Edited with the trial version of
Foxit Advanced PDF Editor
To remove this notice, visit:
www.foxitsoftware.com/shopping

BAB III
MEKANISME KONVERSI AKAD *MURĀBAHAH* MENJADI AKAD *WADĪ'AH YAḌ ḌAMĀNAH* PADA PROSES *RESCHEDULING* PEMBIAYAAN *MURĀBAHAH* BERMASALAH DI BMT UGT SIDOGIRI CABANG SURABAYA

A. Gambaran Umum BMT UGT Sidogiri Cabang Surabaya

1. Sejarah berdirinya BMT UGT Sidogiri Cabang Surabaya

Sejarah berdirinya BMT Sidogiri berawal dari rasa keprihatinan para ustadz alumni Pondok Pesantren Sidogiri yang masuk dalam pengurus Urusan Guru Tugas (UGT) karena merebaknya praktik riba yang terjadi di sekitar pondok pesantren Sidogiri. Masyarakat sekitar pesantren mayoritas masyarakatnya mengandalkan uang pinjaman dari rentenir. Praktik riba ini terjadi karena tidak adanya lembaga keuangan berlandaskan sistem syariah yang dapat meminjamkan modal usaha kepada masyarakat sekitar pondok pesantren Sidogiri. Hal ini semakin memudahkan bagi para rentenir untuk masuk dan menyebabkan praktik riba pada masyarakat sekitar pondok pesantren.[84]

Setelah mendapat izin dari pengasuh pondok dan berbekal dari pengalaman mengikuti seminar tentang BMT dalam acara perkoperasian yang diselenggarakan di pondok pesantren yang diasuh oleh Kyai Zainul Hasan Genggong Probolinggo, maka pada tanggal 12 Robi'ul Awal 1418 H atau 17 Juli 1997 M berdirilah BMT Sidogiri pertama yang bernama

[84] Samsul Arifin, *Wawancara*, Surabaya, 5 Agustus 2015.

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

Edited with the trial version of
Foxit Advanced PDF Editor
To remove this notice, visit:
www.foxitsoftware.com/shopping

BMT Maslahah Mursalah Lil Ummah (MMU). Seiring berjalannya waktu pada tanggal 4 September 1997, disahkanlah BMT MMU Pasuruan sebagai Koperasi Serba Usaha dengan Badan Hukum Koperasi Nomor 608/BH/KWK.13/IX/97. Kehadiran BMT ini mendapatkan respon positif dari masyarakat sekitar pondok karena dengan adanya BMT ini masyarakat tidak lagi khawatir akan adanya praktik riba dan masyarakat tidak terjerat hutang dari para rentenir. BMT UGT Sidogiri didirikan oleh beberapa pengurus BMT-MMU dan orang-orang yang berada dalam satu kegiatan UGT-PPS (Urusan Guru Tugas Pondok Pesantren Sidogiri) termasuk pimpinan madrasah, guru, alumni, dan partisipan PPS yang tersebar di Jawa Timur.[85]

Pada tahun 2000 para pengurus BMT UGT Sidogiri ingin mengembangkan misinya ke seluruh Indonesia, yang mana pada daerah tersebut ada alumni dari pondok pesantren Sidogiri. Pembukaan cabang pertama bertempat di Surabaya. Karena di kota Surabaya sangat berpotensi dan terdapat banyak alumni, maka banyak pula nasabah yang terdapat di kantor cabang ini. Mayoritas nasabah BMT UGT Sidogiri adalah alumni pondok pesantren Sidogiri. Pembukaan BMT Sidogiri Cabang Surabaya diberi nama BMT Usaha Gabungan Terpadu (UGT) Sidogiri. Koperasi Usaha Gabungan Terpadu disingkat "UGT" Sidogiri mulai beroperasi pada tanggal 9 rabiul awal 1421 H atau 6 Juni 2000 M di Surabaya dan kemudian mendapatkan badan hukum koperasi dari

[85] 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

Edited with the trial version of
Foxit Advanced PDF Editor
To remove this notice, visit:
www.foxitsoftware.com/shopping

kanwil dinas koperasi Provinsi Jawa Timur dengan Surat Keputusan Nomor: 09/BH/KWK.13/VII/2000 tertanggal 22 Juli 2000.

Bangunan BMT UGT Sidogiri Cabang Surabaya pada waktu itu masih berupa "*cangkrukan*" yaitu terdiri dari kantor apa adanya dari kayu berukuran 2x4 meter. Namun pada tahun 2004 BMT UGT Sidogiri Cabang Surabaya berhasil meningkatkan hasil kerjanya dan membangun kantor seluas 5x6 meter di Jalan Asem Mulyo No. 48 Surabaya, tetapi masih kontrak. Sekarang BMT UGT Sidogiri Cabang Surabaya semakin maju dan nasabah juga semakin meningkat yang akhirnya pada tahun 2011 BMT berhasil membeli tanah dan bangunan berlantai dua di Jalan Demak 137 RT/RW: 02/10 Kelurahan Tembok Dukuh, Kecamatan Bubutan, Surabaya. Perkembangan BMT UGT Sidogiri Cabang Surabaya yang sangat bagus ini membuahkan kepercayaan dari masyarakat sekitar sehingga sekarang BMT UGT Sidogiri Cabang Surabaya mendapat inventaris dari kantor pusat berupa satu unit mobil avanza untuk operasional kepala cabang.[86]

2. Maksud dan Tujuan

   a. Koperasi ini bermaksud menggalang kerja sama untuk membantu kepentingan ekonomi anggota pada khususnya dan masyarakat pada umumnya dalam rangka pemenuhan kebutuhan.

   b. Koperasi ini bertujuan memajukan kesejahteraan anggota dan masyarakat serta ikut membangun perekonomian nasional dalam

[86] 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

Edited with the trial version of
Foxit Advanced PDF Editor
To remove this notice, visit:
www.foxitsoftware.com/shopping

rangka mewujudkan masyarakat madani yang berlandaskan Pancasila dan UUD 1945 serta diridhoi oleh Allah SWT.[87]

3. Visi dan Misi BMT UGT Sidogiri Cabang Surabaya

   a. Visi

      1) Terbangun dan berkembangnya ekonomi umat dengan landasan syariah Islam.

      2) Terwujudnya budaya *ta'āwun* dalam kebaikan dan *taqwā* di bidang sosial ekonomi.

   b. Misi

      1) Menerapkan dan memasyaratkan syariat dalam aktivitas ekonomi.

      2) Menanamkan pemahaman bahwa sistem syariah di bidang ekonomi adalah adil, mudah, dan *maṣlaḥaḥ*.

      3) Meningkatkan kesejahteraan umat dan anggota.

      4) Melakukan akvititas ekonomi dengan budaya STAF (*Ṣiddīq* (jujur), *Tablīgh* (komunikatif), *Amānah* (dipercaya), *Faṭānah* (profesional).[88]

4. Struktur Organisasi dan Deskripsi Tugas

   Pada BMT UGT Sidogiri Cabang Surabaya, struktur organisasi terdiri dari kepala cabang, dua wakil kepala cabang, dua *account officer* (AO), dan kasir (*teller*) yang memiliki peran penting masing-masing dalam kegiatan operasional BMT. Struktur organisasi dan deskripsi tugas adalah sebagai berikut:

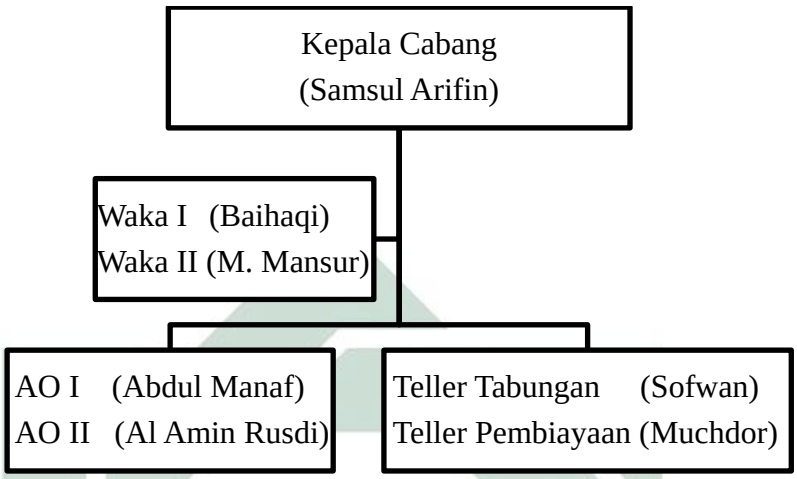
---

[87] Dokumen BMT UGT Sidogiri Cabang Surabaya, 10 Desember 2015.
[88] 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

Edited with the trial version of
Foxit Advanced PDF Editor
To remove this notice, visit:
www.foxitsoftware.com/shopping

Gambar 3.1
Struktur Organisasi BMT UGT Sidogiri Cabang Surabaya



Sumber: Dokumen BMT UGT Sidogiri Cabang Surabaya

Dalam setiap susunan organisasi terdapat tugas masing-masing, deskripsi tugas pada setiap susunan organisasi di atas adalah sebagai berikut:

a. Kepala Cabang: mengepalai seluruh kegiatan yang berada di cabang Surabaya.
b. Wakil Kepala Cabang: Menjadi kepala operasional di kantor cabang dan mempunyai fungsi seperti tugas dan wewenang kepala cabang tertentu.
c. *Accounting Officer* (AO) atau pemasaran: memasarkan produk-produk BMT UGT Sidogiri Cabang Surabaya kepada masyarakat sekitar, biasanya mereka yang bertugas di bagian pemasaran lebih sering berada di luar kantor.
d. *Teller* bertugas untuk menangani seluruh kegiatan yang berhubungan dengan keuangan (keluar masuknya uang) dan menangani segala

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

Edited with the trial version of
Foxit Advanced PDF Editor
To remove this notice, visit:
www.foxitsoftware.com/shopping

bentuk layanan bagi anggota yang ingin melakukan pembiyaan atau membuka tabungan baru.[89]

5. Produk BMT UGT Sidogiri Cabang Surabaya

Produk-produk yang terdapat pada BMT UGT Sidogiri Cabang Surabaya terdiri dari produk tabungan dan pembiayaan. Setiap produk memiliki ketentuan dan keuntungan yang berbeda-beda. Produk-produk tabungan yang ada di BMT UGT Sidogiri Cabang Surabaya antara lain:

a. Tabungan umum syariah, merupakan simpanan yang dapat disetor dan dapat diambil sewaktu-waktu sesuai kebutuhan anggota. Akad tabungan berdasarkan prinsip *mudhārabah mushtarakah* dengan nisbah 30% anggota : 70% BMT.
b. Tabungan Haji Al-Haromain, merupakan tabungan umum berjangka untuk membantu keinginan anggota melaksanakan ibadah haji. Tabungan berdasarkan akad *mudhārabah mushtarakah* dengan nisbah 50% anggota : 50% BMT.
c. Tabungan Umrah Al-Hasanah, merupakan tabungan umum berjangka untuk membantu keinginan anggota melaksanakan ibadah umrah. Tabungan berdasarkan akad *mudhārabah mushtarakah* dengan nisbah 40% anggota : 60% BMT.
d. Tabungan Idul Fitri, merupakan tabungan umum berjangka untuk membantu anggota memenuhi kebutuhan hari raya idul fitri.

[89] 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

Edited with the trial version of
Foxit Advanced PDF Editor
To remove this notice, visit:
www.foxitsoftware.com/shopping

Tabungan berdasarkan akad *mudhārabah mushtarakah* dengan nisbah 40% anggota : 60% BMT.

e. Tabungan Lembaga Peduli Siswa, merupakan tabungan umum berjangka yang diperuntukan bagi lembaga pendidikan untuk menghimpun dana tabungan siswa. Tabungan dengan akad *mudhārabah mushtarakah* dengan nisbah 40% anggota : 60% BMT.

f. Tabungan Qurban, merupakan tabungan umum berjangka untuk membantu dan memudahkan anggota dalam merencanakan ibadah qurban dan aqiqah. Tabungan berdasarkan akad *mudhārabah mushtarakah* dengan nisbah 40% anggota : 60% BMT.

g. Tabungan Tarbiyah, merupakan tabungan umum berjangka untuk keperluan pendidikan anak dengan jumlah setoran bulanan tetap dan dilengkapi dengan asuransi. Tabungan berdasarkan akad *mudhārabah mushtarakah* dengan nisbah 30% anggota : 70% BMT.

h. Tabungan Mudharabah Berjangka, merupakan tabungan berjangka yang setoran dan penarikanya berdasarkan jangka waktu tertentu. Tabungan berdasarkan akad *mudhārabah mushtarakah* dengan nisbah berbeda-beda sesuai dengan jangka waktu.

i. Tabungan MDA Berjangka, merupakan tabungan berjangka khusus dengan manfaat asuransi santunan rawat inap dan kematian. Tabungan berdasarkan akad *mudhārabah mushtarakah* dengan nisbah 45% anggota : 55% BMT.[90]

---

[90] 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

Edited with the trial version of
Foxit Advanced PDF Editor
To remove this notice, visit:
www.foxitsoftware.com/shopping

Mudhārabah mushtarakah adalah bentuk akad *mudhārabah* di mana pengelola/*mudhārib*/BMT juga menyerahkan modalnya dalam kerjasama investasi tersebut. Sedangkan produk-produk pembiayaan antara lain:

a. UGT GES (Gadai Emas Syariah), merupakan fasilitas pembiayaan dengan agunan berupa emas, ini sebagai alternatif memperoleh uang tunai dengan cepat dan mudah. Akad yang digunakan adalah *rahn* dan *ijārah*.
b. UGT MUB (Modal Usaha Barokah), merupakan fasilitas pembiayaan modal kerja bagi anggota yang mempunyai usaha mikro dan kecil dengan akad bagi hasil (*mudhārabah/mushārakah*) atau jual beli (*murābahah*).
c. UGT MTA (Multiguna Tanpa Agunan), merupakan fasilitas pembiayaan tanpa agunan untuk memenuhi kebutuhan anggota dengan akad jual beli (*murābahah*) atau berbasis sewa (*ijārah, kafālah*, dan *hiwalah*) atau *qārḍ al hasan.*
d. UGT KBB (Kendaraan Bermotor Barokah), merupakan fasilitas pembiayaan untuk pembelian kendaraan bermotor dengan akad *murābahah.*
e. UGT PBE (Pembelian Barang Elektronik), merupakan pembiayaan yang ditujukan untuk pembelian barang elektronik dengan akad *murābahah* atau *ijārah muntahiah bi al-tamlik.*
f. UGT PKH (Pembiayaan Kafalah Haji), merupakan fasilitas pembiayaan konsumtif bagi anggota untuk memenuhi kebutuhan

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

Edited with the trial version of
Foxit Advanced PDF Editor
To remove this notice, visit:
www.foxitsoftware.com/shopping

kekurangan setoran awal Biaya Penyelenggaraan Ibadah Haji (BPIH) yang ditentukan oleh Kementerian Agama untuk mendapatkan nomor seat porsi haji dengan akad *kafālah bil ujrah*.[91]

B. Mekanisme Pembiayaan *Murābahah* di BMT UGT Sidogiri Cabang Surabaya

Pembiayaan dengan akad *murābahah* biasanya diterapkan pada pembiayaan jual beli kendaraan bermotor, barang elektronik, mesin, dan sebagainya. Persetujuan jumlah pembiayaan setiap kantornya berbeda-beda. Untuk cabang pembantu, pencairan maksimal adalah 25 juta. Untuk kantor cabang, pencairan pembiayaan maksimal sebesar 75 juta. Sedangkan kantor pusat, jumlah pencairan pembiayaan maksimal sebesar 500 juta. Dalam rangka proses pengajuan pembiayaan, maka terdapat beberapa syarat dan prosedur yang harus dipenuhi antara lain:

1. Diajukan secara tertulis.
2. Dilengkapi berkas pengajuan pembiayaan, antara lain: fotokopi ktp, fotokopi surat nikah, fotokopi agunan beserta menunjukkan aslinya, fotokopi STNK dan menunjukkan aslinya (jika agunan berupa kendaraan bermotor, pernyataan persetujuan suami, istri, atau wali/penanggung jawab, pernyataan hak milik/Surat Kuasa ditandatangani di atas materai (untuk agunan yang berupa SHM sangat dianjurkan atas nama diri sendiri/kepemilikan mutlak). Kemudian disarankan (opsional) untuk

[91] 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

Edited with the trial version of
Foxit Advanced PDF Editor
To remove this notice, visit:
www.foxitsoftware.com/shopping

menyertakan slip gaji bulan terakhir, fotokopi rekening tabungan (bank/BPR/BMT) satu bulan terakhir, slip pembayaran bulan terakhir rekening listrik dan PDAM, serta SIUP (Surat Izin Usaha) dan atau Surat Perintah Kerja (SPK) bila ada.

3. Tidak ada unsur paksaan, tidak di bawah umur atau memiliki hak atas pengambilan keputusan hukum, serta didampingi oleh suami/istri/wali/penjamin.
4. Bersedia mengikuti prosedur, dana yang diajukan rasional dengan penggunaan dana, serta belum memiliki rekam jejak wanprestasi atas pembiayaan sebelumnya.
5. Memiliki agunan yang konkrit dan nilai agunan dapat mengcover nilai pengajuan pembiayaan. Jika agunan berupa kendaraan bermotor maka harus dipastikan kebenaran/kecocokan fisik dengan bukti kepemilikan (BPKB). Apabila agunan berupa logam mulia maka harus dicek keasliannya oleh yang ahli. Untuk agunan berupa tanah dan atau beserta bangunan maka harus dipastikan bahwa pemohon adalah pemilik sah dan pemilik mutlak (bukan pinjam atau penerima kuasa) sebagaimana tertulis dalam sertifikat tanah tersebut.

Apabila syarat-syarat dan prosedur awal pengajuan telah dipenuhi, maka akan dilakukan tahap selanjutnya yaitu survey untuk meneliti dan mengetahui informasi pemohon dari aspek 5C, antara lain: *character* (karakter), *capacity* (kemampuan), *capital* (modal), *collateral* (agunan), dan *conditional* (kondisi). Survey harus dilakukan oleh karyawan yang memiliki

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

Edited with the trial version of
Foxit Advanced PDF Editor
To remove this notice, visit:
www.foxitsoftware.com/shopping

integritas (jujur dan amanah), kompetensi/*skill* (ahli dan pengalaman), serta obyektif (tanpa tekanan dan lepas dari konflik kepentingan). Beberapa hal yang perlu dilakukan dalam survey adalah mengetahui tujuan sebenarnya atas penggunaan pembiayaan, mengetahui sumber pengembalian pembiayaan, serta mengambil gambar obyek jaminan, aset, lokasi dan alat usahanya, serta rumah tinggal calon debitur.

Langkah berikutnya adalah analisa hasil survey untuk memastikan kemampuan bayar debitur, sumber pendapatan bersih untuk pembayaran pembiayaan, jaminan atau agunan konkrit dan mutlak (milik sendiri), nilai jaminan sesuai dan dapat diperjualbelikan dengan mudah. Selain itu juga dilakukan identifikasi potensi-potensi risiko terkait calon debitur. Kemudian dalam realisasi pembiayaan harus memenuhi kriteria 5T sebagai berikut:

1. Tepat sasaran (pencairan tepat pada orangnya dan tepat penggunaannya).
2. Tepat jumlah (jumlah pembiayaan tidak melebihi batas kemampuan pengembalian).
3. Tepat harga (sesuai standard margin dan keuntungan yang telah ditetapkan).
4. Tepat waktu (jangka waktu sesuai dengan kemampuan calon debitur).
5. Tepat prediksi (menguntungkan dan tidak terjadi wanprestasi).[92]

[92] Dokumen BMT UGT Sidogiri Cabang Surabaya, 10 Desember 2015.

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

Edited with the trial version of
Foxit Advanced PDF Editor
To remove this notice, visit:
www.foxitsoftware.com/shopping

C. Langkah-Langkah Penyelesaian Pembiayaan *Murābahah* Bermasalah di BMT UGT Sidogiri Cabang Surabaya

Setiap angsuran pembiayaan yang dilakukan debitur akan tercatat di slip dan kartu angsuran dengan benar dan tervalidasi sesuai dengan tanggal dan hari masuknya angsuran. Selain itu BMT UGT Sidogiri Cabang Surabaya juga akan melakukan *monitoring* terhadap perubahan usaha, pekerjaan, pendapatan, atau kondisi ekonomi debitur. Apabila terjadi penurunan kondisi sosial ekonomi debitur, maka langkah antisipasi sebagai berikut:

1. Memastikan bahwa kondisi penurunan tersebut tidak mengganggu kewajibannya di BMT UGT Sidogiri Cabang Surabaya.
2. Memastikan bahwa debitur dapat menyelesaikan/menemukan solusi atas masalahnya.
3. Jika diperlukan memberikan pandangan dan masukan positif terkait kepentingan keberlangsungan usaha dan pendapatan debitur.

Apabila debitur belum memenuhi kewajiban sesuai dengan waktu yang telah disepakati, prosedur penagihan angsuran kepada debitur yaitu:

1. Melalui sms sebelum lewat hari.
2. Melalui telepon jika sms tidak direspon/dibalas (terutama apabila sudah melebihi waktu yang ditentukan dan menunggak).
3. Ditagih dan didatangi kerumahnya jika melalui telepon tidak direspon. Selain itu BMT UGT Sidogiri Cabang Surabaya akan mengirim surat tagihan pembiayaan (form surat tagihan) dan surat peringatan.[93]

[93] 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

Edited with the trial version of
Foxit Advanced PDF Editor
To remove this notice, visit:
www.foxitsoftware.com/shopping

Pembiayaan sangatlah rentan mengalami risiko (masalah) sehingga terjadi penyimpangan dalam pembayaran angsuran oleh debitur yang menyebabkan keterlambatan dalam pembayaran. Secara umum penyebab terjadinya pembiayaan bermasalah di BMT UGT Sidogiri Surabaya adalah:

1. Usaha nasabah mengalami penurunan.
2. Keuntungan usaha debitur digunakan untuk keperluan lain, misalnya terjadi musibah yang dialami oleh debitur, orang tua debitur sakit sehingga memerlukan biaya berobat yang menyebabkan tidak mampu membayar angsuran.[94]

Dalam upaya mengatasi pembiayaan bermasalah, BMT UGT Sidogiri Cabang Surabaya akan melakukan penilaian berdasarkan tingkat risiko dan tingkat permasalahannya. Penilaian dilakukan berdasarkan kategori tertentu. Hal ini bertujuan untuk menentukan kebijakan-kebijakan yang akan diambil terkait dengan pemantauan atau penyelamatan pembiayaan yang telah diberikan kepada nasabah. Kategori pembiayaan di BMT UGT Sidogiri Cabang Surabaya antara lain:

1. Kategori 1 yaitu lancar (L). Dalam kategori ini pembayaran angsuran tidak ada tunggakan serta sesuai dengan persyaratan akad.
2. Kategori 2 yaitu dalam perhatian khusus (DPK). Dalam kategori ini terdapat tunggakan pembayaran angsuran sampai dengan 90 hari.

[94] Mochammad Mansur, *Wawancara*, Surabaya, 10 Desember 2015.

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

Edited with the trial version of
Foxit Advanced PDF Editor
To remove this notice, visit:
www.foxitsoftware.com/shopping

3. Kategori 3 yaitu kurang lancar (KL). Dalam kategori ini terdapat tunggakan pembayaran angsuran yang telah melebihi 90 hari sampai dengan 180 hari.
4. Kategori 4 yaitu diragukan (D). Dalam kategori ini terdapat tunggakan pembayaran angsuran yang telah melebihi 180 hari sampai dengan 270 hari.
5. Kategori 5 yaitu macet (M). Dalam kategori ini terdapat tunggakan pembayaran angsuran yang telah melebihi 270 hari.[95]

Dalam rangka mengatasi pembiayaan *murābahah* bermasalah, BMT UGT Sidogiri Cabang Surabaya melakukan identifikasi terlebih dahulu pembiayaan bermasalah tersebut tergolong pada kategori apa. Apabila pembiayaan termasuk pada kategori pembiayaan yang mudah diselamatkan dan diselesaikan, maka akan dilakukan langkah-langkah penyelesaian dengan cara memberi surat peringatan 1, 2, dan 3 dengan interval maksimum 14 hari. Selain itu juga dilakukan pendekatan persuasif, yaitu meyakinkan debitur bahwa uang yang digunakan dalam proses pembiayaan adalah uang milik umat dan BMT UGT Sidogiri Cabang Surabaya hanyalah sebagai perantara saja. Apabila debitur dengan sengaja lalai membayar kewajiban terhadap pembiayaan tersebut, tentunya akan merugikan banyak pihak karena uang yang disalurkan sebagai pembiayaan merupakan milik umat. Dengan cara ini diharapkan bisa menyentuh hati debitur agar melakukan

[95] Muchdor, *Wawancara*, Surabaya, 10 Desember 2015.

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

Edited with the trial version of
Foxit Advanced PDF Editor
To remove this notice, visit:
www.foxitsoftware.com/shopping

i'tikad baik untuk menyelesaikan pembiayaan bermasalah yang sedang dialami.[96]

Langkah selanjutnya untuk mengatasi pembiayaan *murābahah* bermasalah agar debitur dapat lebih mudah melakukan pelunasan antara lain:

1. Menyiapkan surat penyerahan aset atau kuasa jual dari debitur kepada BMT UGT Sidogiri Cabang Surabaya.
2. Jika diperlukan, BMT UGT Sidogiri Cabang Surabaya dapat meringankan tunggakan margin debitur.
3. Menjadwal/menstruktur/mengkondisikan ulang pembiayaan dan angsuran debitur sesuai kemampuan dan kondisi ekonomi debitur, sebagai berikut:
   a. *Rescheduling*, dengan cara penjadwalan ulang atas pembiayaan jatuh tempo yang belum bisa dilunasi oleh debitur.
   b. *Restructuring*, dengan cara menata ulang pembiayaan debitur, baik jangka waktu, margin, maupun sistem pembayarannya. Konversi akad juga termasuk tata cara penyelesaian ini.
   c. *Reconditioning*, dengan cara menyesuaikan pembiayaan (jangka waktu dan margin) debitur sesuai kondisi ekonomi atau kemampuan debitur.
   d. *Offset* pinjaman (penjualan jaminan atau agunan), yaitu cara penyelesaian pembiayaan bermasalah melalui penjualan jaminan dengan mendapat persetujuan dari pemilik agunan. Biasanya debitur akan menyerahkan jaminan kepada BMT UGT Sidogiri Cabang Surabaya untuk dijualkan, apabila hasil penjualan lebih besar dari besar

[96] Samsul Arifin, *Wawancara*, Surabaya, 10 Desember 2015.

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

Edited with the trial version of
Foxit Advanced PDF Editor
To remove this notice, visit:
www.foxitsoftware.com/shopping

pembiayaan yang bermasalah, maka sisa tersebut akan dikembalikan kepada debitur. Namun apabila hasil penjualan lebih kecil dari besar pembiayaan yang bermasalah, maka sisa pembiayaan bermasalah akan tetap menjadi tanggungan debitur yang pelunasannya disepakati lebih lanjut dengan BMT.

e. Penghapusan pembiayaan (pemutihan piutang), dilakukan apabila pembiayaan bermasalah sulit diselesaikan baik secara damai atau melalui jalur hukum serta langkah-langkah di atas tidak mendapatkan hasil.[97]

Rescheduling, *restructuring*, *reconditioning* pembiayaan bermasalah bisa dilakukan jika ada salah satu atau lebih sebab di bawah ini:

1. Adanya penurunan pendapatan yang menyebabkan anggota mengalami kesulitan dalam memenuhi pembayaran pokok atau margin sesuai perjanjian.
2. Adanya potensi penurunan pendapatan sehingga diperkirakan akan mengalami kesulitan di masa yang akan datang untuk memenuhi pembayaran pokok dan/atau margin sesuai perjanjian.
3. Anggota masih memiliki *i'tikad* baik dan kooperatif.
4. Anggota memiliki prospek usaha yang baik dan diproyeksikan mampu memenuhi kewajiban setelah pembiayaan direstrukturisasi.
5. Membayar angsuran pokok minimal 30% dari total debet.
6. Membayar angsuran margin minimal 30% dari total tunggakan margin.

[97] Mochammad Mansur, *Wawancara*, Surabaya, 10 Desember 2015.

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

Edited with the trial version of
Foxit Advanced PDF Editor
To remove this notice, visit:
www.foxitsoftware.com/shopping

Ketentuan-ketentuan *rescheduling*, *restructuring*, *reconditioning* pembiayaan bermasalah adalah:

1. Pembiayaan yang akan direstrukturisasi wajib dianalisa berdasarkan prospek usaha anggota dan kemampuan membayar sesuai proyeksi arus kas.
2. Keputusan restrukturisasi pembiayaan dilakukan oleh pihak/pejabat yang lebih tinggi dari pihak/pejabat yang memutuskan pemberian pembiayaan.
3. Analisa dan pelaksanaan restrukturisasi pembiayaan wajib didokumentasikan secara lengkap dan tertib.
4. Maksimal restrukturisasi dilakukan sebanyak 3 (tiga) kali selanjutnya dilakukan upaya pelunasan melalui agunan.[98]

D. Mekanisme Konversi Akad *Murābahah* Menjadi Akad *Wadī'ah Yaḍ Ḍamānah* pada Nasabah Prospektif di BMT UGT Sidogiri Cabang Surabaya

Kebijakan BMT UGT Sidogiri Cabang Surabaya dalam menangani pembiayaan *murābahah* bermasalah tergantung pada kesepakatan antara BMT UGT Sidogiri Cabang Surabaya dengan nasabah. Kedua belah pihak dapat melakukan musyawarah mengenai langkah penyelesaian pembiayaan *murābahah* bermasalah yang dialami oleh nasabah. Sebagai salah satu langkah penyelesaian pembiayaan *murābahah* bermasalah adalah dengan cara konversi akad *murābahah* yang bermasalah menjadi akad *wadī'ah yaḍ*

[98] Dokumen BMT UGT Sidogiri Cabang Surabaya, 10 Desember 2015.

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

Edited with the trial version of
Foxit Advanced PDF Editor
To remove this notice, visit:
www.foxitsoftware.com/shopping

ḍamānah atas jaminan yang masih berada di BMT UGT Sidogiri Cabang Surabaya.

Langkah konversi akad *murābahah* menjadi akad *wadī'ah yaḍ ḍamānah* hanya diterapkan untuk nasabah yang diperkirakan masih prospektif (mampu) untuk membayar. Karena pada dasarnya langkah ini dilaksanakan saat nasabah belum mampu membayar pokok beserta margin, kemudian nasabah meminta perpanjangan waktu kepada BMT UGT Sidogiri Cabang Surabaya dan sisa pokok dan margin akan dilunasi pada waktu sesuai dengan yang telah disepakati. Selama perpanjangan waktu tersebut nasabah membayar *ujrah* atas barang titipan yang berada di BMT karena BMT menanggung atas segala risiko kerusakan dan hilangnya jaminan tersebut.

Untuk lebih jelasnya akan dipaparkan beberapa kasus yang penyelesaiannya menggunakan konversi akad dari *murābahah* menjadi akad *wadī'ah yaḍ ḍamānah*. Kasus pertama pembiayaan *murābahah* bermasalah yang terjadi adalah seorang nasabah mengajukan pembiayaan dengan akad *murābahah* untuk membeli mesin cuci untuk usaha dengan rincian sebagai berikut:

Harga mesin cuci Rp 5.000.000,00 dengan jaminan BPKB motor.

Jangka waktu pembiayaan 10 bulan dengan margin 2,5% setiap bulan.

Besar angsuran pokok setiap bulan Rp 500.000,00 dan margin sebesar Rp 125.000,00 setiap bulan. Jadi total angsuran pokok dan margin setiap bulan adalah Rp 625.000,00.

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

Edited with the trial version of
Foxit Advanced PDF Editor
To remove this notice, visit:
www.foxitsoftware.com/shopping

Pada jangka waktu tujuh bulan, pembayaran angsuran berjalan dengan lancar. Pada bulan ke delapan nasabah tidak mampu membayar, sehingga sisa pokok sebesar Rp 1.500.000,00 dan sisa margin sebesar Rp 375.000,00. Nasabah mendatangi BMT untuk meminta perpanjangan waktu selama tiga bulan ke depan dan akan dilunasi langsung pada bulan kesebelas karena pada bulan tersebut nasabah akan panen. Setelah itu akad *murābahah* dihentikan dan akad dikonversi menjadi akad *wadī'ah yaḍ ḍamānah* atas jaminan BPKB motor. *Ujrah* (biaya) *wadī'ah yaḍ ḍamānah* sebesar 2,5 % dari total sisa pokok dan margin (2,5 % x Rp 1.875.000,00). Sehingga *ujrah* yang harus dibayar setiap bulan sebesar Rp 46.875,00 pada bulan ke sembilan dan ke sepuluh. Pada bulan ke sebelas, nasabah membayar *ujrah* sebesar Rp 46.875,00 ditambah sisa pokok dan margin sebesar Rp 1.875.000,00. Total yang harus dibayar oleh nasabah pada akhir masa *rescheduling* adalah sebesar Rp 1.921.875,00. Selain itu BMT juga menyarankan nasabah untuk rutin menabung setiap hari untuk meringankan beban nasabah, sehingga *ujrah* bisa dipotong dari tabungan nasabah.[99]

Kasus kedua penyelesaian pembiayaan *murābahah* bermasalah terjadi adalah pada saat terdapat nasabah mengajukan pembiayaan untuk pembelian motor dengan jaminan sertifikat rumah.

Pokok pembiayaan sebesar Rp 10.000.000,00.

Jangka waktu pembiayaan 10 bulan dengan margin 2,5 % setiap bulan.

[99] Samsul Arifin, *Wawancara,* Surabaya, 19 September 2015.

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

Edited with the trial version of
Foxit Advanced PDF Editor
To remove this notice, visit:
www.foxitsoftware.com/shopping

Besar angsuran pokok setiap bulan sebesar Rp 1.000.000,00 dan angsuran margin sebesar Rp 250.000,00 setiap bulan. Total angsuran pokok dan margin sebesar Rp 1.250.000,00.

Dalam jangka waktu sembilan bulan pembayaran berjalan lancar, namun setelah itu nasabah tidak mampu membayar angsuran selama dua bulan dikarenakan sedang sakit dan membutuhkan biaya lebih untuk berobat. Setelah dilakukan musyawarah, maka nasabah meminta kelonggaran waktu selama tiga bulan untuk menyelesaikan sisa pembiayaan karena nasabah akan menjual tambak yang dimiliki untuk keperluan berobat dan pelunasan angsuran di BMT. Oleh karena itu dilakukan penjadwalan ulang pembayaran sisa pokok sebesar Rp 1.000.000 dan sisa margin sebesar Rp 250.000 pada akhir masa *rescheduling*. Dalam jangka waktu *rescheduling* tersebut maka nasabah dikenakan *ujrah* atas titipan jaminan yang berada pada BMT sebesar 2,5 % dari sisa pokok dan margin yang belum dibayarkan (2,5% x Rp 1.250.000). BMT juga menyarankan kepada nasabah untuk rutin menabung setiap hari sehingga pembayaran *ujrah* ataupun angsuran dapat dipotong dari tabungan nasabah. Pada bulan pertama dan kedua pada masa *rescheduling* nasabah hanya membayar *ujrah* sebesar Rp 31.250,00. Pada akhir masa *rescheduling* nasabah membayar ujrah sebesar Rp 31.250,00 beserta sisa angsuran pokok dan margin sebesar Rp 1.250.000,00. Total yang dibayarkan oleh nasabah pada akhir proses *rescheduling* sebesar Rp 1.281.250,00.[100]

[100] 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

Edited with the trial version of
Foxit Advanced PDF Editor
To remove this notice, visit:
www.foxitsoftware.com/shopping

Konversi akad *murābahah* menjadi akad *wadī'ah yaḍ ḍamānah* dilakukan karena nasabah yang mengalami pembiayaan bermasalah tersebut meminta perpanjangan waktu untuk membayar angsuran dan masih prospektif untuk membayar sisa angsuran pokok dan margin meskipun tidak sesuai dengan perjanjian pada awal akad *murābahah* dilaksanakan. Akad *wadī'ah yaḍ ḍamānah* diterapkan selama masa perpanjangan waktu pembayaran angsuran pokok dan margin sesuai dengan kesepakatan antara pihak nasabah dengan pihak BMT UGT Sidogiri Cabang Surabaya. Barang yang dijadikan jaminan harus tetap berada di BMT UGT Sidogiri Cabang Surabaya karena digunakan sebagai pengikat hingga nasabah dapat melunasi sisa angsuran pokok dan margin yang belum mampu dilunasi sebelumnya.[101]

Dalam masa perpanjangan waktu tersebut nasabah tidak diharuskan membayar angsuran pokok maupun margin. Nasabah hanya diwajibkan membayar *ujrah* (biaya) *wadī'ah* atas jaminan yang masih berada di BMT UGT Sidogiri Cabang Surabaya karena akad murabahah telah dianggap selesai dan pihak BMT UGT Sidogiri masih menanggung kemungkinan risiko (hilang/rusak) barang yang dijadikan sebagai jaminan yang masih berada di BMT.[102]

Setelah jangka waktu perpanjangan selesai, maka nasabah diharuskan membayar *ujrah* (biaya) beserta sisa angsuran pokok dan margin yang belum bisa dibayarkan sebelumnya. Konversi akad ini dilakukan berdasarkan kesepakatan antara nasabah dengan BMT UGT Sidogiri Cabang Surabaya

[101] Ibid.
[102] 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

Edited with the trial version of
Foxit Advanced PDF Editor
To remove this notice, visit:
www.foxitsoftware.com/shopping

untuk memberikan perpanjangan waktu sesuai dengan kemampuan nasabah agar nasabah tidak merasa berat dan terbantu dengan adanya konversi akad ini. Selama perpanjangan waktu tersebut nasabah disarankan untuk menabung secara rutin agar pembayaran *ujrah wadī'ah* juga bisa dipotongkan dari tabungan yang sudah terkumpul agar lebih meringankan beban nasabah.[103]

Untuk pembiayaan *murābahah* bermasalah yang dialami oleh nasabah yang tidak prospektif atau bisa dikatakan tidak ada cadangan lain untuk membayar angsuran, maka akan disarankan untuk membayar angsuran margin saja terlebih dahulu selama perjanjian berlangsung. Setelah akad selesai, maka nasabah bisa membayar sisa angsuran pokok yang belum lunas sebelumnya dengan cara mengangsur sesuai dengan kemampuan nasabah dan pihak BMT UGT Sidogiri Cabang Surabaya memberikan saran untuk menabung secara rutin sehingga angsuran akan bisa dibayarkan melalui pemotongan tabungan nasabah.[104]

[103] Ibid.
[104] Mochammad Mansur, *Wawancara*, Surabaya, 10 Desember 2015.

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