

BAB III

ANALISIS DESKRIPTIF

3.1. Gambaran Umum

3.1.1. Sejarah BPR Syariah Mitra Cahaya Indonesia

Bank Pembiayaan Rakyat Syariah Harta Insan Karimah (HIK) Grup adalah pembiayaan rakyat syariah yang memiliki aset (konsolidasi) terbesar di Indonesia. Pada awalnya Bank Pembiayaan Rakyat Syariah Harta Insan Karimah didirikan di Ciledug, Tangerang, Banten oleh Alumni HMI Fakultas Ekonomi Universitas Gajah Mada yang tergabung dalam Yayasan Harapan Mulya Insani (YAHMI).

Grup HIK adalah kumpulan para aktivis HMI UGM yang didalamnya terdapat para tokoh ekonomi, seperti: Bpk. Drs. H. Saifuddin Hasan, MBA. Mantan direktur utama BNI, Bpk. Dr. Rudjito mantan direktur utama PT. BRI, Bpk. Fuad Bawazier mantan Menteri Keuangan, Bpk. Syahrir Tanjung mantan direktur utama PD. Pasar Jaya, Bpk. Nurhadi Antono Direktur Utama dan pemilik beberapa perusahaan gas di Jakarta dan seluruh tokoh ekonomi yang sangat kompeten di bidang Ekonomi dan Keuangan lain yang tidak dapat disebut satu persatu. Aset Grup HIK sekitar Rp. 1,2 Triliun, dengan total nasabah lebih dari 50.000 orang, memiliki kantor layanan tersebar di Jabodetabek, Bandung dan Jawa Barat yang kini masih terus berekspansi dengan pembukaan di Makasar, Tegal dan Solo.

PT. BPRS HIK Cibitung semula bernama PT. BPRS Saleh Artha telah di akuisisi oleh grup HIK pada tahun 2011 dan berubah nama menjadi PT.

BPRS HIK Cibitung. Sebelum diakuisisi tahun 2011 perusahaan mengalami situasi yang kurang menguntungkan, sehingga untuk mengatasi hal tersebut maka Direksi menyelenggarakan RUPS berdasarkan Akta No. 1 tanggal 6 September 2011 dihadapan Notaris Siti Yulia Irfany Syarifuddin, SH, MKn untuk mencari solusi masalah tersebut diantaranya dengan merubah susunan pemegang saham perseroan dan perubahan nama dari PT. BPRS Saleh Arta menjadi PT. BPRS HIK Cibitung. Selain itu, pemegang saham juga melakukan penambahan modal disetor sebesar Rp. 3,045 Milyar.

Bank Indonesia telah memberikan penetapan penggunaan izin usaha atas nama PT. BPRS Saleh Artha menjadi izin usaha atas nama PT. BPRS HIK Cibitung berdasarkan keputusan direktur Perbankan Syariah Bank Indonesia Nomor: 14/1/KEP.Dir.Pbs/2012, tanggal 5 maret 2012.

3.1.2. Visi dan Misi Perusahaan

(1) Visi BPRS Mitra Cahaya Indonesia:

Menjadi BPRS Terkemuka dan Terpercaya, Tumbuh Sejahtera Bersama Masyarakat.

(2) Misi BPRS Mitra Cahaya Indonesia

- Melaksanakan kegiatan operasional bank yang sehat
- Mewujudkan pertumbuhan bank yang berkelanjutan dan memberikan nilai tambah bagi stakeholders
- Menjadi BPRS yang profesional, modern, dan inovatif dalam melayani nasabah
- Menjadi BPRS dengan sistem manajemen dan tata kelola yang baik

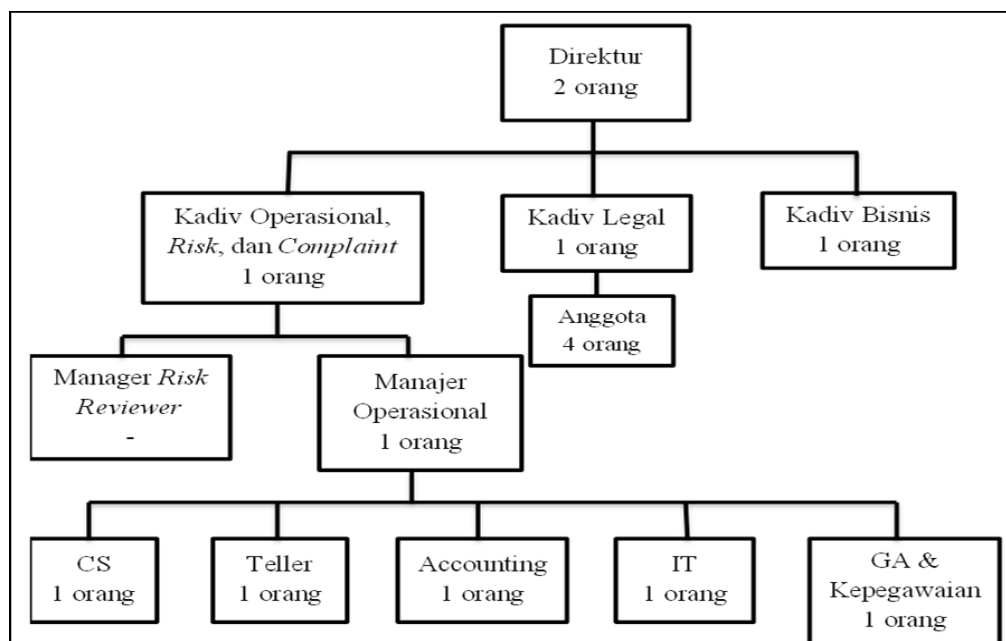
- Sebagai tempat terbaik untuk berkarya dan beramal sebagai perwujudan ibadah, serta menjadi kebanggaan karyawan.

(3) Slogan

“Memahami Nasabah, Memberi Solusi”

3.1.3. Struktur Organisasi PT. BPR Syariah Mitra Cahaya Indonesia Yogyakarta

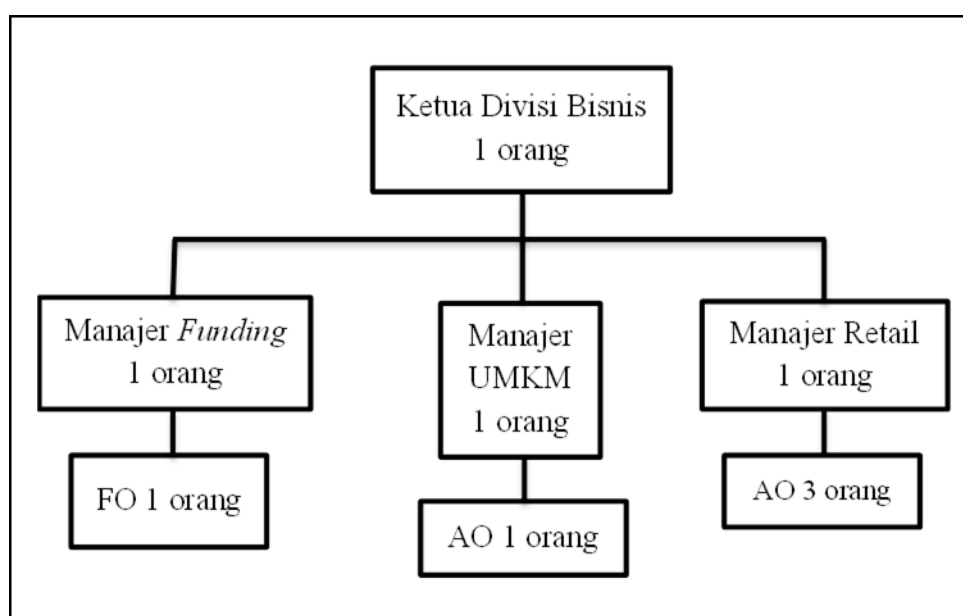
Berikut struktur organisasi pada PT. BPR Syariah Mitra Cahaya Indonesia Yogyakarta yang terdiri dari 3 (tiga) bagian yaitu bagian operasional, *risk* dan *complaint*, bagian legal dan bagian bisnis. Pada bagian operasional, *risk*, dan *complaint* terbagi menjadi 2 (dua) yaitu *manager risk reviewer* dan manajer operasional. Manajer operasional membawahi *customer service*, *teller*, *accounting*, IT, dan GA & kepegawaian. Bagian legal terdiri dari 1 (satu) ketua divisi dan 4 anggota. Lebih jelasnya dapat dilihat pada gambar 3.3 berikut:



Sumber: Data diolah, 2018

Gambar 3.1 Struktur Organisasi PT. BPR Syariah Mitra Cahaya Indonesia Yogyakarta Bagian Operasional dan Legal

Struktur organisasi pada bagian bisnis di PT. BPR Syariah Mitra Cahaya Indonesia Yogyakarta terdiri dari 1 (satu) orang ketua divisi bisnis yang membawahi manajer *funding*, manajer UMKM, dan manajer retail. Manajer *funding* terdiri dari 1 (satu) orang dan 1 (satu) anggota. Manajer umkm terdiri dari 1 (satu) orang dan 1 (satu) anggota. Manajer retail terdiri dari 1 (satu) orang dan 3 anggota. Lebih jelasnya dapat dilihat pada gambar 3.4 berikut:



Sumber: Data diolah, 2018

Gambar 3.2 Struktur Organisasi PT. BPR Syariah Mitra Cahaya Indonesia Yogyakarta Bagian Bisnis

3.1.4. Produk-Produk di BPR Syariah Mitra Cahaya Indonesia Yogyakarta

Sebagaimana Perbankan Syariah yang lainnya BPR Syariah Mitra Cahaya Indonesia juga melakukan kegiatan operasional berupa menghimpun dana (*funding*) dalam bentuk tabungan dan deposito serta menyalurkan dana (*lending*) dalam bentuk pembiayaan sesuai dengan Prinsip Syariah Islam.

3.1.4.1. Produk *Funding*

Diantara produk-produk *funding* yang dimiliki PT. BPR Syariah Mitra Cahaya Indonesia yaitu:

1) Tabungan:

Produk tabungan adalah salah satu produk yang dimiliki oleh BPR Syariah Mitra Cahaya Indonesia. Untuk produk tabungan BPR Syariah MCI memiliki beberapa produk tabungan yang bisa dijadikan pilihan dalam menabung, diantaranya:

a. Tabungan Cerdas

Tabungan cerdas merupakan tabungan yang ditujukan untuk Nasabah Perorangan (khusus siswa) dengan persyaratan mudah dan sederhana serta dilengkapi dengan fitur yang menarik dalam rangka mengedukasi dan inklusi keuangan untuk mendorong budaya menabung sejak dini.

- Fitur tabungan cerdas:

- a) Simpanan dalam mata uang rupiah;
- b) Berdasarkan prinsip syariah dengan akad *mudharabah mutlaqah*.

- Keunggulan

Keunggulan tabungan cerdas adalah setoran awal ringan.

- Syarat:

- a) Siswa PAUD, TK, SD, SMP, SMA, Madrasah (MI, MTS, dan MA) atau sederajat, di sekolah yang telah bekerjasama dengan BPRS HIK Jogja;

- b) Usia di bawah 17 tahun dan belum memiliki KTP;
 - c) KTP orang tua atau wali yang masih berlaku;
 - d) Surat kuasa yang sudah di verifikasi oleh pihak sekolah;
 - e) Kartu keluarga;
 - f) Identitas anak (NIK/NISN/NIS) dan akta kelahiran.
- Ketentuan-ketentuan:
- a) Setoran awal : Rp10.000,00
 - b) Saldo minimum : Rp5.000,00
 - c) Nisbah : 1 persen
- Biaya-biaya:

Berikut tabel ketentuan biaya-biaya yang dikenakan tabungan cerdas.

Tabel. 3.1 Biaya-Biaya Tabungan Cerdas

Keterangan	Nominal
Biaya administrasi	Gratis
Biaya penggantian buku tabungan rusak	Gratis
Biaya penggantian buku tabungan hilang	Gratis
Biaya penutupan	Rp5.000,00

Sumber: data diolah tahun 2018

b. Tabungan Karimah

Merupakan tabungan yang ditujukan untuk Nasabah perorangan yang memberikan kemudahan, kenyamanan dan keuntungan sesuai prinsip syariah.

- Fitur tabungan karimah

Ada tiga fitur dalam tabungan karimah ini, diantaranya:

- a) Simpanan dalam mata uang rupiah;
- b) Berdasarkan Prinsip Syariah dengan akad *wadiah* atau *mudharabah mutlaqah*;
- c) Dana dapat diambil sewaktu-waktu oleh Nasabah.

- Keunggulan tabungan karimah:

- a) Setoran awal ringan;
- b) Penjaminan oleh lembaga Penjaminan Simpanan (LPS) hingga Rp2.000.000.000,00 per-nasabah.

- Syarat pembukaan

Persyaratan pembukaan cukup mudah yaitu hanya melampirkan KTP dan mengisi formulir pembukaan tabungan karimah.

- Ketentuan-ketentuan tabungan karimah

Ketentuan-ketentuan yang berlaku pada tabungan karimah adalah sebagai berikut:

- a) Setoran awal : Rp50.000,00
- b) Setoran minimal selanjutnya : Rp10.000,00
- c) Saldo minimum : Rp10.000,00

- Biaya-biaya yang dibebankan

Berikut tabel ketentuan biaya-biaya yang dikenakan tabungan karimah.

Tabel.3.2 Biaya-Biaya Tabungan Karimah

Keterangan	Nominal
Biaya administrasi	Gratis
Biaya pergantian buku tabungan yang hilang	Rp5.000,00
Biaya penutupan rekening	Rp10.000,00

Sumber : data diolah tahun 2018

c. Tabungan Rencana

Tabungan rencana adalah tabungan yang ditujukan untuk nasabah perorangan yang dapat digunakan untuk merencanakan semua kegiatan sesuai keinginan Nasabah. Tabungan rencana terdiri dari 2 jenis, yaitu:

1. Tabungan rencana setoran rutin

Maksudnya jumlah dan tanggal setoran tabungan rencana tetap setiap bulan sesuai dengan pilihan Nasabah.

2. Tabungan rencana setoran non rutin

Maksudnya jumlah dan tanggal setoran bebas sesuai dengan *cashflow* Nasabah, namun Nasabah memiliki target dana dan waktu pemenuhan target dananya.

- Fitur tabungan rencana:

1. Simpanan dalam mata uang rupiah;
2. Berdasarkan Prinsip Syariah dengan akad *mudharabah mutlaqah*;
3. Jangka waktu 6 s/d 60 bulan (5 tahun);

4. Rekening akan ditutup secara otomatis jika tidak menyetor sebanyak 3 kali berturut-turut.
- Keunggulan tabungan rencana:
 1. Jangka waktu dan setoran yang ringan dan dapat disesuaikan dengan kebutuhan;
 2. Bagi hasil yang kompetitif;
 3. Gratis biaya administrasi;
 4. Gratis perlindungan asuransi jiwa dengan manfaat hingga 50 juta rupiah (sesuai ketentuan yang berlaku);
 5. Laporan berkala rekening setiap 3 bulan.
 - Syarat pembukaan tabungan rencana:
 1. Mengisi formulir aplikasi pembukaan rekening tabungan rencana;
 2. Fotokopi KTP;
 3. Usia minimal 17 tahun dan maksimal 60 tahun pada saat pembukaan rekening atau 65 tahun pada saat jatuh tempo..
 - Ketentuan-ketentuan tabungan rencana:
 1. Tabungan rencana setoran rutin:

Setoran rutin	: Minimal Rp100.000,00 / bulan.
---------------	---------------------------------
 2. Tabungan rencana setoran non rutin:

Setoran awal	: Minimal Rp300.000,00
Jangka waktu	: 6 bulan s/d 60 bulan (5 tahun)
Nisbah	: 8.5 persen

- Biaya-biaya yang dibebankan:

Biaya administrasi bulanan : Gratis

Biaya penutupan rekening : Rp10.000,00

2) Deposito IB Karimah

Deposito Karimah merupakan simpanan berjangka yang diperuntukan bagi nasabah perorangan dan non perorangan yang memberikan nisbah bagi hasil yang tinggi dan dapat dijadikan fasilitas jaminan untuk kebutuhan pembiayaan.

- Keunggulan Deposito IB Karimah

1. Pilihan jangka waktu Deposito 1,3,6 dan 12 bulan;
2. *Automatic Roll Over* (ARO), maksudnya perpanjangan jangka waktu deposito pada saat jatuh tempo tanpa perlu konfirmasi ulang;
3. Fasilitas *pick up service*, layanan antar jemput dana dan atau dokumen pembukaan deposito;
4. Dana bagi hasil dapat ditransfer ke rekening tabungan atau menambah pokok investasi;
5. Dapat dijadikan agunan fasilitas pembiayaan.

- Syarat pembukaan Deposito IB Karimah

1. Mengisi formulir aplikasi pembukaan rekening dan melampirkan fotokopi KTP/SIM/*Passport* atau identitas lainnya;
2. Bagi nasabah non perorangan (badan usaha) dilengkapi dengan fotokopi SIUP, TDP, NPWP dan Akte Pendirian;
3. Minimum penempatan dana Rp1.000.000,00.

3.1.4.2. Produk *Lending*

Selain produk *funding* BPR Syariah Mitra Cahaya Indonesia pun memiliki produk *lending* diantaranya adalah sebagai berikut:

1) Pembiayaan *Thoharoh*/WASH

Pembiayaan *Thoharoh* ini ditujukan untuk Usaha Kecil Mikro dan Menengah (UMKM). Apabila terdapat masalah terkait kesehatan dan kebersihan lingkungan di rumah/tempat usaha/kantor tetapi tidak memiliki dana dan membutuhkan bantuan untuk memperbaiki atau membangun, maka pembiayaan *thoharoh* inilah yang akan membantu memberikan dana untuk keperluan pembangunan tersebut demi kenikmatan beribadah dan bermuamalah dalam kehidupan sehari-hari.

WASH adalah singkatan dari *water* (air), *sanitation* (sanitasi) dan *hygiene* (kebersihan). Isu air terkait dengan kemampuan masyarakat dalam mengakses air bersih, kualitas air bersih itu sendiri, dan perjalanan dalam mendapatkan air bersih. Isu terkait sanitasi berhubungan dengan penggunaan toilet dasar dan cara-cara memisahkan kotoran manusia dari kontak dengan masyarakat. Salah satu tujuan dari sanitasi adalah mengakhiri praktek buang air besar secara terbuka dan memfasilitasi masyarakat dalam membangun, memelihara dan menggunakan toilet dasar. Sedangkan isu terkait kebersihan ditujukan untuk memelihara praktek kebersihan yang baik.

Thoharoh diterjemahkan sebagai WASH (*Water Sanitation Hygiene*) industri suatu kesehatan lingkungan air yang dapat mempengaruhi

produktifitas seseorang yang pada gilirannya mempengaruhi ekonomi serta kesejahteraan bangsa. Untuk mewujudkan kesehatan dan kebersihan lingkungan air, maka BPR Syariah Mitra Cahaya Indonesia yang tergolong sebagai Grup HIK Jogja menawarkan 3 jenis pembiayaan:

a. Pembiayaan Toilet

Pembiayaan baru atau perbaikan fasilitas hadas kecil dan besar, seperti: *septic tank* dan jamban.

b. Pembiayaan Fasilitas Air

Pembuatan baru atau perbaikan sarana kebutuhan air (*Thohirun Muthohirun*) seperti akses air, sambungan PDAM, pompa air, sumur, pipa air dan penampungan air hujan.

c. Pembiayaan Penyaringan Air

Pembuatan baru atau perbaikan air agar bisa dikonsumsi, seperti: mesin filter air, proses kesehatan atau *purifikasi* air dan mesin minuman galon.

Pembiayaan *Thoharoh/WASH* ini dapat digunakan oleh nasabah debitur dengan *range* plafon Rp10.000.000,00 s/d Rp40.000.000,00 dan jangka waktu 12 s/d 36 bulan menggunakan akad *Murabahah* dengan *Wakalah* atau *Istishna* disertai pemberian jaminan (agunan), untuk nasabah lama dengan jaminan *existing* dan untuk nasabah baru dengan jaminan surat kendaraan atau surat tanah bangunan.

Syarat calon pembiayaan UMKM *Thoharoh* yaitu:

- Nasabah Lama
 1. Nasabah dalam pembayaran angsuran selalu lancar.
 2. Masih memiliki kapasitas untuk melakukan pembayaran angsuran.
- Nasabah Baru
 1. Pengusaha UMKM dengan agunan.
 2. Memiliki pendapatan tetap.

Persyaratan dokumen pengajuan pembiayaan bagi nasabah baru:

- a. Mengisi formulir aplikasi pembiayaan;
- b. Fotokopi KTP nasabah dan pasangan (suami/istri);
- c. Fotokopi KK, akte nikah/akte cerai/akte kematian/surat kematian/lainnya;
- d. Surat izin usaha/surat keterangan usaha;
- e. Dokumen kepemilikan jaminan.

2) Pembiayaan Guru Sertifikasi

Produk pembiayaan ini merupakan pembiayaan yang diberikan kepada Bapak/Ibu Guru PNS yang telah menerima tunjangan sertifikasi minimal 2 tahun dan 1 tahun terakhir tunjangan sertifikasi lancar tidak ada kendala serta aktif mengajar minimal 24 jam seminggu. Pembiayaan ini dapat digunakan untuk keperluan konsumsi seperti renovasi rumah, beli mobil, beli tanah, pergi umroh, beli atau sewa tempat usaha, hajatan, biaya sekolah, biaya rumah sakit dan sebagainya.

Tujuan pembiayaan guru sertifikasi ini untuk mempermudah guru dalam mengakses pembiayaan guna memenuhi segala kebutuhannya yang bersifat konsumtif.

- Dasar pemikiran dan analisa pembiayaan guru sertifikasi:

Tunjangan profesi guru adalah salah satu bentuk peningkatan kesejahteraan yang diberikan kepada guru yang besarnya setara 1 kali gaji pokok, bagi guru yang di angkat oleh satuan pendidikan yang di selenggarakan oleh pemerintah atau pemerintah daerah pada tingkat, masa kerja, dan kualifikasi yang sama.

Tunjangan profesi guru adalah tunjangan yang diberikan bagi guru PNS yang menjadi binaan Dinas Pendidikan provinsi serta guru yang diangkat dalam jabatan pengawasan satuan pendidikan, yang mengajar di sekolah negeri atau sekolah swasta, serta telah memiliki sertifikat pendidik dan memenuhi persyaratan lainnya.

Tunjangan profesi guru dibayarkan paling banyak 12 bulan dalam satu tahun, serta diberikan kepada guru dan guru yang di angkat dalam jabatan pengawas terhitung mulai awal tahun anggaran setelah yang bersangkutan di nyatakan lulus sertifikasi dan memperoleh nomor registrasi guru (NRG) dari kementerian pendidikan dan kebudayaan. Besarnya tunjangan sertifikasi guru PNS setara 1 kali gaji pokok perbulan sesuai dengan PP tahun 2011 dan dikenakan pajak penghasilan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang perpajakan.

Tahap pencairan tunjangan profesi sesuai dengan yang berlaku sekarang sebagai berikut:

1. Pencairan tunjangan sertifikasi guru Triwulan pertama bulan Mei;
2. Pencairan tunjangan sertifikasi guru Triwulan kedua bulan Juli;
3. Pencairan tunjangan sertifikasi guru Triwulan ketiga bulan November;
4. Pencairan tunjangan sertifikasi guru Triwulan keempat bulan Desember.

Berdasarkan keterangan di atas tentang penerimaan sertifikasi guru yang secara undang-undang berlaku tetap, maka penerimaan sertifikasi guru bisa dijadikan produk pembiayaan terhadap guru.

Pembiayaan guru sertifikasi memberikan plafon pembiayaan maksimal Rp100.000.000,00 dengan jangka waktu maksimal 60 bulan atau 1 tahun sebelum masa pensiun harus sudah lunas. Pembiayaan ini menggunakan akad *Murabahah* atau *Ijarah Multijasa*, untuk biaya yang dibebankan sesuai ketentuan yang berlaku di BPR Syariah Mitra Cahaya Indonesia Yogyakarta. Persyaratan yang harus dilengkapi untuk pengajuan pembiayaan guru sertifikasi ini adalah:

- a. Fotokopi identitas pemohon dan pasangan, serta dokumen pendukung lainnya;
- b. Mengumpulkan dokumen asli berupa ijazah D3/S1/S2, sertifikat pendidik, buku tabungan dan ATM tempat tunjangan sertifikasi diterima;

- c. Menyisakan uang ditabungan sebesar 3 bulan angsuran untuk angsuran selama 3 bulan kedepan atau sesuai waktu tunjangan sertifikasi turun;
- d. Besarnya angsuran maksimal 80 persen dari penerimaan tunjangan sertifikasi yang diterima setiap bulannya.

3.1.5. Kendala-kendala di PT. BPR Syariah Mitra Cahaya Indonesia Yogyakarta

Berikut beberapa kendala yang ditemukan di PT. BPR Syariah Mitra Cahaya Indonesia Yogyakarta yaitu:

- 1) Buku tabungan, ATM, dan PIN nasabah debitur yang ditinggal atau dijaminkan di BPR Syariah Mitra Cahaya Indonesia dipegang oleh 1 orang sehingga ditakutkan adanya penyalahgunaan oleh oknum.
- 2) Karyawan baru sebagai AO maupun analis pembiayaan langsung diminta terjun kelapangan tanpa adanya pembinaan dengan pelatihan-pelatihan terlebih dahulu sehingga penguasaan terhadap produk masih kurang, sehingga dalam penyampaian kepada calon nasabah debitur keliru. Begitu pula pada bagian analis pembiayaan dalam melakukan perhitungan atau penganalisaan kurang tajam.

3.2. Data Khusus

3.2.1. Target dan Pencapaian Pembiayaan *Murabahah* Bagi Guru Bersertifikat Pendidik

Dalam tahun 2017 BPR Syariah Mitra Cahaya Indonesia memiliki target sebesar Rp35.600.000.000,00 (tiga puluh lima milyar enam ratus juta rupiah)

atau naik sebesar 92,1 persen dari tahun sebelumnya yaitu sebesar Rp18.500.000.000,00 dengan rencana kerja pembiayaan sebagai berikut:

- 1) Memberikan pembiayaan *retail* guru bersertifikat pendidik dengan plafon Rp10.000.000,00 s/d Rp80.000.000,00 dengan menetapkan target pertumbuhan pembiayaan minimal Rp900.000.000,00 per bulan,
- 2) Memberikan pembiayaan UMKM dengan plafon Rp10.000.000,00 s/d Rp50.000.000,00 dengan target pertumbuhan pembiayaan minimal Rp500.000.000,00 per bulan,
- 3) Memberikan pembiayaan *chanelling* BMT berbasis kelompok dan *thaharah* dengan plafon Rp1.000.000,00 s/d Rp5.000.000,00 dengan target pertumbuhan pembiayaan minimal Rp140.000.000,00 per bulan.

Dapat diasumsikan sebagai berikut:

- Pembiayaan Guru Bersertifikasi Pendidik:

70% X Rp35.600.000.000,00 = Rp24.920.000.000,00 per tahun.

Target per bulan $\frac{\text{Rp}24.920.000.000,00}{12} = \text{Rp}2.076.666.666,00$ atau

Rp2.077.000.000,00.

- Pembiayaan UMKM

25% X Rp35.600.000.000,00 = Rp8.900.000.000,00 per tahun.

Target per bulan $\frac{\text{Rp}8.900.000.000,00}{12} = \text{Rp}781.666.666,00$ atau

Rp782.000.000,00.

- Pembiayaan *Chanelling* BMT berbasis kelompok dan *Thaharah*

5% X Rp35.600.000.000,00 = Rp1.780.000.000,00 per tahun.

Target per bulan $\frac{\text{Rp}1.780.000.000,00}{12} = \text{Rp}148.333.333,00$ atau

Rp148.000.000,00.

Berdasarkan data di atas dapat dilihat bahwa pembiayaan *Murabahah* bagi guru bersertifikat pendidik tahun 2017 memiliki target Rp24.920.000.000,00 per tahun dan dapat dikelompokkan sebagai berikut: semester I Rp12.462.000.000,00 dan semester II Rp12.462.000.000,00.

Berdasarkan data yang diperoleh untuk realisasi pembiayaan dari bulan Januari 2017 s/d Juni 2017 sebesar Rp16.278.984.601,00 dan pencapaian pembiayaan dari bulan Juli 2017 s/d Desember 2017 sebesar Rp21.400.287.601,00 untuk data lebih rinci dapat dilihat dari tabel berikut:

Tabel 3.3 Perbandingan Target dan Realisasi 2017

No	Keterangan	Semester I	Semester II
1	Target Penyaluran Pembiayaan	Rp12.462.000.000,00	Rp12.462.000.000,00
2	Realisasi Pembiayaan	Rp16.278.984.601,00	Rp21.400.287.601,00
Persentase antara target dan realisasi pembiayaan.		13.07%	17.172%

Sumber : Data diolah tahun 2018

Sebagaimana pemaparan tabel perbandingan di atas dapat disimpulkan bahwa target dan realisasi penyaluran pembiayaan hasilnya sangat memuaskan karena realisasi penyaluran pembiayaan melebihi dari target yang telah ditentukan. Namun, dari beberapa realisasi pembiayaan guru bersertifikat pendidik tersebut setelah angsuran berjalan beberapa bulan ternyata ada beberapa Nasabah yang masuk kedalam pembiayaan bermasalah.

Berikut penggolongan kolektibilitas pembiayaan dapat dilihat pada tabel berikut ini:

Tabel 3.4 Klasifikasi Pembiayaan Sesuai Golongan Kolektibilitas

Golongan	Jumlah Pinjaman
Lancar	RP34.182.799.000,00
Kurang Lancar	Rp2.889.409.000,00
Diragukan	Rp383.844.000,00
Macet	Rp223.220.000,00
Jumlah	Rp37.679.272.000,00

Sumber: Data diolah tahun 2018

Berdasarkan data tersebut dapat dilihat bahwa dari total nasabah di tahun 2017 sebanyak 404 nasabah debitur dengan jumlah realisasi pembiayaan sebesar Rp37.679.272.000,00 terdapat Rp3.273.253.000,00 jumlah pinjaman Nasabah yang berpotensi macet, untuk itu harus ada mitigasi risiko secara dini.

3.2.2. Proses Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah di PT. BPR Syariah Mitra Cahaya Indonesia

Sebelum membahas proses penyelesaian pembiayaan bermasalah, maka akan di bahas terlebih dahulu faktor-faktor penyebab terjadinya pembiayaan bermasalah yang ditemukan di PT. BPR Syariah Mitra Cahaya Indonesia Yogyakarta yaitu sebagai berikut:

- 1) Adanya unsur ketidaksengajaan, yaitu nasabah memiliki kemauan untuk membayar kewajibannya, namun tidak memiliki uang karena gaji dan uang sertifikasi belum diterima;
- 2) Penggunaan dana yang tidak sesuai dengan perencanaan;

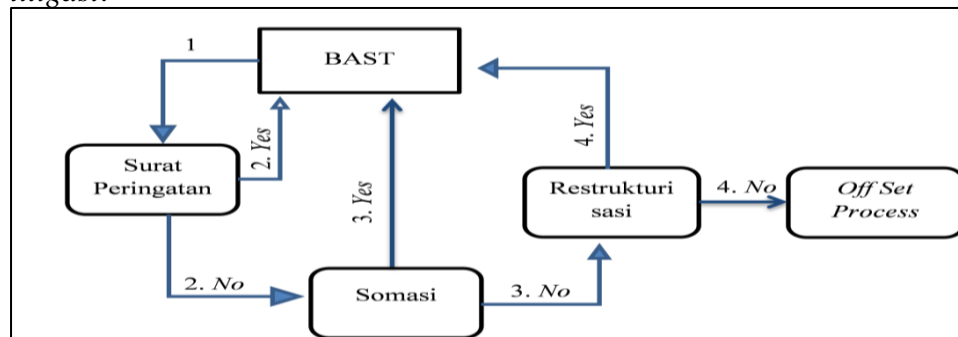
- 3) Masalah pribadi debitur, misalnya perceraian, kematian, gaya hidup yang boros, sakit dan lainnya;
- 4) Analisis pembiayaan, yaitu ketika proses penganalisaan di awal kurang tajam kebenaran informasi dan data kurang dalam proses verifikasi, asumsi dasar yang digunakan meleset jauh, dan tidak ada mitigasi risiko pembiayaan;
- 5) *Account Officer*, yaitu ketika melakukan pemasaran produk pembiayaan *Murabahah* bagi guru yang telah bersertifikat pendidik tidak menyampaikan seluruh kelengkapan data yang harus di lengkapi oleh calon debitur sehingga sering terjadi pengajuan pembiayaan namun data-data kurang. Hal tersebut terjadi karena kurangnya penguasaan atas produk yang di jual.
- 6) Tidak adanya pemantauan pembiayaan, yaitu pembiayaan tidak dipantau dengan baik, dan tidak dilakukan kunjungan rutin;
- 7) Adanya unsur kesengajaan, yaitu nasabah sengaja tidak mau melakukan pembayaran kewajiban kepada pihak bank sehingga pembiayaan yang diberikan menjadi macet.

Pada BPR Syariah Mitra Cahaya Indonesia Yogyakarta untuk penyelesaian pembiayaan bermasalah menggunakan dua metode yaitu *Non Litigasi (Parate eksekusi)* dan *Litigasi* (tindakan legal hukum). Tujuannya adalah menangani pembiayaan dengan kolektibilitas KL, D dan M dalam rangka menurunkan *Non Performing Loan* (NPF) serta pengembalian Penyisihan Penghapusan Aktiva Produktif (PPAP). Metode *Non Litigasi*

meliputi Restrukturisasi dan *Off Set*, sedangkan metode *Litigasi* meliputi Gugatan Perdata, Gugatan Pidana dan Riil Eksekusi. Berikut proses penyelesaian dengan 2 metode tersebut:

1) Metode *Non Litigasi*

Metode *non litigasi* merupakan proses menyelesaikan masalah hukum di luar pengadilan. Berikut gambar alur penyelesaian dengan metode *non litigasi*:



Sumber: Data diolah, 2018

Gambar 3.3 Alur Penyelesaian Jalur *Non Litigasi*

Keterangan:

- Berita Acara Serah Terima (BAST) yaitu, proses serah terima pembiayaan nasabah bermasalah dari *Manager Business* ke *Manager Remedial* dan *Recovery* dilakukan pada awal bulan pada saat kolektibilitas pembiayaan nasabah masuk kategori Kurang Lancar.
- Surat Peringatan yaitu SP 3 dikirimkan kepada nasabah ketika nasabah tidak mampu menyelesaikan tunggakan sesuai yang tersebut dalam SP 2.
- Somasi yaitu, sebagai peringatan terakhir yang ditandatangani Direksi dengan tempo waktu pelunasan selambat-lambatnya 14 hari kerja.

- Restrukturisasi Proses maksudnya, apabila berdasarkan evaluasi ulang pembiayaan terdapat indikasi bahwa usaha nasabah masih berjalan namun mengalami penurunan pendapatan dan hasil usaha nasabah diyakini masih mampu untuk memenuhi kewajiban angsuran kepada Bank, maka proses penyelamatan pembiayaan akan diarahkan pada proses restrukturisasi, yaitu:

- a. *Rescheduling* (penjadwalan kembali)

Proses perubahan jadwal pembayaran dan atau jangka waktu diberikan tambahan waktu 1 tahun dari jangka waktu sebelumnya atau maksimal 6 tahun. Akad yang dapat di *Reschedule* adalah *Murabahah, Mudharabah, Musyarakah, dan Ijarah*.

- b. *Reconditioning* (persyaratan kembali)

Proses perubahan sebagian atau seluruh ketentuan pembiayaan termasuk jangka waktu merujuk pada ketentuan *rescheduling* dan syarat lainnya sepanjang tidak menyangkut perubahan maksimum saldo pembiayaan. Akad yang dapat di *Reconditioning* adalah *Murabahah, Mudharabah, Musyarakah, dan Ijarah*.

- c. *Restructuring* (penataan kembali)

Proses perubahan sebagian atau seluruh ketentuan pembiayaan termasuk perubahan maksimum saldo pembiayaan, konversi akad pembiayaan. Akad yang dapat di konversi adalah *Murabahah* menjadi *Ijarah Muntahiyah Bitamlik (IMBT)* atau *Musyarakah*, Akad *Ijarah* menjadi *Mudharabah* atau *Musyarakah*.

d. Bantuan manajemen untuk akad *Musyarakah*

Proses penyehatan pembiayaan dengan penempatan SDM pada posisi *management* oleh bank.

- BAST Lunas, yaitu serah terima pembiayaan nasabah bermasalah yang kembali ke Lancar dari *Manager Remedial* dan *Recovery* ke *Manager Business* dilakukan pada awal bulan pada saat kolektibilitas pembiayaan nasabah masuk kategori Lancar.
- *Off Set Process*, yaitu proses penyelesaian pembiayaan melalui jaminan secara sukarela oleh nasabah kepada Bank. Penyerahan jaminan dengan penandatanganan berita acara penyerahan jaminan secara sukarela untuk jaminan bergerak. Sedangkan penyerahan jaminan tanah dan atau bangunan dengan penandatanganan berita acara agunan yang diambil alih (AYDA) beserta penandatanganan surat Roya, Surat Kuasa Menjual dilengkapi dengan Perikatan Perjanjian Jual Beli atas Jaminan (secara nota riil).
- Persyaratan BAST:
 - a. Memo dari *manager business* ke *manager remedial* dan *recovery* diketahui oleh direksi, dan tindakan ke *manager operasional* atau sebaliknya.
 - b. Lampiran SP 1 dan SP 2
 - c. Lembaran monitoring nasabah.

2) Metode Litigasi

Jika metode *non litigasi* tidak membuahkan hasil maka terpaksa pihak BPR Syariah Mitra Cahaya Indonesia menggunakan metode *Litigasi* (jalur hukum). Metode *litigasi* merupakan proses menyelesaikan perselisihan hukum di pengadilan di mana setiap pihak yang bersengketa mendapatkan kesempatan untuk mengajukan gugatan dan bantahan.

- Litigasi gugatan perdata, yaitu penyelesaian pembiayaan melalui Eksekusi Hak Tanggungan melalui Pengadilan Agama
- Litigasi gugatan pidana, yaitu penyelesaian pembiayaan melalui kepolisian karena adanya tindakan yang tidak patut dilakukan nasabah/pemilik jaminan/pihak lain yang di duga termasuk dalam tindak pidana sehingga menimbulkan kerugian pada bank.
- Riil eksekusi jaminan, penyelesaian pembiayaan dengan pelaksanaan hak *preferen* yang telah diterima bank atas jaminan nasabah yang telah diikat *fiducia*/hak tanggungan. Pelaksanaan eksekusi *fiducia* dengan kepolisian dan pelaksanaan eksekusi hak tanggungan melalui lelang.

Persyaratan dan kelengkapan dokumen proses litigasi Pengadilan Agama:

- a. Surat permohonan eksekusi hak tanggungan;
- b. Surat pernyataan direksi bahwa nasabah telah melakukan wanprestasi;

- c. Surat kuasa menunjuk kepada kuasa hukum atau pengacara atau surat tugas kepada manajer *remidial* dan *recovery* sebagai kuasa pelaksanaan pemohon eksekusi hak tanggungan;
- d. Kuitansi pembayaran DP perkara;
- e. Fotokopi KTP pemohon eksekusi hak tanggungan;
- f. Fotokopi KTP kuasa pelaksana pemohon eksekusi hak tanggungan;
- g. Fotokopi identitas nasabah;
- h. Fotokopi akad pembiayaan;
- i. Fotokopi riwayat pembiayaan;
- j. Fotokopi SHM yang dijaminan dan telah dipasang hak tanggungan tingkat pertama;
- k. Fotokopi sertifikat hak tanggungan;
- l. Fotokopi SP1,2,3 dan surat somasi beserta tanda terimanya.

Persyaratan dan kelengkapan dokumen proses litigasi Kepolisian:

- a. Laporan polisi pada SPKT atau surat permohonan pengamanan jaminan;
- b. Surat tugas dari direksi;
- c. Fotokopi KTP Pelapor;
- d. Fotokopi identitas terlapor (Nasabah) meliputi fotokopi KTP Suami Istri, KK dan Surat Nikah;
- e. Fotokopi akad pembiayaan;
- f. Riwayat pembiayaan;

- g. Fotokopi SP 1,2,3 dan somasi, beserta bukti tanda terima;
- h. Fotokopi BPKB dan STNK kendaraan yang dijaminkan;
- i. Foto kondisi jaminan pada saat diajukan pembiayaan;
- j. Fotokopi akte *fiducia* notaris;
- k. Fotokopi sertifikat *fiducia*;
- l. Berita Acara Pemeriksaan (BAP) pelapor.

Persyaratan dan kelengkapan dokumen proses litigasi Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL):

- a. Surat permohonan lelang hak tanggungan;
- b. Fotokopi akad pembiayaan;
- c. Fotokopi Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) dan Akte Pemberian Hak Tanggungan (APHT);
- d. Fotokopi bukti bahwa nasabah wanprestasi berupa SP 1, 2, dan 3;
- e. Fotokopi bukti bahwa bank telah memberikan waktu dan bermusyawarah dengan nasabah guna penyelesaian pinjamannya berupa somasi, surat panggilan I dan II;
- f. Fotokopi bukti kepemilikan atau hak SHM (fotokopi a s/d f sudah dilegalisasi oleh bank);
- g. Laporan hasil *appraisal independence* untuk pembiayaan diatas 500 juta;
- h. Daftar barang yang akan dilelang;
- i. Rincian hutang nasabah;
- j. Penetapan harga limit untuk nasabah;

- k. Daftar rekening penampungan hasil lelang hak tanggungan;
- l. Surat pernyataan bahwa nasabah telah melakukan wanprestasi dan bank telah melaksanakan semua proses penyelesaian pembiayaan bermasalah sesuai prosedur dan ketentuan.