaitu langkah terakhir yang dilakukan untuk membebaskan anggota dari beban hutangnya.

METODE PENELITIAN

Jenis Penelitian

Penelitian ini menggunakan analisis deskriptif kualitatif, yaitu dalam penelitian ini akan menjelaskan dan menggambarkan apa saja faktor yang menyebabkan pembiayaan bermasalah dan bagaimana strategi yang dilakukan oleh BMT Bangun Rakyat Sejahtera Yogyakarta dalam menyelesaikan pembiayaan bermasalah, serta bagaimana upaya penanggulangan yang dilakukan BMT Bangun Rakyat Sejahtera Yogyakarta dalam mengantisipasi terjadinya lagi pembiayaan bermasalah.

Populasi dan Sampel

a. Populasi

Dalam penelitian kualitatif tidak menggunakan istilah populasi, tetapi oleh *spradley* dinamakan “*social situation*” atau situasi sosial yang terdiri atas tiga elemen yaitu: tempat (*place*), pelaku (*actors*), dan aktifitas (*activity*) yang berinteraksi secara sinergis. Populasi dalam penelitian ini adalah seluruh karyawan BMT Bangun Rakyat Sejahtera yang berlokasi di Jalan Timoho II Umbulharjo Yogyakarta.⁸

b. Sampel

Dalam penelitian kualitatif, teknik sampling yang sering digunakan adalah *Purposive sampling* adalah teknik pengambilan sampel sumber data

⁸ Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D*, Bandung: Alfabeta. 2011, hal. 215.

dengan pertimbangan tertentu, misalnya orang tersebut yang dianggap paling tahu tentang apa yang kita harapkan. Sampel yang diambil oleh peneliti adalah sampel yang khusus mengani permasalahan pembiayaan bermasalah pada BMT Bangun Rakyat Sejahtera, meliputi manajer, manajer marketing, kepala bagian pembiayaan, dan *account officer*.

Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data merupakan langkah yang paling strategis dalam penelitian, karena tujuan utama dari penelitian adalah mendapatkan data. Teknik pengumpulan data yang dilakukan oleh peneliti adalah dengan observasi, wawancara, dan dokumentasi.⁹ Berikut penjelasannya:

a. Observasi

Observasi merupakan teknik pengumpulan data yang dilakukan peneliti dimana peneliti melakukan pengamatan secara langsung di lokasi penelitian untuk melihat bagaimana kegiatan operasional yang dilakukan di lokasi penelitian. Dalam kegiatan observasi peneliti melakukan pencatatan secara sistematis dan mengumpulkan informasi dengan mengamati timbulnya perubahan fenomena serta permasalahan yang terdapat pada lokasi penelitian.

b. Wawancara

Wawancara merupakan teknik pengumpulan data dengan mengajukan beberapa pertanyaan kepada pihak terkait permasalahan yang sedang diteliti dengan tujuan untuk mendapatkan data yang valid untuk menjawab permasalahan yang sedang diteliti. Peneliti secara langsung melakukan wawancara pribadi (*personal interviewing*) secara terstruktur dengan pihak BMT Bangun Rakyat Sejahtera khususnya pihak yang terkait atau pihak yang menangani permasalahan pembiayaan bermasalah meliputi manajer, *accounting*, manajer marketing, kepala bagian pembiayaan, dan *account officer*.

c. Dokumentasi

Peneliti mengumpulkan data-data yang nantinya akan mendukung dalam penyusunan penelitian, seperti laporan gambaran objek penelitian, data klasifikasi nasabah, laporan pembiayaan, laporan keuangan, laporan data

⁹ *Ibid.*, hal. 224.

kolektibilitas, laporan *non performing finance* atau laporan data pembiayaan bermasalah dan dokumen yang dapat mendukung dalam penyusunan penelitian.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Faktor yang Mempengaruhi Pembiayaan Bermasalah

Secara umum pembiayaan bermasalah disebabkan oleh faktor *intern* dan *ekstern*. Faktor *intern* adalah faktor yang ada di dalam perusahaan itu sendiri, dan faktor utama yang paling dominan adalah faktor manajerial.

1. Faktor internal

Faktor survei yang kurang akurat dari *marketing* menjadi salah satu permasalahan yang dominan. Selain faktor SDM yang dimiliki BMT BRS belum merata atau belum memenuhi kriteria, survei yang dilakukan oleh pihak BMT BRS juga kurang mendalam dalam menganalisis calon nasabah yang akan diberikan pembiayaan. Tidak hanya melihat usaha apa saja yang dimiliki calon nasabah, akan tetapi harus melihat juga bagaimana kondisinya. Biasanya faktor kedekatan pihak BMT dan calon nasabah yang menjadikan pihak BMT BRS mudah percaya dengan bagaimana keadaan yang dikatakan oleh calon nasabah, pada kenyataannya banyak yang tidak dijelaskan oleh calon nasabah mengenai bagaimana keadaan ekonominya yang sebenarnya. (Wawancara dengan Pak Wawan Wikasno, Manajer BMT BRS tanggal 28 Agustus 2017 pukul 14.00 WIB).

2. Faktor eksternal

a. Faktor perekonomian nasabah yang sedang sulit atau tidak stabil menjadikan nasabah tersebut tidak melaksanakan kewajibannya dalam mengembalikan pinjamannya terhadap BMT. Seperti yang diketahui bahwa *marketing* BMT dalam melaksanakan penagihan terlihat lebih halus tanpa ada paksaan dan melakukannya secara kekeluargaan, kondisi tersebut terkadang justru dimanfaatkan oleh nasabah untuk menunda angsurannya terhadap BMT dan memanfaatkan uangnya untuk kepentingan yang lain. (Wawancara dengan Pak Dwi Nur Asmara, *Account Officer* BMT BRS tanggal 25 Agustus 2017 pukul 15.00 WIB).

- b. Faktor kehilangan barang, dalam pembiayaan akad *murabahah* terdapat beberapa kasus yang menjadi faktor seorang nasabah enggan untuk mengembalikan kewajibannya terhadap BMT, contohnya, ketika nasabah *murabahah* tidak mengikuti program asuransi yang ditawarkan oleh BMT BRS kemudian nasabah tersebut kehilangan barang seperti sepeda motor yang dibeli dari BMT, maka dari pihak nasabah akan timbul rasa malas untuk mengangsur kembali karena barang yang dimiliki sudah tidak ada atau hilang. (Wawancara dengan Pak Dwi Nur Asmara, *Account Officer* BMT BRS tanggal 25 Agustus 2017 pukul 15.00 WIB).
- c. Faktor keadaan keluarga dari nasabah yang kurang bagus juga menjadi salah satu faktor yang menyebabkan terjadinya pembiayaan bermasalah, tidak hanya dilihat dari lancar atau tidaknya bisnis yang dijalani nasabah akan tetapi keadaan keluarga dari nasabah juga sangat mempengaruhi terjadinya pembiayaan bermasalah, contohnya kasusnya adalah salah satu nasabah memiliki bisnis yang bagus akan tetapi kondisi dari nasabah sedang mengalami permasalahan keluarga seperti perceraian, hal seperti ini akan mempengaruhi kelancaran nasabah dalam mengangsur karena nasabah tersebut akan lebih mengutamakan untuk menyelesaikan permasalahan keluarganya terlebih dahulu. (Wawancara dengan Pak Wawan Wikasno, Manajer BMT BRS tanggal 28 Agustus 2017 pukul 14.00 WIB).

Strategi Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah

DSN MUI telah mengeluarkan fatwa DSN No. 47/DSN-MUI/II/2005 tentang penyelesaian piutang *murabahah* bagi nasabah tidak mampu membayar, dilatarbelakangi oleh adanya keinginan menyelesaikan piutang *murabahah* dimaksud agar sesuai dengan prinsip-prinsip syariah Islam. Dalam fatwa dimaksud ditegaskan bahwa Lembaga Keuangan Syariah boleh melakukan penyelesaian *murabahah* bagi nasabah yang tidak bisa menyelesaikan atau melunasi pembiayaannya sesuai jumlah dan waktu yang telah disepakati.

Di BMT Bangun Rakyat Sejahtera sendiri sudah mempunyai Standar Operasional Prosedur (SOP) yang mengatur tentang mekanisme dalam menangani pembiayaan bermasalah yang muncul yaitu:

1. Penerbitan Surat Peringatan (SP)

Penerbitan Surat Peringatan merupakan salah satu cara yang dilakukan oleh BMT BRS dalam menangani pembiayaan bermasalah, dalam penerbitan SP ada beberapa tahapan yang dilakukan oleh BMT BRS, yaitu apabila nasabah pembiayaan bermasalah yang masih di stadium awal maka BMT BRS akan menerbitkan SP1 kepada nasabah tersebut sebagai peringatan awal agar nasabah membayar angsurannya, apabila tidak ada respon dari nasabah setelah menerima SP1 maka akan dilanjutkan dengan penerbitan SP2 sebagai peringatan karena tidak ada respon dari nasabah setelah mendapat SP1, jika nasabah benar-benar tidak ada respon maupun kemauan untuk mengangsur kembali maka BMT akan menerbitkan SP3 kepada nasabah dan akan mengkompromikan dengan nasabah untuk melelang agunan. (Wawancara dengan Pak Wawan Wikasno, Manajer BMT BRS tanggal 28 Agustus 2017 pukul 14.00 WIB).

2. Restrukturisasi

Khusus mengenai akad *murabahah*, Fatwa DSN No.49/DSN-MUI/11/2005 menyatakan bahwa Lembaga Keuangan Syariah boleh melakukan konversi akad *murabahah* bagi nasabah yang tidak dapat menyelesaikan pembiayaan *murabahahnya* sesuai jumlah dan waktu yang telah disepakati. Dengan berpedoman kepada prinsip penyelesaian dalam hukum islam dan ketentuan-ketentuan fatwa DSN-MUI berkaitan dengan penyelesaian piutang, bahwa restrukturisasi merupakan suatu cara penyelesaian yang sejalan dengan prinsip syariah dalam penyelesaian kewajiban dari pembiayaan bermasalah.¹⁰ Dalam menyelesaikan pembiayaan bermasalah, restrukturisasi yang dilakukan pihak BMT Bangun Rakyat Sejahtera Yogyakarta adalah dengan menggunakan *rescheduling* dan *reconditioning*. Berikut adalah penjelasannya:

- a. Penjadwalan kembali (*rescheduling*), yaitu dengan memperpanjang jangka waktu jatuh tempo pembiayaan tanpa mengubah sisa kewajiban yang harus dibayar kepada BMT.
- b. Persyaratan kembali (*reconditioning*), yaitu merubah jadwal pembayaran, mengurangi jumlah angsuran apabila nasabah merasa keberatan dengan angsurannya yang sekarang, dan/atau pemberian potongan sepanjang tidak

¹⁰ Faturrahman Djamil, *Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah di Bank Syariah*, Jakarta: Sinar Grafika. 2012, hal. 86

menambah sisa kewajiban nasabah yang harus dibayarkan kepada pihak BMT, karena dalam konsep *murabahah* harga sudah disepakati sejak awal dan tidak diperbolehkan ada dua harga yang berbeda dalam satu akad, apabila dari pihak BMT menambahkan profitnya lagi maka hal tersebut merupakan perbuatan riba. (Wawancara dengan Pak Wawan Wikasno, Manajer BMT BRS tanggal 28 Agustus 2017 pukul 14.00 WIB).

3. Eksekusi Jaminan

Pada kasus *murabahah*, dengan sangat terpaksa nasabah harus menyerahkan barangnya untuk dijual kembali baik melalui BMT maupun menjualnya sendiri dan melunasi sisa angsurannya dari hasil penjualan tersebut, jika hasil penjualan tersebut lebih besar dari sisa angsuran yang harus dibayar maka pihak BMT akan mengembalikan sisa hasil penjualan tersebut kepada nasabah, begitupun dengan sebaliknya, jika hasil dari penjualan tersebut lebih kecil dari sisa angsuran yang harus dibayar maka nasabah masih harus melunasi sisa angsurannya. (Wawancara dengan Pak Dwi Nur Asmara, *Account Officer* BMT BRS tanggal 25 Agustus 2017 pukul 15.00 WIB).

Upaya Penanggulangan BMT Bangun Rakyat Sejahtera Yogyakarta dalam Mengantisipasi Terjadinya Pembiayaan Bermasalah

Untuk menjamin kembalinya pembiayaan yang tepat waktu dibutuhkan survei yang mendalam dan akurat dalam menganalisis calon nasabah yang akan mengajukan pembiayaan untuk mengantisipasi kemungkinan terjadinya pembiayaan bermasalah. Oleh karena itu dibutuhkan upaya-upaya untuk menanggulangi terjadinya pembiayaan bermasalah dengan analisa yang matang terhadap calon nasabah yang akan diberikan pembiayaan. Upaya yang dilakukan BMT BRS sendiri dalam mengantisipasi terjadinya pembiayaan bermasalah adalah dengan menggunakan analisis 5C (*Character, Capacity, Capital, Collateral, dan Condition of Economy*). Berikut adalah penjelasannya:

1. *Character* adalah proses analisis yang dilakukan anggota BMT BRS untuk mengetahui karakter dari calon nasabah yang mengajukan pembiayaan dengan menggali informasi dari lingkungan sekitarnya seperti melihat kondisi lingkungan rumah dari calon nasabah tersebut, dan bisa juga dengan menanyakan kepada tetangganya atau bahkan dengan saudaranya mengenai baik atau tidaknya karakter dari calon nasabah tersebut dan bagaimana kondisi keluarganya. Hal ini dilakukan

untuk menghindari kemungkinan nasabah yang nantinya akan melakukan pembiayaan tidak membuat permasalahan yang merugikan pihak BMT, karena karakter dari nasabah sangat penting untuk menjamin pembiayaan yang lancar. (Wawancara dengan Pak Wawan Wikasno, Manajer BMT BRS tanggal 28 Agustus 2017 pukul 14.00 WIB).

2. *Capacity* adalah proses analisis untuk mengetahui kemampuan nasabah dalam mengembalikan pembiayaan dengan melihat kemampuan nasabah itu bagus atau tidaknya dalam menjalankan usaha. Dari hasil survei ini anggota dari BMT BRS dapat mengetahui berapa pendapatan dari hasil usaha nasabah tersebut dari laporan keuangannya, setelah itu akan dianalisis apakah pendapatannya seimbang dengan pembiayaan yang diajukan oleh calon nasabah tersebut. (Wawancara dengan Pak Wawan Wikasno, Manajer BMT BRS tanggal 28 Agustus 2017 pukul 14.00 WIB).
3. *Collateral* merupakan agunan yang diberikan oleh calon nasabah sebagai salah satu syarat yang diberikan oleh BMT BRS untuk dijadikan jaminan pembiayaan. Katakanlah agunan tersebut berupa kendaraan motor atau mobil, maka BMT BRS tidak begitu saja menerima agunan tersebut, akan tetapi BMT BRS akan menganalisis terlebih dahulu harga jual dari kendaraan tersebut untuk dianalisis apakah seimbang dengan jumlah pembiayaan yang diajukan. Tidak hanya itu, BMT BRS juga menganalisis apakah kendaraan yang dijadikan agunan tersebut merupakan barang yang bermasalah atau tidak, mempunyai surat-surat yang lengkap atau tidak, dan merupakan barang kepemilikan sendiri atau orang lain. (Wawancara dengan Pak Wawan Wikasno, Manajer BMT BRS tanggal 28 Agustus 2017 pukul 14.00 WIB).
4. *Capital* adalah besarnya modal yang dimiliki oleh calon nasabah. Hal ini merupakan salah satu hal yang harus dianalisis oleh pihak BMT BRS dalam proses survei untuk mengetahui kapasitas nasabah dalam proses pengembalian pembiayaan. Dalam kasus pembiayaan *murabahah* misalkan ada calon nasabah yang mengajukan pembiayaan untuk pembelian mobil, maka pihak BMT BRS akan melihat total aset dari calon nasabah tersebut untuk dianalisis apakah seimbang dengan pembiayaan yang diajukan. (Wawancara dengan Pak Wawan Wikasno, Manajer BMT BRS tanggal 28 Agustus 2017 pukul 14.00 WIB).

5. *Condition* adalah kondisi dari perekonomian calon nasabah, hal ini juga sangat berkaitan dengan usaha yang dijalankan oleh nasabah dan bagaimana kondisi dari pendapatan nasabah. Untuk menganalisis kondisi perekonomian nasabah, pihak BMT BRS harus melalui proses survei yang matang karena kondisi perekonomian dari calon nasabah sangat menentukan kelancaran nasabah dalam mengangsur. (Wawancara dengan Pak Wawan Wikasno, Manajer BMT BRS tanggal 28 Agustus 2017 pukul 14.00 WIB).

KESIMPULAN DAN SARAN

1. Kesimpulan

Berdasarkan penelitian yang telah disusun oleh peneliti yang berjudul Strategi Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah Akad Murabahah Pada BMT Bangun Rakyat Sejahtera Yogyakarta, maka peneliti mengambil kesimpulan sebagai berikut:

- a. Faktor-faktor yang menyebabkan timbulnya pembiayaan bermasalah pada BMT Bangun Rakyat Sejahtera Yogyakarta ada dua faktor yaitu internal yang merupakan faktor survei yang kurang akurat dari pihak BMT Bangun Rakyat Sejahtera Yogyakarta dalam menganalisis calon nasabah dan faktor SDM yang kurang merata dari BMT Bangun Rakyat Sejahtera Yogyakarta. Sedangkan faktor eksternal yang mempengaruhi pembiayaan bermasalah pada BMT Bangun Rakyat Sejahtera Yogyakarta adalah Faktor perekonomian dan bisnis dari nasabah yang menurun, Faktor kehilangan barang hasil pembiayaan dari akad *murabahah*, dan faktor keadaan keluarga dari nasabah yang kurang bagus.
- b. Strategi yang digunakan oleh pihak BMT Bangun Rakyat Sejahtera Yogyakarta dalam menyelesaikan pembiayaan bermasalah pada akad *murabahah* yaitu pertama, dengan penerbitan Surat Peringatan (SP), kedua, Restrukturisasi, yaitu dengan Penjadwalan kembali (*rescheduling*), yaitu dengan memperpanjang jangka waktu jatuh tempo pembiayaan, dan Persyaratan kembali (*reconditioning*), yaitu merubah jadwal pembayaran serta mengurangi jumlah angsuran, ketiga, dengan eksekusi jaminan, yaitu apabila nasabah sudah benar-benar tidak mampu mengangsur kembali.

- c. Upaya penanggulangan yang dilakukan oleh BMT Bangun Rakyat Sejahtera Yogyakarta dalam mengantisipasi terjadinya pembiayaan bermasalah adalah dengan menggunakan analisis 5C (*Character, Capacity, Capital, Collateral, dan Condition of Economy*).

2. Saran

- a. Bagi BMT Bangun Rakyat Sejahtera Yogyakarta dalam menyalurkan pembiayaan kepada calon nasabah hendaknya lebih meningkatkan dan memperdalam analisis 5C (*Character, Capacity, Capital, Collateral, dan Condition of Economy*).
- b. Untuk meningkatkan kinerja karyawan hendaknya BMT Bangun Rakyat Sejahtera Yogyakarta lebih meningkatkan kualitas SDM dengan tidak melakukan rekrutmen hanya didasarkan pada loyalitas, karakter, dan domisili. Akan tetapi didasarkan dari disiplin ilmu yang dibutuhkan.
- c. Penagihan terhadap nasabah yang bermasalah hendaknya pihak BMT Bangun Rakyat Sejahtera Yogyakarta lebih tegas dalam memberikan peringatan.
- d. Bagi peneliti selanjutnya diharapkan dapat melakukan penelitian terkait dengan menemukan permasalahan seperti potensi terjadinya pembiayaan bermasalah yang terdapat di berbagai Lembaga Keuangan Syariah pada akad-akad lainnya.

DAFTAR PUSTAKA

Aswar Karim, Adiwarmanto. 2010. *Bank Islam Analisis Fiqih dan Keuangan*. Jakarta: Raja Grafindo Persada.

Djamil, Faturrahman. 2012. *Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah di Bank Syariah*. Jakarta: Sinar Grafika.

<http://www.dsnmui.or.id> diakses pada: Minggu, 5 Januari 2018, pukul 20.00.

http://dinkopumkm.jatengprov.go.id/assets/upload/files/permen_2007_10_35.2_pedoman_som_kjks_ujks. Diakses tanggal 5 Januari 2018, pukul 20.00.

Nasikhin, Muhammad. 2010. *Perbankan Syariah dan Sistem Penyelesaian Sengketanya*. Semarang: Futawa Publishing.

Sudarsono, Heri. 2008. *Bank dan Lembaga Keuangan Syariah Deskripsi dan Ilustrasi*. Yogyakarta: Ekonesia Kampus Fakultas Ekonomi Universitas Islam Indonesia Yogyakarta.

Sugiyono. 2011. *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D*. Bandung: Alfabeta.

Umam, Khatibul. 2016. *Perbankan Syariah Dasar-Dasar dan Dinamika Perkembangannya di Indonesia*. Jakarta: Raja Grafindo Persada.

Wiroso. 2005. *Jual Beli Murabahah*. Yogyakarta: UII Press.

UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH YOGYAKARTA
FAKULTAS AGAMA ISLAM

FORMULIR PERSETUJUAN NASKAH PUBLIKASI

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Safaah Restuning Harafi, Lc., S.EI., MA., Ek.
NIK : 19891221201604113059

adalah Dosen Pembimbing Skripsi dari mahasiswa :

Nama : Muhammad Fajar
NPM : 20120730238
Fakultas : Fakultas Agama Islam
Program Studi : Ekonomi Perbankan Islam
Judul Naskah Ringkas : Strategi Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah Akibat Murabahah Pada BMT Binaan Rakyat Sejahtera Yogyakarta

Hasil Tes Turnitin* : 19%

Menyatakan bahwa naskah publikasi ini telah diperiksa dan dapat digunakan untuk memenuhi syarat tugas akhir.

Yogyakarta, 08 Januari 2018.....

Mengetahui,
Ketua Program Studi



Dr. Moestaran, MA.

Dosen Pembimbing Skripsi,

(Safaah R.H. MA. Ek.)

*Wajib menyertakan hasil tes Turnitin atas naskah publikasi.