

BAB III

PROFIL DAN DATA HASIL PENELITIAN

A. Gambaran Umum PT. BPRS Mandiri Mitra Sukses

1. Sejarah berdirinya PT. BPRS Mandiri Mitra Sukses

Gresik merupakan kabupaten yang penduduknya memiliki tingkat kegiatan transaksi ekonomi mikro yang cukup menonjol. Maka bukan hal yang janggal jika pendirian BPRS di Kabupaten Gresik sejalan dengan kebijakan pemerintahan daerah yang berhubungan dengan peningkatan peran lembaga keuangan untuk mendukung terciptanya upaya peningkatan dan pendayagunaan perekonomian.

Melihat kondisi dan tujuan tersebut, beberapa investor dari berbagai bidang usaha dan para tokoh masyarakat yang aktif dalam pengembangan Masyarakat Ekonomi Syariah dan Majelis Ekonomi Muhammadiyah Jawa Timur terinspirasi untuk mengembangkan dan meningkatkan usaha mikro, khususnya yang berbasis syariah dengan berencana mendirikan BPR Syariah yang berdomisili di Gresik.¹

Untuk mewujudkan keinginan dan cita-cita tersebut, dibentuklah suatu tim pendirian BPR Syariah yang dikoordinir oleh team pendirian BPR Syariah yang cukup berpengalaman sebagai pelaksana bank syariah.

¹ Nur Cahyo Sungkowo, *Wawancara*, Kantor Pusat PT. BPRS Mandiri Mitra Sukses Gresik, 22 Juli 2017

Sehubungan dengan hal tersebut, tim pendiri BPR Syariah ini menggalang kerjasama dengan Bank Syariah Mandiri, Bukopin Syariah, serta tim dari konsultan PT. Rafa Prima Consulting dari Jakarta. Dari hasil kerjasama tim pendirian tersebut, akhirnya terbentuklah PT. BPRS Mandiri Mitra Sukses Gresik.

PT. BPRS Mandiri Mitra Sukses atau yang lebih akrab disebut dengan Bank Mitra Syariah berdiri sejak tahun 2008. Awalnya bertempat di Jalan Panglima Sudirman Gresik kemudian pindah ke Jalan Kartini No. 7 Ruko Andalusia Square Blok A-2 Gresik. Dalam perkembangannya, bank Mitra Syariah mampu tumbuh menjadi BPRS yang sehat dan mengakar hingga mempunyai kantor sendiri dan beberapa kantor cabang. Hingga saat ini, terhitung 7 (tujuh) tahun beroperasi, telah mampu mencapai asset sebesar 31,5 milyar rupiah.²

2. Permodalan PT. BPRS Mandiri Mitra Sukses

Modal pendirian PT. BPRS Mandiri Mitra Sukses diperoleh dari penyeteroran modal dari beberapa *owner*, meliputi: Ir. Mohammad Nadjikh, Indra Nur Fauzi, SE., H. Ir. Rahmat Ridlo, dan H. Hidayatur Rahman. Adapun perubahan modalnya adalah sebagai berikut:

- a. RUPS 3 Maret 2008 sebesar Rp. 4 M, modal setor Rp. 1 M.
- b. RUPS 17 Februari 2010, penambahan Rp. 1 M (satumilyarrupiah).

² Abdullah Nadjib, *Wawancara*, Kantor Pusat PT. BPRS Mandiri Mitra Sukses Gresik, 22 Juli 2017

- c. RUPS 28 Februari 2012, penambahan Rp. 500 juta (lima ratus juta rupiah) untuk pembukaan Kantor Cabang Bojonegoro.
- d. RUPS29 Oktober 2013, penambahan Rp. 500 juta (lima ratus juta rupiah) untuk pembukaan Kantor Cabang Tuban.³

3. Legalitas

PT. BPRS Mandiri Mitra Sukses didirikan dalam bentuk badan usaha Perseroan Terbatas (PT) dengan nama PT. BPRS Mandiri Mitra Sukses, dengan surat kelengkapan usaha sebagai berikut:

- a. Akta Pendirian Nomor 1 Tanggal 3 Maret 2008 Notaris Wachid Hasyim, SH.
- b. Persetujuan Ijin Prinsip dari Bank Indonesia No: 10/67/DPbS/PIA/Sb.
- c. Pemberian Izin Usaha dari Bank Indonesia No: 10/42/KEP.GBI/2008 tanggal 19 Juni 2008.
- d. Pengesahan Badan Hukum Perseroan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia No: AHU-17513.AH.01.01.Tahun 2008.
- e. Tanda Daftar Perusahaan No: 13.02.1.64.01010.
- f. Nomor Pokok Wajib Pajak No: 02.713.798.3-612.000.⁴

³ Nurul Fridayati, *Wawancara*, Kantor Pusat PT. BPRS Mandiri Mitra Sukses Gresik, 22 Juli 2017.

⁴ *Ibid.*, 22 Juli 2017.

4. Profil PT. BPRS Mandiri Mitra Sukses

Sejak berdiri pada tahun 2008 hingga saat ini, jumlah kantor PT. BPRS Mandiri Mitra Sukses sebanyak enam unit kantor dengan perincian sebagai berikut:

- a. Kantor pusat, beralamat di Jalan Kartini No.7 Ruko Andalusia Square Blok A-2, Gresik.
- b. Kantor cabang, meliputi :
 - 1) Kantor Cabang Bojonegoro, beralamat di Jl. Diponegoro 1F Bojonegoro .
 - 2) Kantor Cabang Tuban, beralamat di Jl. Lukman Hakim No. 35 Tuban.
- c. Kantor kas sebanyak tiga kantor, meliputi:
 - 1) Kantor Kas Menganti, beralamat di Jl. Menganti Permai Blok A3/No. 1 Menganti, Gresik.
 - 2) Kantor Kas Sidayu, beralamat di Jl. Pahlawan No. 4 RT. 02 RW. 04 Sidomulyo Sidayu, Gresik.
 - 3) Kantor Kas Suci, beralamat di Jl. Raya Permata Suci 10A, Pondok Permata Suci Manyar, Gresik.

5. Visi dan Misi

a. Visi

Visi dan misi PT. BPRS Mandiri Mitra Sukses Visi PT. BPRS Mandiri Mitra Sukses adalah menjadi bank yang sehat, tumbuh berkembang dan dipercaya oleh masyarakat, serta tumbuh sebagai bank yang *rahmatan lial- 'alamin*.⁵

b. Misi

Sedangkan, misi PT. BPRS Mandiri Mitra Sukses meliputi:

1. Memberikan kontribusi secara optimal dalam rangka mendorong pertumbuhan ekonomi daerah.
2. Ikut berperan dalam mendorong pengembangan usaha mikro, kecil dan menengah.
3. Menjalankan kegiatan usaha secara profesional dan memperoleh laba secara optimal berdasarkan aturan syariah.⁶

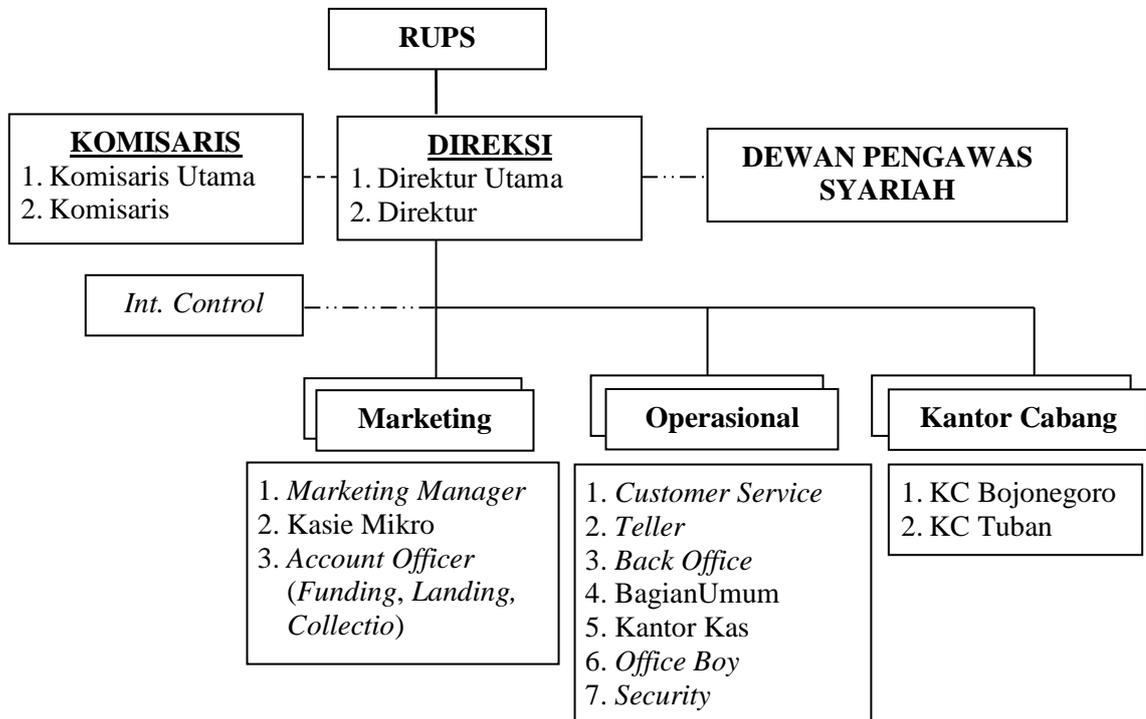
6. Struktur organisasi PT. BPRS Mandiri Mitra Sukses

Struktur kepengurusan organisasi di PT. BPRS Mandiri Mitra Sukses dapat dilihat pada bagan berikut ini.

⁵ Vurul Fridayati, *Wawancara*, Kantor Pusat PT. BPRS Mandiri Mitra Sukses Gresik, 22 Juli 2017.

⁶ Ibid.

Struktur Organisasi PT. BPRS Mandiri Mitra Sukses



Gambar 3.2

Sumber: Bagan struktur organisasi PT. BPRS Mandiri Mitra Sukses.⁷

7. Produk PT. BPRS Mandiri Mitra Sukses

PT. BPRS Mandiri Mitra Sukses menyediakan dua bentuk pelayanan nasabah yang meliputi simpanan dan pembiayaan sebagai berikut:

a. Simpanan IB, menyediakan jasa penyimpanan uang bagi nasabah, meliputi:

- 1) Tabungan IB Mitra, dibagi menjadi 4 kelompok, antara lain: tabungan IB Mitra Dana, tabungan IB Mitra Guna, tabungan IB Mitra Usaha, dan tabungan IB Mitra Investara.

⁷ Ibid.

2) Deposito, digunakan untuk investasi berjangka.⁸

b. Pembiayaan IB, ialah jasa penyaluran dana dalam bentuk:

1) Pembiayaan IB Mitra Usaha, dapat dimanfaatkan untuk modal kerja.

2) Pembiayaan IB Mitra Guna, merupakan pembiayaan yang dapat dimanfaatkan untuk investasi penunjang usaha, pembelian barang kebutuhan konsumtif, memenuhi kebutuhan keluarga dengan sistem gadai syariah.⁹

Pada pembiayaan-pembiayaan tersebut akad yang digunakan di PT.

BPRS Mandiri Mitra Sukses meliputi:

- a. Pembiayaan *murabahah*, merupakan akad pembiayaan atas barang tertentu, dimana penjual menyebutkan dengan jelas barang yang diperjualbelikan, termasuk harga pembelian barang kepada pembeli, kemudian ia mensyaratkan atasnya laba atau keuntungan dalam jumlah tertentu.¹⁰
- b. Pembiayaan *musharakah*, merupakan akad antara orang yang berserikat dalam hal modal dan keuntungan.¹¹
- c. Pembiayaan *mudharabah*, merupakan akad perjanjian kerja sama usaha antara dua pihak, dimana pihak pertama memberikan modal

⁸ Brosur PT. BPRS Mandiri Mitra Sukses Gresik.

⁹ Ibid.

¹⁰ Brosur PT. BPRS Mandiri Mitra Sukses Gresik, beserta hasil wawancara Minal Abidin, *Wawancara*, Kantor Pusat BPRS Mandiri Mitra Sukses Gresik, 22 Juli 2017.

¹¹ Brosur PT. BPRS Mandiri Mitra Sukses Gresik.

kepada pihak kedua supaya dikembangkan, sedangkan keuntungannya dibagi antara keduanya sesuai dengan ketentuan yang disepakati.¹²

Selain beberapa produk di atas, PT. BPRS Mandiri Mitra Sukses juga menyediakan pelayanan jasa penyewaan barang yang meliputi: *ijarah* multiguna, akad *ijarah muntahiyah*, *ijarah muntahiyah bi al-tamlik*, serta jasa penitipan (akad *rahn/gadai*).¹³

B. Implementasi Akad *Qardh* dan *Murabahah* dalam Pengalihan Pembiayaan di BPRS Mandiri Mitra Sukses Gresik

1. Produk pembiayaan *qordh* untuk talangan sementara pada *take over*

Dewasa ini kebutuhan masyarakat terhadap keberadaan perbankan Islam semakin menguat. Hal ini didasari oleh meningkatnya kesadaran masyarakat tentang keunggulan sistem ekonomi Islam (ekonomi syariah) dibandingkan sistem perbankan konvensional berdasarkan ekonomi liberal.

Perbankan syariah atau Perbankan Islam adalah suatu sistem perbankan yang dikembangkan berdasarkan syariah (hukum Islam). Usaha pembentukan sistem ini didasari oleh larangan dalam agama islam untuk memungut maupun meminjam dengan bunga atau yang disebut dengan riba serta larangan investasi untuk usaha-usaha yang dikategorikan haram, dimana hal ini tidak dapat dijamin oleh sistem perbankan konvensional.

¹² Agus Lukmanul Hidayat, *Wawancara*, Kantor Pusat PT. BPRS Mandiri Mitra Sukses Gresik, 22 Juli 2017.

¹³ Ibid.

Bank Mitra Syariah merupakan salah satu Bank Pembiayaan Rakyat Syariah (BPRS) yang terpercaya dan memiliki jaringan luas. Bank Mitra Syariah hadir melayani nasabah atau calon nasabah dalam penyimpanan dan pembiayaan sesuai prinsip ekonomi Islam.¹⁴

Qard merupakan salah satu pembiayaan non profit pada Bank Mitra Syariah yang juga diaplikasikan pada bank syariah ini guna melakukan *take over* atau pengalihan pembiayaan antara Bank Konvensional dengan Bank Syariah. *Qard* adalah pemberian harta kepada orang lain yang dapat ditagih atau diminta kembali atau dengan kata lain meminjamkan tanpa mengharapkan imbalan. Dalam literature fiqih klasik, *qard* dikategorikan dalam *aqd taawwu'i* atau akad saling membantu dan bukan transaksi komersial.¹⁵

Utang-piutang (*qard*) adalah suatu akad antara kedua belah pihak, di mana pihak pertama memberikan uang atau barang kepada pihak kedua untuk dimanfaatkan dengan ketentuan bahwa uang atau barang tersebut harus dikembalikan persis seperti yang ia terima dari pihak pertama. Dalam hal utang piutang, harus ada satu pihak yang memberikan haknya kepada orang lain, dan ada pihak lain yang menerima haknya untuk *ditasharufkan*. Sedangkan pengembaliannya ditanggungkan pada waktu yang akan datang dengan nilai yang sama.

Bank syariah yang sedang berkembang berusaha memberikan pelayanan yang terbaik dan produk yang tidak kalah bersaing dengan

¹⁴ <http://bankmitrasyariah.com/> diakses pada 01 Agustus 2017

¹⁵ Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syariah: Dari Teori ke Praktik*, Cet.1, (Jakarta: Gema Insani, 2001), 131.

bank-bank konvensional yang sudah lebih dahulu ada dan memiliki lebih banyak pengalaman di bidang perbankan nasional. Salah satu jasa yang diberikan oleh BPRS Mandiri Mitra Sukses adalah *take over* agunan BPRS Mandiri Mitra Sukses dari Bank Konvensional.

Implementasi akad *qardh* dengan tujuan *take over* atau pengalihan pembiayaan pada Bank Mitra Syariah yaitu dengan datangnya nasabah ke Bank Mitra Syariah untuk mengajukan pembiayaan *take over* atau juga nasabah/ calon nasabah didatangi oleh *account officer* dan ditawarkan untuk menggunakan produk *take over* perbankan syariah. Pada dasarnya *take over* sesama bank syariah tidak diperbolehkan, karena melanggar etika bisnis islami, sesama bank syariah adalah bersaudara, namun jika terpaksa harus dilakukan, karena ada hajat atau *mudharat* atau tujuan melepaskan diri dari kesulitan, maka nasabah boleh mengajukan pembiayaan *take over*.

Seperti halnya transaksi lain yang terjadi di bank, *take over* pun memiliki syarat-syarat tertentu. Persyaratan umum yang biasanya diajukan oleh bank syariah kepada calon nasabahnya yang ingin melakukan *take over* pada kreditnya di bank konvensional sama dengan nasabah yang ingin mengajukan pembiayaan baru di bank syariah, seperti batas usia minimum pengajuan pembiayaan, batas usia maksimal pelunasan pembiayaan, batas minimal masa kerja pada saat pembiayaan diajukan, dan memenuhi persyaratan berdasarkan penilaian bank. Sedangkan kriteria tertentu yang biasanya diajukan oleh bank syariah terkait dengan *take over*

yang akan dilakukannya terhadap kredit calon nasabahnya yang masih berjalan di bank konvensional tersebut biasanya meliputi jangka waktu kredit yang telah berjalan, kolektibilitas calon nasabah, mutasi rekening nasabah, informasi dari BI terkait dengan riwayat kredit maupun pembiayaan yang diambil oleh nasabah, jenis pembiayaan yang akan diterapkan setelah kredit di *take over*, maupun kondisi fisik dan lingkungan rumah tersebut. Hal-hal tersebut akan dianalisa sebaik mungkin oleh bank syariah sebelum permohonan *take over* pembiayaan disetujui dan dicairkan. Penilaian tersebut diberikan berdasarkan prinsip-prinsip pemberian kredit 5C (character, collateral, capacity, capital and condition of economics) dan 5P (party, purpose, payent, profitability, dan protection)

Setelah permohonan *take over* pembiayaan calon nasabah disetujui oleh pihak bank syariah, maka selanjutnya bank syariah akan mereliasasi permohonan *take over* yang dilengkapi dengan persyaratan yang dibutuhkan. Kemudian permohonan itu dianalisis oleh pihak bank syariah. Selain menganalisis persyaratan administratif yang sudah diberikan oleh nasabah, pihak bank juga akan melakukan wawancara dengan pihak yang diperlukan keterangannya untuk mengetahui kondisi nasabah yang sebenarnya. Pihak bank pun akan melakukan tinjauan on the spot ke lapangan untuk melihat kondisi objek pembiayaan sebenarnya. Apabila telah disetujui, perwakilan bank syariah, notaris dan calon nasabah yang akan di *take over* kreditnya bertemu dengan perwakilan bank asal di

tempat yang telah disepakati. Kemudian bank syariah akan melunasi sisa kredit calon nasabah di bank asal baik dengan cara cash maupun transfer bank. Setelah sisa kredit dilunasi bank syariah akan mengambil agunan nasabah tersebut di bank asal. Bank asal akan melepas hak tanggungan atas barang yang di *take over* (dalam hal ini rumah) dengan mengeluarkan surat roya dan bank syariah akan mendaftarkan kembali agunan tersebut di badan pertanahan nasional (BPN). Setelah proses pelunasan selesai dilakukan, maka selanjutnya adalah dilakukannya akad jual beli yang akan mengikat nasabah dengan bank syariah.

Dalam lingkup bisnis perbankan, pengambil alihan hutang (*take over* kredit) dapat terjadi dari satu bank ke bank yang lain. *Take over* dapat terjadi dari bank konvensional ke bank konvensional yang lain, dari bank konvensional ke bank syariah, dari bank syariah ke bank konvensional maupun dari bank syariah ke bank syariah yang lain. Karena keputusan untuk melakukan *take over* sepenuhnya ada di tangan nasabah. Nasabah berhak memindahkan kreditnya ke bank lain yang mungkin dirasakannya lebih menguntungkan untuk dirinya atau mungkin sesuai dengan hal-hal yang diyakininya.

Bank asal tidak berhak melarang nasabah untuk memindahkan kreditnya ke bank lain, selama nasabah tidak melalaikan kewajibannya yaitu melunasi kreditnya. Sebenarnya pengambilalihan kredit yang telah berjalan di satu bank untuk diteruskan di bank lain, erat kaitannya dengan etika bisnis. Secara etika kurang baik apabila pelaku bisnis mengambil alih

bisnis pelaku bisnis lainya. Tetapi apabila ditilik lebih dalam keputusan untuk mengalihkan pelunasan kredit ke bank lain, sepenuhnya merupakan hak nasabah. Selama bank tujuan tidak melakukan hal-hal yang kurang baik dalam rangka promosi produknya yang menyebabkan terjadinya persaingan tidak sehat dalam suatu bisnis.

Dalam proses pengajuan dan pemberian pembiayaan, bank menetapkan cara-cara yang harus ditempuh guna memperoleh pembiayaan yang diinginkan. Petugas bank dilarang memberikan pembiayaan kepada calon nasabahnya tanpa mengikuti prosedur yang telah ditetapkan oleh bank tempatnya bekerja. Karena melalui prosedur inilah bank dapat menyeleksi nasabah mana yang memang pantas mendapatkan pembiayaan dan memberikan keuntungan bagi bank.

Hutang yang di *take over* oleh bank syariah dari bank konvensional adalah sisa angsuran nasabah di bank konvensional. Hal ini berarti bank syariah melakukan *take over* atas hutang pokok nasabah ditambah dengan keuntungan bank konvensional (bunga), maka pemberian jasa qardh lebih tepat diberikan untuk mengalihkan hutang nasabah di bank konvensional ke bank syariah.

Dalam Pembuatan Kontrak *take over*, biasanya ada beberapa tahapan yang dilalui oleh bank dan nasabah, yaitu :

- a. Calon debitur (nasabah) terlebih dahulu mendatangi Account officer untuk mendaftarkan diri dan mengisi formulir permohonan

pembiayaan *take over*. Tidak lupa dengan mempersiapkan persyaratan administrasi yang telah tersebut diatas.

- b. Bank melakukan verifikasi data yang diajukan oleh calon debitur (nasabah)
- c. Bank menganalisa layak atau tidak calon debitur (nasabah) diberikan pembiayaan
- d. Setelah dinyatakan layak calon debitur (nasabah) mengajukan proposal ke komite pembiayaan
- e. Hasil persetujuan tersebut dirangkum dalam Surat Pemberitahuan Persetujuan Pembiayaan yang perlu ditanda tangani oleh 2 pihak yaitu pihak Bank dan Calon Debitur (Nasabah)
- f. Dipastikan calon debitur (nasabah) isi Surat Pemberitahuan Persetujuan Pembiayaan (SP3)
- g. Jika ada nego, perlu dimintakan persetujuan ulang ke komite pembiayaan
- h. Hasil persetujuan di rangkum dalam Surat Pemberitahuan Persetujuan Pembiayaan (SP3)
- i. Jika calon debitur (nasabah) OK, maka dilakukan drafting kontrak bisa dilakukan bawah tangan atau juga dengan notaris, serta pastikan sesuai terhadap Fatwa DSN, Peraturan Bank Indonesia (PBI) serta regulasi lainnya.
- j. Hasil drafting biasanya disampaikan ke calon debitur (nasabah) untuk dipelajari, ini untuk pembiayaan dalam jumlah besar, menengah dan

korporasi. Sedangkan untuk calon debitur (nasabah) pembiayaan dalam jumlah kecil dan konsumtif, biasanya dibacakan pada saat akad

- k. Penandatanganan kontrak dilakukan sesuai dengan persyaratan dan ketentuan yang tercantum pada Surat Pemberitahuan Persetujuan Pembiayaan (SP3) dan dipadukan dengan draf baku yang ada di Bank Syariah
- l. Sebelum dilakukan tanda tangan pastikan persyaratan tanda tangan kontrak telah terpenuhi, legalitas para pihak yang turut mendatangi dokumen tersebut, serta calon debitur (nasabah) memahami dan menyetujui isi kontrak
- m. Pengikatan jaminan sebagai dokumen aksesori kontrak yang harus dipastikan tidak dalam keadaan bermasalah terutama dalam objeknya.
- n. Kontrak minimal dibuat dalam 2 rangkap, (Pihak Bank dan Nasabah)

Berikut implementasi akad *qardh* dan *murabahah* yang digunakan oleh BPRS Mandiri Mitra Sukses Gresik pada akad pengalihan pembiayaan (*take over*) dengan bank konvensional :¹⁶

- a. Nasabah yang berhutang pada bank konvensional dalam bentuk modal usaha (*working capital*), datang ke bank syariah (*muhal alaih*) meminta *take over* kredit modal kerjanya di bank konvensional.
- b. Bank Syariah menyetujui *take over* tersebut dengan membayarkan hutang nasabah di bank konvensional hingga lunas dengan

¹⁶ Agus Lukmanul Hidayat, *Wawancara*, Kantor Pusat PT. BPRS Mandiri Mitra Sukses Gresik, 22 Juli 2017

menyerahkan dana *qardh*. Dengan dana *qardh* ini nasabah bisa melunasi hutangnya di bank konvensional.

- c. Setelah hutang nasabah di bank konvensional lunas, nasabah yang didampingi oleh pihak bank syariah mendapatkan kembali jaminannya berupa Sertifikat Hak Milik (SHM), Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB), Letter C dan atau Surat Hijau (dikeluarkan oleh Pemerintah Kota Surabaya).
- d. Jaminan yang sudah diterima oleh nasabah dan atau bank syariah menjadi tanggungan nasabah kepada bank syariah atas talangan sementara dengan menggunakan akad *qordh* pada pelunasan hutang nasabah di bank konvensional.
- e. Dana yang dibayarkan bank syariah kepada bank konvensional itu diikat dengan akad *murabahah* antara bank syariah dengan nasabah.
- f. Nasabah membayar pokok dan bagi hasil berdasarkan nisbah yang disepakati.

Adapun manfaat dan keuntungan pelaksanaan *take over* menggunakan akad *qardh* adalah sebagai berikut ini.

- a. Memungkinkan nasabah yang sedang dalam kesulitan mendesak untuk mendapatkan talangan jangka pendek
- b. Al-Qardh juga merupakan salah satu ciri pembeda antara bank syariah dan bank konvensional yang didalamnya terkandung misi sosial, disamping misi komersional

- c. Adanya misi sosial kemasyarakatan ini akan meningkatkan citra baik dan meningkatkan loyalitas masyarakat terhadap bank syariah.

2. Produk pembiayaan *murabahah* untuk tambahan modal

Murabahah adalah penyaluran dana dalam bentuk jual beli. Bank akan membelikan barang yang dibutuhkan pengguna jasa kemudian menjualnya kembali ke pengguna jasa dengan harga yang dinaikkan sesuai margin keuntungan yang ditetapkan bank, dan pengguna jasa dapat mengangsur barang tersebut. Besarnya angsuran flat sesuai akad diawal dan besarnya angsuran sama dengan harga pokok ditambah margin yang disepakati. Contoh: harga rumah 500 juta, margin bank/keuntungan bank 100 jt, maka yang dibayar nasabah peminjam ialah 600 juta dan diangsur selama waktu yang disepakati diawal antara Bank dan Nasabah.

Pembiayaan *murabahah* dibagi menjadi dua kategori berdasarkan fungsi dan tujuan pembiayaannya, yaitu:

- a. Pembiayaan *murabahah* yang digunakan untuk memenuhi kebutuhan yang bersifat konsumtif, yaitu untuk pembelian barang-barang non-produktif atau kebutuhan pribadi.
- b. Pembiayaan *murabahah* yang digunakan untuk memenuhi kebutuhan produksi (untuk tambahan modal), yaitu untuk keperluan investasi (pembelian peralatan usaha) dan modal kerja (pembelian bahan baku atau persediaan).¹⁷

¹⁷ Ibid. Lihat juga Sunarto Zulkifli, *Panduan Praktis Transaksi Perbankan*, (Jakarta: Zikrul Hakim, 2007), 62-63.

Dari fungsi dan tujuan pembiayaan tersebut diatas, akad *murabahah* yang digunakan oleh nasabah dalam pembiayaan take over yaitu pembiayaan *murabahah* yang digunakan untuk memenuhi kebutuhan produksi (untuk tambahan modal).

Hal ini sejalan dengan salah satu tujuan pembiayaan *murabahah* di PT. BPRS Mitra Sukses yakni untuk tujuan tambahan modal. Modal dari bank yang diserahkan kepada nasabah yang mengalami kekurangan modal dalam menjalankan usahanya. Tambahan modal usaha tersebut diserahkan kepada nasabah melalui produk pembiayaan yang disediakan oleh bank, yaitu pembiayaan produktif.¹⁸

Untuk mendapatkan dana dari bank yang berupa tambahan modal usaha, nasabah harus terlebih dahulu mengajukan permohonan pembiayaan kepada bank yang bersangkutan. Adanya tambahan modal usaha yang disediakan oleh bank tersebut diharapkan dapat membantu usaha nasabah agar usaha nasabah tersebut mengalami peningkatan dalam hal produksi, kualitas, maupun kuantitas.

Menurut keperluannya, pembiayaan produktif (untuk tambahan modal) dapat dibagi menjadi dua, yaitu pembiayaan modal kerja dan pembiayaan investasi.¹⁹

¹⁸ Agus Lukmanul Hidayat, *Wawancara*, Kantor Pusat PT. BPRS Mandiri Mitra Sukses Gresik, 22 Juli 2017

¹⁹ Ibid. Lihat juga Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syariah: Bagi Bankir dan Praktisi Keuangan*, (Jakarta: Bank Indonesia dan Tazkia Institute, 1999) dalam Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syariah: Dari Teori ke Praktik*, (Jakarta: Gema Insani, 2001), 161.

3. Ketentuan dan syarat pengajuan pembiayaan

Syarat-syarat administratif pengajuan pembiayaan di PT. BPRS Mandiri Mitra Sukses dikelompokkan menjadi empat macam, yaitu:

a. Syarat aplikasi umum, meliputi:

- 1) Aplikasi permohonan pembiayaan;
- 2) Foto copy KTP suami/istri yang masih berlaku;
- 3) Foto copy KSK;
- 4) Pas foto suami/istri;
- 5) Foto copy rekening bank;
- 6) Foto copy SIUP;
- 7) Foto copy NPWP (wajib untuk jumlah pembiayaan Rp. 100.000.000 keatas);
- 8) Foto copy TDP;
- 9) Foto copy SHM/SHGB/PETOK/BPKB,STNK,dan lain-lain.

b. Syarat aplikasi badan usaha, seperti CV dan PT, yaitu melengkapi persyaratan umum dan juga harus melengkapi:

- 1) Foto copy akta pendirian dan perubahan sampai dengan yang terakhir;
- 2) Foto copy SPK bila ada; serta
- 3) Foto copy referensi rekan bisnis.

c. Syarat aplikasi untuk pegawai, melengkapi persyaratan umum dan juga harus melengkapi:

- 1) Surat rekomendasi dari pimpinan perusahaan/kantor sesuai perjanjian kerjasama yang telah disepakati antara bank dan instansi yang bersangkutan;
 - 2) Slip/perincian gaji dari bulan yang terakhir; serta
 - 3) Surat kuasa memotong gaji.
- d. Syarat aplikasi untuk pembiayaan investasi, selain harus melengkapi persyaratan umum, pembiayaan investasi, calon nasabah juga wajib melengkapi persyaratan pada point b dan c, serta melengkapi rencana anggaran biaya (RAB).²⁰

Selain berbagai persyaratan di atas, nasabah juga wajib menyertakan dokumen lain, seperti:

- a. Dokumen administrasi, mencakup:
 - 1) *Print out* SID (Sistem Informasi Debitur);
 - 2) Foto rumah tempat tinggal nasabah;
 - 3) Foto tempat usaha nasabah;
 - 4) Foto barang nasabah; dan
 - 5) Foto ketika berlangsungnya akad pembiayaan.
- b. Dokumen analisis, meliputi
 - 1) Dokumen administrasi;
 - 2) Formulir analisa yang berlaku;
 - 3) Formulir evaluasi jaminan; serta

²⁰ Agus Lukmanul Hidayat, *Wawancara*, Kantor Pusat PT. BPRS Mandiri Mitra Sukses Gresik, 22 Juli 2017.

4) Nota/kwitansi atas transaksi usaha 3(tiga) bulan terakhir.²¹

Selain menyerahkan dokumen di atas, PT. BPRS Mandiri Mitra Sukses meminta jaminan dari calon debitur agar mereka mempunyai tanggung jawab dalam pengembalian dan patuh pada perjanjian. Jaminan yang diajukan oleh debitur tidak langsung begitu saja disetujui oleh PT. BPRS Mandiri Mitra Sukses. Namun, pihak BPRS akan mengevaluasi jaminan tersebut terlebih dahulu. Jaminan yang dievaluasi dapat berupa tanah/bangunan serta kendaraan bermotor sesuai form yang berlaku.

Kelengkapan yang diperlukan untuk mengevaluasi barang jaminan tersebut adalah sebagai berikut:

- a. Untuk jaminan berupa tanah/bangunan diperlukan fotocopy SHM/SHGB/Petok (SPOP) dan lain sebagainya serta fotocopy SPPT PBB.
- b. Untuk jaminan berupa kendaraan bermotor diperlukan kelengkapan dokumen sebagai berikut.
 - 1) Foto copy BPKB;
 - 2) Foto copy STNK;
 - 3) Foto copy pembayaran pajak tahunan;
 - 4) Lembar cek hasil nomor rangka dan mesin;
 - 5) Foto copy ijin trayek untuk kendaraan niaga/umum;
 - 6) Foto copy buku kir; dan
 - 7) Foto barang jaminan.

²¹ Agus Lukmanul Hidayat, *Wawancara*, Kantor Pusat PT. BPRS Mandiri Mitra Sukses Gresik, 22 Juli 2017.

Dengan disetujuinya pembiayaan *qordh* pada pengalihan pembiayaan antara bank konvensional dengan bank syariah, maka PT. BPRS Mandiri Mitra Sukses menyetujui akad *murabahah* untuk selanjutnya digunakan untuk melunasi pembayaran *qordh* (talangan sementara)

4. Mekanisme pembiayaan *murabahah* untuk tambahan modal

Adapun mekanisme pembiayaan *murabahah* untuk tambahan modal di PT. BPRS Mandiri Mitra Sukses adalah sebagai berikut.

a. Pengajuan pembiayaan

Sebagai langkah awal, calon nasabah mengajukan permohonan pembiayaan kepada pihak bank serta melengkapi berbagai persyaratan seperti yang telah diuraikan di atas, kemudian menyerahkan dokumen-dokumen persyaratan lain seperti: legalitas usaha, profil usaha, izin-izin usaha, fotocopy dokumen jaminan, serta laporan keuangan maupun *audited* (bila ada).²²

b. Verifikasi dokumen calon nasabah

Setelah bank menerima dokumen calon nasabah, langkah selanjutnya yaitu bank melakukan verifikasi terhadap data diri nasabah melalui *review* dokumen persyaratan yang diserahkan oleh nasabah. Bank (dalam hal ini *marketing manager* dan AO) melakukan *survey* ke tempat usaha nasabah, minimal satu kali, serta melakukan analisa terhadap profil usaha nasabah, profitabilitas usaha, analisa arus

²² Agus Lukmanul Hidayat, *Wawancara*, PT. BPRS Mandiri Mitra Sukses Gresik, 22 Juli 2017

kas dan laporan keuangan, serta melakukan analisa yuridis dan analisa kontrak (bila ada).²³

Setelah prosedur tersebut selesai dilaksanakan, langkah selanjutnya ialah bank akan melakukan penilaian jaminan yang diberikan nasabah yang hasilnya dijadikan pertimbangan bagi komite pembiayaan dalam memberikan keputusan. Lalu *marketing manager* akan membuat usulan pembiayaan berdasarkan hasil analisa dan verifikasi terhadap dokumen calon nasabah untuk diajukan ke komite pembiayaan.

Singkatnya, dalam melakukan pembiayaan untuk tambahan modal, pihak bank berpegang pada prinsip 5C sebagaimana sudah disebutkan sebelumnya, adapun penjelasannya yaitu sebagai berikut:

- 1) *Character* artinya mengamati sifat atau karakter nasabah.
- 2) *Capacity* artinya kemampuan nasabah untuk menjalankan usaha dan mengembalikan pinjaman yang diambil.
- 3) *Condition*, yaitu keadaan usaha atau nasabah prospek atau tidak.
- 4) *Collateral* artinya jaminan yang telah dimiliki yang diserahkan oleh nasabah kepada bank.
- 5) *Capital* artinya besarnya modal yang diperlukan nasabah.²⁴

²³ Minal Abidin, *Wawancara*, PT. BPRS Mandiri Mitra Sukses Gresik, 22 Juli 2017.

²⁴ Minal Abidin, *Wawancara*, Kantor Pusat PT. BPRS Mandiri Mitra Sukses Gresik, 14 April 2015. Lihat juga Muhamad, *Manajemen Bank Syari'ah*, (Yogyakarta: UPP AMP YKPN, 2002), 261.

Prinsip 5C di atas terkadang ditambahkan dengan 1C, yaitu *constraint* artinya hambatan-hambatan yang mungkin mengganggu proses usaha.²⁵

c. Persetujuan pengajuan pembiayaan

PT. BPRS Mandiri Mitra Sukses dalam memutuskan persetujuan pengajuan pembiayaan nasabah tidak cukup hanya dengan persetujuan dari dewan direksi saja, namun adakalanya harus melibatkan dewan komisaris dengan berpedoman pada ketentuan sebagai berikut:

- 1) Pembiayaan 25 juta ke bawah, untuk persetujuan pembiayaan 25 juta kebawah hanya memerlukan persetujuan dewan direksi dan bank.
- 2) Pembiayaan 25 juta ke atas, untuk menyetujui pembiayaan 25 juta keatas harus dirapatkan komite dulu. Dalam rapat komite ini dihadiri oleh komisaris, dewan direksi, staff ahli, dan *marketing manager*.²⁶

Selain itu, bank akan memberi keputusan mengenai kelayakan nasabah untuk diberikan pembiayaan melalui jalur sebagai berikut:

- 1) Financing Risk Asesor, untuk *plafond* pembiayaan yang berwenang memutus persetujuan di atas kewenangan pimpinan cabang dan area *manager* (wajib).

²⁵ Ibid.

²⁶ Vita Amelia, *Wawancara*, Kantor Pusat PT. BPRS Mandiri Mitra Sukses Gresik, 22 Juli 2017

2) Komite pembiayaan.²⁷

Kemudian apabila calon nasabah/nasabah dinyatakan layak, bank akan memberikan surat persetujuan prinsip pembiayaan kepada calon nasabah. Apabila nasabah dinyatakan tidak layak, maka bank akan segera mengkonfirmasi kepada nasabah baik secara lisan ataupun tidak lisan dengan mengeluarkan surat penolakan pembiayaan. Tetapi pengeluaran surat penolakan pembiayaan ini jarang dilakukan oleh bank, bahkan hampir tidak diberlakukan lagi.

Biasanya setelah melakukan cek SID dan diketahui bahwa calon nasabah memiliki prestasi yang buruk atau tidak layak menerima pembiayaan, bank langsung menolak secara lisan saja.

Dengan disetujuinya pembiayaan *qordh* pada pengalihan pembiayaan antara bank konvensional dengan bank syariah, maka PT. BPRS Mandiri Mitra Sukses menyetujui akad *murabahah* untuk selanjutnya digunakan untuk melunasi pembayaran *qordh* (talangan sementara). Persetujuan *take over* tidak serta merta diputuskan oleh *account officer* maupun staf yang lain untuk disetujui. Adapun harus melalui persetujuan sebagai berikut :

- Komisaris Utama : Indra Nur Fauzi
- Komisaris : Moch. Edy Prayitno
- Direktur Utama : Agus Lukmanul Hidayat, SP

²⁷ Ibid.,

- Direktur : Samsun Ma'arif

d. Pengikatan pembiayaan dan pengikatan jaminan

Apabila nasabah telah dinyatakan layak dan disetujui untuk diberikan pembiayaan, nasabah diminta datang ke bank untuk melakukan perjanjian pembiayaan. Pada tahap ini, nasabah diminta untuk membawa dokumen asli jaminan yang akan dicek keasliannya oleh pihak bank. Jika dokumen jaminan telah dinyatakan keasliannya, nasabah akan melakukan akad pembiayaan dan jaminan dengan notaris rekanan bank. Setelah akad selesai dilakukan, bank menyimpan asli dokumen jaminan. Selain itu, ketika melakukan akad pembiayaan tersebut, pihak bank menghadirkan dua orang saksi.²⁸

e. Pembayaran biaya-biaya sebelum pencairan

Seluruh biaya-biaya yang timbul akibat proses pembiayaan didebet langsung ke *plafond* pembiayaan. Adapun biaya yang timbul antara lain: biaya administrasi, biaya notaris, asuransi pembiayaan (bila disyaratkan), dan biaya materai.²⁹

f. Pencairan dana fasilitas

Langkah selanjutnya bank akan mencairkan dana ke rekening nasabah. Realisasi pembiayaan dilakukan terlebih dahulu masuk ke rekening nasabah dan selanjutnya ditransfer/ditransaksikan sesuai dengan kebutuhan pembiayaan ke pihak ketiga. Setelah menerima

²⁸ Ibid.

²⁹ Ibid.

dana, nasabah wajib menggunakan dana tersebut untuk pemenuhan kebutuhan sesuai tujuan pengajuannya.³⁰

Pada tahap ini, bank tidak melakukan verifikasi terkait penggunaan dana oleh nasabah, apakah dana tersebut benar-benar digunakan untuk pemenuhan kebutuhan sesuai tujuan pengajuannya. Hal ini karena bank percaya sepenuhnya kepada nasabah.³¹

g. Pembayaran kewajiban oleh nasabah

Setelah menerima pembiayaan, nasabah membayar sesuai dengan tanggal angsuran pembayaran kewajiban dan jadwal angsuran yang telah disepakati.³²

h. *Monitoring* dan pelunasan pembiayaan

AO atas nama *marketing manager* disamping melakukan *monitoring* terhadap penggunaan dana fasilitas pembiayaan nasabah, juga wajib melakukan *monitoring* terhadap pembayaran kewajiban nasabah yang dilakukan secara:

- 1) *On site* : misalnya, monitoring ke lokasi atau proyek untuk memantau progress pelaksanaan proyek, atau
- 2) *On desk* : memantau ketepatan pembayaran angsuran.³³

Fasilitas pembiayaan dinyatakan lunas apabila lunas sesuai jangka waktu pembiayaan atau nasabah melunasi sebelum jatuh

³⁰ Agus Lukmanul Hidayat, *Wawancara*, PT. BPRS Mandiri Mitra Sukses Gresik, 22 Juli 2017

³¹ Ibid.

³² Ibid.

³³ Ibid.

tempo. Nasabah dapat melakukan pelunasan dengan cara menyetorkan dana sesuai dengan sisa pokok atau sisa pokok ditambah bagi hasil ataupun *margin*. Setelah pembiayaan nasabah lunas maka bank akan melakukan pengembalian jaminan.³⁴

³⁴ Ibid.