

BAB V

HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Gambaran Umum BPRS Bangun Drajad Warga (BDW)

1. Sejarah Pendirian BPRS BDW

BPRS BDW berdiri atas dorongan dari Majelis Ekonomi Pimpinan Wilayah Muhammadiyah Yogyakarta yaitu HS Projo Kusumo, Pimpinan Pusat Muhammadiyah dan Pimpinan Wilayah Majelis Tingkat Daerah Istimewa Yogyakarta saat itu yang berusaha untuk merintis dan memprakarsai sebuah bank yang dalam operasionalnya berdasarkan hukum Islam tanpa bunga dan tanpa riba dengan sistem bagi hasil dan jual beli. Dengan ide tersebut maka terbentuklah tim pendiri yang beranggotakan 42 orang yang merupakan aktivis Muhammadiyah.

Ijin pendirian BPRS ini diperoleh dari Menteri Keuangan pada tahun 1992. PT BPRS BDW didirikan berdasarkan Akte Notaris Muhammadiyah Agus Hanafi, SH dengan No. 33 Tanggal 24 Februari 1993 dan dengan akte perubahan No. 18 tanggal 15 Mei 1993 dari Notaris yang sama, serta disahkan dengan SK Menteri Kehakiman No. C2-4457.HT.01.01.1993 tanggal 10 Juni 1993 dan dimuat dalam Tambahan Berita Negara RI No. 95 Tanggal 26 November 1993. Pada tanggal 7 Desember 1992 ijin prinsip

telah lengkap, maka pada tanggal 30 Nopember 1993 ijin operasional dikeluarkan dengan No. 275/KM17/1993.

Pada tanggal 2 Februari 1994 BPRS BDW resmi beroperasi dan diresmikan oleh Ketua Pimpinan Pusat Muhammadiyah saat itu yaitu H. Ahmad Azhar Basyir, MA. Untuk pertama kali beroperasi BPRS BDW berkantor di Ngipik, Baturetno, Banguntapan, Bantul, Yogyakarta.

Kemudian pada tahun 2009 sesuai dengan Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia No. AHU-36165.AH.01.02 ada perubahan Anggaran Dasar yaitu perubahan nama dari Bank Perkreditan Rakyat Syariah dirubah menjadi Bank Pembiayaan Rakyat Syariah Bangun Drajad Warga.

Untuk saat ini BPRS BDW telah memiliki kantor cabang. Kantor pusat di pindahkan di Jalan Gedong Kuning Selatan No. 131 Yogyakarta, sedangkan kantor yang berada di Ngipik, Baturetno, Banguntapan, Bantul, Yogyakarta beralih fungsi menjadi kantor cabang.

2. Visi dan Misi BPRS Bangun Drajad Warga (BDW)

a. Visi

Visi dari BPRS BDW adalah menjadikan BPR Syariah Bangun Drajad Warga sebagai lembaga keuangan syariah yang unggul dan terpercaya.

b. Misi

... ..

- 2) Memajukan BPRS BDW dengan prinsip bagi hasil yang saling menguntungkan antara nasabah dan BPRS BDW dalam kerangka amar ma'ruf nahi munkar.
- 3) Mendapatkan profit sesuai dengan target yang ditetapkan.
- 4) Memberikan kesejahteraan kepada pengguna jasa, pemilik, pengurus dan pengelola BPRS BDW secara layak.

3. Budaya Kerja Karyawan BPRS BDW

Budaya kerja yang ada di BPRS Bangun Drajad warga tertuang dalam peraturan yang dipegang teguh oleh para pimpinan maupun karyawan, budaya kerja ini juga sebagai bukti komitmen BPRS Bangun Drajad Warga sebagai Lembaga Keuangan Syariah yang siap sedia melayani masyarakat yang membutuhkan bantuan pelayanan jasa yang ditawarkan oleh BPRS Bangun Drajad Warga. Demi menjaga kepercayaan dari masyarakat, tentunya BPRS Bangun Drajad Warga selalu konsisten dalam dan profesional dalam melakukan pekerjaan yang telah diamanahkan. Berikut ini adalah budaya kerja karyawan yang selalu dipegang teguh oleh para pimpinan dan karyawan sejak berdiri hingga saat ini:

- 1) Mengutamakan pelayanan kepada nasabah dengan sopan, ramah, simpatik dan memuaskan baik kepada nasabah penabung maupun nasabah pembiayaan.

2) Dalam semua transaksi dengan nasabah selalu maksimal melayani

- 3) Bekerja dengan jujur, teliti, serius, bersemangat serta cepat dalam membuat analisa dan proses.
- 4) Menciptakan suasana ukhuwah Islamiyah dilingkungan perusahaan.
- 5) Taat pada peraturan dan pimpinan tanpa mengurangi kreatifitas yang positif.
- 6) Kompak dan saling menghormati dalam *team work* yang utuh.

B. Prinsip Operasional Pembiayaan BPRS Bangun Drajad Warga

Pada prinsip operasional pembiayaan, BPRS BDW menggunakan tiga prinsip, yaitu:

1. Prinsip Bagi Hasil

Sistem ini adalah suatu sistem yang meliputi tata cara pembagian usaha antara penyedia dana dengan pengelola dana. Pembagian hasil usaha ini dapat terjadi antara bank dengan penyimpan dana, maupun antara bank dengan nasabah penerima dana. Bentuk produk yang berdasarkan prinsip ini adalah mudharabah dan musyarakah.

2. Prinsip Jual Beli

Prinsip jual beli ini dilaksanakan dengan adanya perpindahan kepemilikan barang. Tingkat keuntungan bank ditentukan di awal dan menjadi harga atas barang yang dijual. Transaksi jual beli pada

waktu penyerahan barang. Pada prinsip jual beli ini bank menggunakan akad murabahah.

3. Prinsip Sewa

Pada prinsip sewa ini sering kita menyebutnya dengan kata ijarah. Ijarah adalah akad pemindahan hak guna atas barang dan jasa melalui pembayaran upah sewa, tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan barang itu sendiri. Dalam konteks perbankan syariah, ijarah adalah lease contract, yaitu suatu bank atau lembaga keuangan menyewakan peralatan kepada nasabahnya berdasarkan pembebanan biaya yang sudah ditentukan secara pasti sebelumnya.

C. Produk BPRS Bangun Drajad Warga

1. Produk Penghimpunan

a. Tabungan wadiah

1) Tabungan iB WADIAH BDW

adalah simpanan pihak ketiga pada Bank (Perorangan atau Badan Hukum) yang penarikannya dapat dilakukan setiap waktu.

2) Tabungan iB ONH BDW

iB ONH merupakan produk tabungan yang dikhususkan untuk memenuhi biaya/cashless untuk menunaikan ibadah haji

3) Tabungan iB IQWAM BDW

adalah tabungan yang direncanakan untuk kegiatan yang direncanakan untuk masa mendatang seperti idul adha, idul fitri, atau walimahan.

b. Tabungan Mudharabah

Merupakan simpanan uang di bank yang penarikannya dapat dilakukan sewaktu-waktu sesuai ketentuan bank dengan mendapatkan bagi hasil atas keuntungan bank setiap bulannya. Jenis tabungan mudharabah yang ditawarkan oleh BPRS Bangun Drajad Warga antara lain adalah:

- 1) Tabungan Pendidikan Mudharabah
- 2) Tabungan Usaha
- 3) Tabungan Ummah

c. Deposito Mudharabah

Deposito mudharabah adalah simpanan berjangka dengan akad bagi hasil yang penarikannya dapat dilakukan sesuai dengan jangka waktu yang telah disepakati dan menggunakan akad sesuai syariah yaitu mudharabah (Investasi), deposito yang ditawarkan sesuai jangka waktu adalah sebagai berikut:

- 1) Deposito 1 bulan

Adalah simpanan berjangka dengan akad bagi hasil yang

telah disepakati yaitu 1 bulan. Nisbah bagi hasil 45% untuk nasabah, 55% untuk bank.

2) Deposito 3 bulan

Adalah simpanan berjangka dengan akad bagi hasil yang penarikannya dapat dilakukan sesuai dengan jangka waktu yang telah disepakati yaitu 3 bulan. Nisbah bagi hasil 50% untuk nasabah, 55% untuk bank.

3) Deposito 6 bulan

Adalah simpanan berjangka dengan akad bagi hasil yang penarikannya dapat dilakukan sesuai dengan jangka waktu yang telah disepakati yaitu 6 bulan. Nisbah bagi hasil 52% untuk nasabah, 48% untuk bank.

4) Deposito 12 bulan

Adalah simpanan berjangka dengan akad bagi hasil yang penarikannya dapat dilakukan sesuai dengan jangka waktu yang telah disepakati, yaitu 12 bulan. Nisbah bagi hasil 55% untuk nasabah dan 45% untuk bank.

2. Produk Pembiayaan

a. Prinsip Bagi Hasil

BPRS Bangun Drajad Warga menawarkan kerjasama bagi mitra yang membutuhkan penguatan modal untuk pengembangan usaha dengan fasilitas modal 100 % sesuai kebutuhan nasabah dengan

pembagian keuntungan sesuai dengan nisbah bagi hasil yang telah disepakati bersama. Dalam pembiayaan ini akad yang digunakan adalah dengan menggunakan prinsip akad mudharabah.

b. Prinsip Jual Beli

Pembiayaan ini bertujuan untuk menawarkan kerjasama kepada mitra yang membutuhkan fasilitas kepemilikan ataupun pembelian, seperti kendaraan, barang elektronika, perumahan, tanah dan lain sebagainya.

Dalam pembiayaan ini bisa secara perseorangan maupun secara kolektif. Pembiayaan ini menggunakan sistem jual beli dengan *margin* yang kompetitif. Sistem dalam pembiayaan ini dengan pembelian barang sebesar harga pokok barang ditambah dengan *margin/keuntungan* yang telah disepakati bersama dengan jangka waktu tertentu yang selanjutnya dalam pembiayaan ini menggunakan akad dengan prinsip murabahah.

c. Prinsip Sewa

Pada prinsip ini BPRS BDW menawarkan jasa dengan menggunakan prinsip sewa menyewa terhadap barang dan jasa, dalam hal ini pihak bank mendapatkan imbalan berupa jasa (ujrah). Sebagai obyek sewa antara lain: sewa rumah, ruko/tempat usaha, dll.

Sistem operasional pada pembiayaan ini dengan sistem sewa

... harga pokok barang ditambah dengan

ujrah/jasa yang telah disepakati bersama dengan jangka waktu tertentu, pada pembiayaan ini akad yang digunakan adalah akad ijarah.

d. Pembiayaan Multi Jasa

PT. BPRS Bangun Drajat Warga juga menawarkan kerjasama bagi mitra dalam bentuk multijasa dengan pembiayaan sistem sewa yang telah disepakati bersama dengan pengembalian secara angsuran, antara lain:

- 1) Biaya Sekolah
- 2) Biaya Rumah Sakit
- 3) dan lain-lain

Selanjutnya pembiayaan ini dengan sistem sewa sebesar biaya jasa ditambah dengan ujarah/jasa yang telah disepakati bersama dengan jangka waktu tertentu yang selanjutnya menggunakan akad dengan prinsip ijarah multijasa. Bagi mitra PT. BPRS Bangun Drajat Warga yang membutuhkan fasilitas pembiayaan iB BDW multijasa dapat mengajukan dengan ketentuan:

- 1) Mengisi formulir permohonan pembiayaan
- 2) Melampirkan data:
 - a) Foto Copy KTP Pemohon
 - b) Foto Copy KTP Suami/Isteri

- d) Foto Copy Akta/Surat Nikah
 - e) Foto Copy Slip Gaji/Data Keuangan Usaha
 - f) Foto Copy jaminan (BPKB Kendaraan, Sertifikat Tanah, Deposito, dll
- 3) Tujuan multijasa harus jelas alokasinya serta tidak menyimpang dari kaidah shari

e. Pembiayaan Modal Kerja

PT. BPRS Bangun Drajat Warga menawarkan kerjasama bagi mitra yang membutuhkan penambahan modal untuk menjalankan usaha dengan fasilitas modal sesuai dengan kesepakatan para pihak (bank dan para mitra) dengan pembagian keuntungan sesuai dengan nisbah bagi hasil yang telah disepakati bersama dan selanjutnya pembiayaan ini menggunakan akad dengan prinsip musyarakah.

Ketentuan dalam pembiayaan ini adalah:

- 1) Mengisi formulir permohonan pembiayaan
- 2) Melampirkan data:
 - a) Foto Copy KTP Pemohon
 - b) Foto Copy KTP Suami / Isteri
 - c) Foto Copy Kartu Keluarga / CI
 - d) Foto Copy Akta / Surat Nikah

- f) Foto Copy jaminan (BPKB Kendaraan, Sertifikat Tanah, Deposito, dll)
- 3) Usaha yang dijalankan tidak menyimpang kaidah shari

D. Pembiayaan Akad Mudharabah Di BPRS Bangun Drajad Warga

1. Persyaratan Dalam Pembiayaan Mudharabah

Secara umum persyaratan untuk mengajukan pembiayaan dengan prinsip akad mudharabah di BPRS Bangun Drajad Warga (BDW) adalah sebagai berikut:

- a. Mengisi formulir permohonan pembiayaan
- b. Melampirkan data
 - 1) Foto copy KTP pemohon
 - 2) Foto copy KTP suami/isteri
 - 3) Foto copy kartu keluarga/CI
 - 4) Foto copy akta/surat nikah
 - 5) Foto copy slip gaji/data keuangan usaha
 - 6) Foto copy jaminan (BPKB kendaraan, sertifikat tanah, deposito, dll)

2. Prosedur Pelaksanaan dan Mekanisme Pelaksanaan

Secara umum teknis/mekanisme pembiayaan dengan prinsip mudharabah adalah menggunakan akad kerjasama usaha antara dua pihak yaitu shahibul maal (penyedia dana) dan mudharib (pengelola).

Dalam perbankan bank bertindak sebagai saahibul maal atau penyedia dana dan nsabah bertindak sebagai mudharib (pengelola). Modal harus diserahkan secara tunai, apabila bertahap dalam pemberian modal maka haruslah jelas tahapannya dan berdasarkan kesepakatan bersama.

Pada BPRS Bangun Drajad Warga, sebelum adanya realisasi pembiayaan ada beberapa prosedur dalam mekanisme pengajuan pembiayaan yang mana sebagai pertimbangan apakah pengajuan pembiayaan diterima ataukah ditolak.

Prosedur yang ada di BPRS Bangun Drajad Warga dijelaskan sebagai berikut:

- a. Nasabah mengajukan pembiayaan dengan mengisi form pengajuan pembiayaan yang sudah disediakan oleh pihak BPRS Bangun Drajad Warga. Selain mengisi form pengajuan pembiayaan, nasabah juga melampirkan data-data yang berkaitan dengan perusahaan/usaha, spesifikasi proyek dan dokumen-dokumen lain yang diperlukan.
- b. Setelah persyaratan awal lengkap maka selanjutnya dokumen dan data-data nasabah yang telah diserahkan dianalisis oleh pihak bank,

dalam hal ini *account officer* yang bertugas untuk menganalisis nasabah dan proyek yang diajukan.

- c. Dari analisa *account officer* diajukan kepada komite pembiayaan. Hasil observasi dan analisa dipresentasikan di depan komite pembiayaan. Dari hasil analisa dan observasi *account officer* akan diambil keputusan apakah pembiayaan disetujui atau tidak oleh komite pembiayaan dengan pertimbangan jumlah, nisbah dan jaminan. Pertimbangan diambil melalui analisa yuridis nasabah dan proyek yang diajukan
- d. Apabila pembiayaan disepakati maka *account officer* membuat surat persetujuan pembiayaan dan ketentuan pembiayaan, apabila nasabah juga setuju dengan ketentuan yang diajukan selanjutnya pihak nasabah melengkapi dokumen yang diperlukan.
Apabila pengajuan pembiayaan ditolak maka bank akan menerbitkan surat penolakan resmi dan nasabah dapat mengambil kembali dokumen/berkasnya kembali.
- e. Setelah persyaratan lengkap selanjutnya masuk pada akad pembiayaan dan pengikatan jaminan.
- f. Setelah itu nasabah mengajukan surat permohonan realisasi pembiayaan (mudharabah)
- g. Dari analisa pengikatan jaminan maka akan ada surat persetujuan realisasi pembayaran dari unit support/realisasi pembiayaan

- h. Dana cair (oleh *teller*) dan tanda terima dana oleh nasabah
- i. Pelaksanaan proyek usaha
- j. Selanjutnya *account officer* bertindak sebagai pihak yang melakukan pemantauan dan pembinaan terhadap proyek usaha yang dijalankan oleh nasabah
- k. Selama proyek berjalan nasabah mengembalikan pokok pinjaman dan bagi hasil yang telah disepakati pada saat akad realisasi pembiayaan.

3. Realisasi pembiayaan Akad Mudharabah berdasarkan Fatwa DSN

Berdasarkan tujuan BPRS pada umumnya adalah meningkatkan kesejahteraan ekonomi umat Islam, terutama masyarakat golongan ekonomi lemah. Dalam hal ini BPRS Bangun Drajad Warga berupaya untuk meningkatkan kesejahteraan ekonomi masyarakat dengan pembiayaan kepada nasabah yang membutuhkan dana dalam mengembangkan usahanya.

Salah satu pembiayaan yang ditawarkan oleh BPRS Bangun Drajad Warga adalah pembiayaan dengan prinsip bagi hasil yang diadakan dengan akad pembiayaan mudharabah.

Pembiayaan akad mudharabah yang ada di BPRS Bangun Drajad warga memuat beberapa hal dan ketentuan-ketentuan, yaitu: judul akad, pihak I (bank), pihak II (nasabah) dan pasal-pasal yang berkaitan dengan realisasi

Dalam pembahasan ini penyaji akan menyajikan pembahasan terkait dengan realisasi pembiayaan mudharabah yang dilakukan oleh BPRS Bangun Drajad Warga yaitu terkait dengan akad dan pasal-pasal pembiayaan, apakah sudah sesuai dengan Fatwa Dewan Syariah Nasional (DSN) atau belum.

Sebelum masuk pada akad, sebelumnya ada surat keputusan pembiayaan yang dikeluarkan oleh pihak BPRS Bangun Drajad Warga. Surat keputusan pembiayaan berisikan 11 poin yang diisi dan ditandatangani oleh nasabah, yaitu:

- a. Jenis pembiayaan/akad yang digunakan dalam pembiayaan
- b. Jenis usaha
- c. Sistem angsuran/jangka waktu pengembalian
- d. Plafon pembiayaan
- e. Nisbah bagi hasil yang telah disepakati
- f. Jumlah angsuran pengembalian tiap bulan sesuai dengan kesepakatan
- g. Sistem angsuran, pokok dan bagi hasil, tangguh atau angsuran setiap bulan disertai bukti/laporan perkembangan usaha
- h. Bentuk jaminan
- i. Kesanggupan nasabah untuk membayar administrasi, materai dan notaris
- i. Kesanggupan nasabah untuk menambak tabungan dengan jumlah

- k. Kesanggupan nasabah untuk melengkapi persyaratan pembiayaan maksimal 1 (satu) hari sebelum akad pembiayaan berlangsung dan menyetujui sistem pencairan dana pembiayaan

Setelah surat pernyataan diisi lengkap dengan persyaratannya maka surat keputusan pembiayaan diserahkan kembali kepada pihak bank, dengan ditandatangani oleh pihak terkait yaitu, calon debitur/nasabah dan saksi yang ikut bertanggungjawab dengan pembiayaan ini.

Selanjutnya masuk pada akad perjanjian yang berisikan judul akad, kesepakatan perjanjian dan pasal-pasal yang berkaitan dengan realisasi pembiayaan yang berjumlah 12 pasal.

Sebelum melakukan akad terlebih dahulu membaca Basmalah, sesuai dengan prinsip syariah, yang mana sebelum melakukan aktifitas hendaknya terlebih dahulu dimulai dengan menyebut asma Allah.

Dalam akad pembiayaan mudharabah pada BPRS Bangun Drajad Warga, bank bertindak sebagai pihak yang memberikan modal/pembiayaan (shahibul maal), sedangkan nasabah bertindak sebagai pengelola modal pembiayaan (mudharib). Identitas pihak bank yang bertindak sebagai wakil dalam perjanjian (direktur utama) dan identitas nasabah ditulis secara rinci

Akhir dari surat perjanjian ini diakhiri dengan adanya tandatangan dari kedua belah pihak, yaitu nasabah dan bank. Dalam perjanjian ini juga disaksikan dan disertakan tandatangan dari dua orang saksi, sehingga keabsahan dari perjanjian ini dapat dipertanggungjawabkan.

Isi dari perjanjian pembiayaan ini adalah sebagai berikut:

a. Pasal 1

PEMBIAYAAN DAN PENGGUNAANNYA

Pada pasal pertama ini berisikan 4 (empat) ayat, secara garis besar bank sebagai shahibul maal memberikan pembiayaan kepada mudharib (nasabah) untuk kegiatan usaha. Pembiayaan 100% dari shahibul maal atau pihak bank dengan jumlah yang jelas dan kegunaan dalam usaha yang diajukan. Secara rinci setiap ayat dapat dijelaskan sebagai berikut, ayat 1 (satu) berisikan secara jelas nama akad dalam pembiayaan yaitu akad mudharabah serta jumlah dan nama usaha yang dijalankan dalam rangka pembiayaan. Ayat 2 (dua) pernyataan bahwa nasabah telah menerima pembiayaan secara tunai dengan jumlah yang jelas dan bersungguh-sungguh dalam menjalankan usaha serta melaporkan kegiatan usaha yang dijalankan oleh nasabah kepada bank dalam periode yang telah ditentukan. Ayat 3 (tiga), kesanggupan nasabah untuk membayar

ditentukan dengan jadwal dan system pembayaran yang sudah disepakati. Ayat 4 (empat), kesesuaian usaha yang dijalankan nasabah harus sesuai dengan kesepakatan yang telah ditentukan di awal perjanjian, dan apabila jenis usaha berubah maka nasabah wajib melaporkan kepada bank dan harus mendapat ijin secara tertulis dari bank.

Melihat dari setiap poin perjanjian akad mudharabah di atas dapat dilihat bahwasanya ke-4 (empat) ayat di atas sudah sesuai dengan fatwa Dewan Syariah Nasional (DSN) No 07/DSN-MUI/IV/2000 tentang pembiayaan mudharabah, yaitu pada ketentuan pertama yaitu pada poin 1, 2, 4 dan 5 yang berisikan bahwa pembiayaan mudharabah adalah pembiayaan yang disalurkan oleh LKS kepada pihak lain (mudharib) untuk kegiatan yang produktif. Dalam pembiayaan mudharabah, shahibul maal dalam hal ini pihak bank membiayai 100% modal usaha. Dalam pembiayaan mudharabah, mudharib boleh melakukan berbagai macam usaha yang telah disepakati bersama dan sesuai dengan syariah dan pembiayaan dilakukan secara tunai bukan berupa piutang.

b. Pasal 2

KESEPAKATAN BAGI HASIL DAN ANGSURAN

Pada pasal ini terdapat 4 (empat) ayat yang secara garis besar

usaha serta angsuran pengembalian pembiayaan. Poin-poin dalam pasal ini dapat dijelaskan sebagai berikut, ayat 1 (satu) berisikan, proyeksi pendapatan usaha sebagai acuan penentuan bagi hasil yang telah disepakati oleh bank dan nasabah. Jumlah proyeksi usaha ditulis secara rinci dalam akad pembiayaan. Ayat 2 (dua), kesepakatan nisbah bagi hasil antara bank dan nasabah yang telah disepakati bersama dan tertulis secara jelas dalam akad perjanjian. Ayat 3 (tiga) berisikan, proyeksi angsuran pengembalian pembiayaan tiap bulan, yaitu nisbah bagi hasil ditambah pokok pembiayaan. Dalam ayat 3 (tiga) ini juga dijelaskan apabila terjadi kerugian maka pihak bank yang bertanggung jawab atas kerugian tersebut, kecuali apabila kerugian tersebut timbul karena kelalaian dari nasabah. Ayat 4 (empat) berisikan, kesanggupan pihak bank terhadap kerugian dari pembiayaan setelah melalui analisis terhadap kerugian terhadap usaha yang dijalankan.

Dari uraian poin-poin di atas, maka dapat disimpulkan bahwa pasal 2 (dua) dari perjanjian akad pembiayaan di atas sudah sesuai dengan fatwa DSN No 07/DSN-MUI/IV/2000 pada ketentuan pertama poin 6 dan 8 dan ketentuan kedua poin 4 nomor 3. Pada poin 6 ketentuan pertama menyebutkan, apabila terjadi kerugian LKS sebagai penyedia dana menanggung semua kerugian tersebut,

dilakukan secara sengaja, kelalaian dari nasabah dan nasabah menyalahi perjanjian atau kontrak yang sudah disepakati. Selanjutnya, pada ketentuan kedua poin ke 4 nomor 3 menyebutkan penyedia dana menanggung semua kerugian akibat dari pembiayaan mudharabah, dan pengelola tidak boleh menanggung kerugian apapun kecuali diakibatkan dari kesalahan disengaja, kelalaian atau pelanggaran kesepakatan dari nasabah.

Pada poin 8 ketentuan pertama disebutkan, kriteria pengusaha, prosedur dalam pembiayaan dan mekanisme pembagian keuntungan atau bagi hasil terhadap usaha mudharabah diatur oleh LKS dengan memperhatikan fatwa DSN.

c. Pasal 3

KESEPAKATAN BAGI HASIL DAN ANGSURAN

Pada pasal 3 (tiga) ini masih membahas tentang kesepakatan bagi hasil dan angsuran terhadap pembiayaan mudharabah. Pasal 3 (tiga) ini berisikan 8 (delapan) ayat. Tiap-tiap ayat dapat dijelaskan sebagai berikut, ayat 1 (satu), berisikan jangka waktu pemberian pembiayaan dan waktu pengembalian terhitung dari ditandatangani kontrak kerja sama pembiayaan sampai pada waktu pengembalian pembiayaan. Ayat 2 (dua), nasabah berkewajiban mengembalikan seluruh jumlah pembiayaan pokok dan nisbah bagi hasil yang

pembayaran /atau pelunasan nasabah terhadap pinjaman pembiayaan, ketentuan waktu pembayaran, apabila jadwal pembayaran jatuh pada hari libur maka pembayaran dilakukan sebelum hari jatuh tempo serta tempat pembayaran angsuran pembiayaan. Pasal 6 dan 7, biaya administrasi dibebankan kepada nasabah secara tunai pada saat sebelum akad perjanjian atau saat akad perjanjian dengan jumlah yang telah ditentukan. Pasal 8 (delapan), ketentuan apabila nasabah lalai dalam membayarkan kewajibannya baik pokok pinjaman atau nisbah bagi hasil yang telah disepakati, maka segala biaya penagihan termasuk biaya kuasa bank dibebankan oleh nasabah.

Pada pasal 3 (tiga) ini, dapat disimpulkan sudah sesuai dengan fatwa Dewan Syariah Nasional pada ketentuan pertama poin 3, 8, dan 9.

Pada poin 3 berisi tentang jangka waktu pembiayaan, cara pembayaran atau pengembalian pembiayaan dan keuntungan usaha atau bagi hasil yang ditentukan oleh kedua belah pihak yang dituangkan dalam akad perjanjian. Selanjutnya, pada poin 8 pembagian bagi hasil diatur oleh LKS berdasarkan Fatwa Dewan Syariah Nasional (DSN) dan disepakati oleh kedua belah pihak. Poin 9 menyebutkan, biaya operasional sepenuhnya dibebankan kepada nasabah atau mudharib.

d. Pasal 4**PENGUTAMAAN PEMBAYARAN**

Pada pasal 4 ini dijelaskan bahwa nasabah lebih mengutamakan pembayaran pinjaman pembiayaan kepada bank daripada pembayaran kepada pihak lain.

Pada ketentuan perjanjian pasal 4 (empat) ini tidak terdapat atau tercantum pada fatwa Dwean Syariah Nasional (DSN)

e. Pasal 5**SYARAT-SYARAT REALISASI PEMBIAYAAN**

Pada pasal 5 (lima) ini ada 3 (tiga) ayat yang menjelaskan syarat-syarat realisasi pembiayaan, pada ayat ke-1 (satu) nasabah wajib membuka rekening tabungan sebelum realisasi pembiayaan atau apabila sudah memiliki rekening tabungan maka nasabah wajib menambah saldo tabungan sesuai ketentuan yang telah disepakati.

Ayat 2 (dua) nasabah harus memenuhi persyaratan yang telah ditentukan oleh pihak bank. Selanjutnya pada ayat 3 (tiga) realisasi pembiayaan dilakukan setelah penandatanganan surat perjanjian pembiayaan dan setelah pengikatan jaminan dan lampiran-lampiran yang berkaitan dengan perjanjian pembiayaan serta dokumen-dokumen berkenaan dengan barang jaminan telah disertakan

Pada pasal ini bentuk perjanjian tidak tercantum pada fatwa Dewan Syariah Nasional.

f. Pasal 6

PERISTIWA CIDERA JANJI

Pada pasal 6 (enam) mengenai peristiwa cedera janji ini ada 8 (delapan) ayat. Peristiwa cedera janji ini dimaksudkan apabila terjadi peristiwa yang tercantum pada ayat-ayat pada pasal 6 (enam) ini. Masing-masing ayat dapat dijelaskan sebagai berikut, ayat 1 (satu) peristiwa cedera janji dikatakan apabila nasabah lalai dalam melaksanakan kewajibannya sesuai dengan perjanjian untuk membayarkan angsuran pembiayaan tepat pada waktunya atau lewat dari waktu yang ditentukan maka nasabah dikatakan telah cedera janji, namun apabila pembayaran nasabah lewat batas waktu tetapi disertai dengan bukti yang cukup maka pihak bank dan nasabah sepakat untuk mengabaikan ayat ini. Ayat 2 (dua), peristiwa cedera janji terjadi apabila janji, pernyataan, jaminan atau kesepakatan serta surat, sertifikat tidak sesuai kenyataannya atau ternyata tidak benar. Ayat 3 (tiga), apabila nasabah mengajukan permohonan pailit kepada Pengadilan Negeri untuk dinyatakan pailit tanpa persetujuan pihak bank dan apabila pernyataan itu tidak dicabut dalam waktu 60 (enam puluh) hari dan pernyataan tetap

menjelaskan terjadi peristiwa cidera janji apabila dokumen atau perjanjian sesuai dengan pasal 4 (empat) dinyatakan tidak sah dan tidak benar oleh pengadilan atau instansi pemerintah. Ayat 5 (lima), peristiwa cidera janji terjadi apabila nasabah melanggar perjanjian atau kesepakatan atau ketentuan pembiayaan serta tidak dapat memenuhi syarat-syarat yang telah ditentukan baik yang bersifat administratif atau jaminan. Ayat 6 (enam), apabila barang milik nasabah baik sebagian atau seluruhnya menjadi barang sitaan oleh pihak lain maka hal ini menjadi poin cidera janji. Ayat 7 (tujuh), peristiwa janji terjadi apabila kekayaan nasabah yang menjadi jaminan terhadap pembiayaan nilainya tidak sesuai dalam arti kurang dari jumlah pembiayaan. Ayat 8 (delapan), peristiwa cidera janji terjadi apabila nasabah tidak menjalankan usahanya sesuai dengan perjanjian dan juga apabila nasabah tidak bersungguhsungguh menjalankan usahanya atau usaha yang dijalankan melanggar syari atau hukum yang berlaku.

Apabila telah terjadi peristiwa cidera janji di atas maka pembiayaan ini akan menjadi jatuh tempo dan seluruh kewajiban nasabah harus dibayarkan kepada bank saat itu juga dan sekaligus serta pihak bank dapat mengambil tindakan tindakan apapun yang dianggap perlu

Pada pasal ini sudah sesuai dengan fatwa DSN pada ketentuan pertama poin 6 dan 7. Ketentuan ini memuat tentang penyimpangan akad dan tindakan yang diambil LKS kepada nasabah apabila terjadi cedera janji kesepakatan akad.

g. Pasal 7

PERNYATAAN DAN JAMINAN

Pasal 7 (tujuh) berisikan mengenai jaminan dan pada pasal ini terdapat 8 (delapan) ayat. Ayat 1 (satu), berisikan nama jaminan pembiayaan yang diberikan kepada nasabah. Nama jaminan ditulis secara jelas pada ayat ini. Ayat 2 (dua), objek jaminan menjadi milik bank, namun objek jaminan tersebut tetap berada dan dalam kekuasaan nasabah selaku peminjam pakai. Objek jaminan hanya dapat dipergunakan oleh nasabah menurut sifat dan peruntukan dari barang jaminan tersebut. Ayat 3 (tiga) berisikan nasabah memiliki kewajiban untuk menjaga dan memelihara objek jaminan dengan sebaik-baiknya dan melakukan semua tindakan yang diperlukan dalam rangka pemeliharaan objek jaminan. Apabila ada perbaikan atau perawatan atau pajak terhadap objek jaminan maka biaya tersebut menjadi tanggungan nasabah. Pasal 4 (empat), apabila terjadi kerusakan pada objek jaminan atau hilang maka nasabah mengikat diri untuk mengganti kerusakan atau seluruhnya terhadap

sebelumnya dan disetujui oleh pihak bank. Pasal 5 (lima), nasabah tidak berhak melakukan perjanjian ulang terhadap objek jaminan dan juga nasabah tidak diperbolehkan menjual, menggadaikan atau mengalihkan kepada pihak lain terhadap objek jaminan tersebut. Pasal 6 (enam), fasilitas pembiayaan dan semua uang yang terhutang menurut perjanjian ini akan dibayarkan saat itu juga dan sekaligus apabila terjadi peristiwa yang menurut syarat-syarat dan ketentuan perjanjian ini atau perjanjian lainnya sebagai tambahan dalam perjanjian ini merupakan suatu cidera janji dari nasabah, dan bank dengan tanpa izin dapat menjual atau dengan cara lain melepas harta kekayaan nasabah berdasarkan perjanjian pembiayaan ini atau dengan perjanjian lain yang merupakan tambahan dari perjanjian ini. Nasabah menanggung dan menjamin bahwa setiap pembelian harta kekayaan nasabah bebas dari segala tuntutan atau sitaan. Terlepas dari sudah direalisasikannya penjualan kembali kekayaan tersebut oleh bank, nasabah tetap bertanggungjawab atas sisa pembiayaan yang belum dibayar sampai fasilitas pembiayaan ini lunas. Ayat 7 (tujuh), nasabah akan mengizinkan wakil dari bank yang akan diberikan wewenang untuk melakukan inspersi terhadap kekayaan yang merupakan jaminan,

(delapan), pengikatan jaminan merupakan suatu kesatuan dalam perjanjian pembiayaan ini.

Pasal ini sudah sesuai dengan fatwa DSN pada ketentuan pertama poin ke 7 (tujuh).

h. Pasal 8

PENGAWASAN

Pada pasal 8 (delapan) ini dijelaskan bahwa dalam hal pembiayaan dan pengawasan dilakukan oleh pihak bank dan nasabah bersedia setiap diperlukan oleh bank untuk memberikan keterangan kepada bank terkait keadaan perusahaan atau usaha yang dilakukan dan memberikan kepada bank untuk untuk setiap saat memeriksa baik barang-barang investasi, barang dagangan atau barang-barang lainnya yang berkaitan dengan usaha yang dijalankan.

Pasal ini sudah sesuai dengan fatwa DSN pada ketentuan pertama poin ke 4 (empat), yaitu mudharib boleh melakukan berbagai jenis usaha yang telah disepakati antara shahibul maal dan mudharib dan sesuai dengan syariah dan pihak LKS tidak ikut serta dalam manajemen proyek usaha namun memiliki hak untuk melakukan pengawasan dan pembinaan.

i. Pasal 9**KETENTUAN TAMBAHAN**

Pasal 9 (sembilan) dijelaskan kedalam 4 (empat) ayat, tiap ayat dijelaskan sebagai berikut, ayat 1 kedua belah pihak sepakat untuk mengakhiri perjanjian pembiayaan ini apabila nasabah telah mengembalikan seluruh jumlah pembiayaan yang diberikan oleh bank terhadap nasabah termasuk didalamnya semua kewajiban yang harus dibayarkan nasabah kepada bank atau pihak lain terkait dari akibat perjanjian ini. Ayat 2 (dua), barang jaminan hanya bisa diambil sendiri oleh nasabah dimana nasabah sudah melunasi semua kewajibannya. Apabila nasabah dalam hal ini berhalangan untuk mengambil sendiri barang jaminan sendiri dan harus diwakilkan kepada pihak lain maka harus disertai dengan kuasa dan ditandatangani bermaterai. Ayat 3 (tiga), segala ketentuan yang belum diatur dalam perjanjian akad ini, akan diatur pada berkas atau surat lainnya yang serupa dan merupakan bagian yang melekat pada surat perjanjian ini. Ayat 4 (empat), nasabah tidak diperkenankan mengikat diri dan/atau sebagai penjamin terhadap pihak ketiga tan seizing dari pihak bank..

j. Pasal 10**KETERPISAHAN**

Pada pasal ini dijelaskan jika satu atau lebih ketentuan dari perjanjian ini tidak berlaku, tidak sah atau tidak dapat diberlakukan menurut undang-undang atau peraturan yang berlaku maka keabsahannya, sahnya dan berlakunya ketentuan lainnya yang terdapat dalam perjanjian ini dalam segala hal tidak terpengaruh atau terganggu, dalam hal ini nasabah diminta untuk menandatangani dokumen-dokumen atau surat-surat tambahan yang diajukan oleh bank agar perjanjian ini tetap berlaku.

Pada pasal ke 10 (sepuluh) tentang keterpisahan ini sudah sesuai dengan fatwa Dewan Syariah Nasional pada ketentuan ketiga poin ke 1 (satu) yaitu tentang jangka waktu mudharabah. Disebutkan dalam poin tersebut bahwa pembiayaan mudharabah boleh dibatasi pada periode tertentu.

k. Pasal 11**PENYELESAIAN PERSELISIHAN**

Dalam pasal 11 (sebelas) tentang penyelesaian perselisihan ini terdapat 3 (tiga) ayat yang menjelaskan pasal ini. Ayat pertama menjelaskan apabila terjadi perbedaan pendapat atau penafsiran terhadap hal-hal yang tercantum di dalam surat perjanjian ini atau

para pihak sepakat untuk membicarakan dan menyelesaikan secara musyawarah untuk mencapai mufakat. Ayat 2 dan 3 menjelaskan, apabila musyawarah untuk mufakat telah diusahakan namun perbedaan pendapat atau penafsiran, selisih atau sengketa tidak dapat diselesaikan oleh kedua belah pihak, maka kedua belah pihak sepakat dan mengikatkan diri satu sama lain untuk menyelesaikan masalah ini melalui Badan Arbitrase Syariah Nasional (BASYARNAS) menurut prosedur yang berlaku di dalam Badan Arbitrase tersebut dan hasil yang telah ditetapkan bersifat mutlak dan mengikat.

Pada pasal 11 (sebelas) ini, sudah sesuai dengan fatwa Dewan Syariah Nasional pada ketentuan ke tiga poin ke 4 (empat) tentang penyelesaian sengketa. Ketentuan tersebut menyebutkan apabila dalam pelaksanaan perjanjian terjadi penyimpangan atau sengketa yang tidak dapat diselesaikan secara kekeluargaan atau musyawarah maka penyelesaiannya melalui Badan Arbitrase Syariah.

1. Pasal 12

PENUTUP

Pada pasal penutup atau pasal 12 ini terdapat 3 ayat. Pada ayat pertama dijelaskan bahwa sebelum nasabah menandatangani surat perjanjian ini, nasabah menyatakan kebenarannya dan

memahami isi dari surat perjanjian ini sehingga apa yang menjadi sebab hukum dari perjanjian ini nasabah bisa paham dan mengerti. Ayat 2, segala sesuatu yang belum diatur dalam surat perjanjian ini maka akan diatur oleh kedua belah pihak. Ayat 3 berisikan tiap poin yang ada dalam perjanjian ini merupakan satu kesatuan yang utuh dan tidak terpisahkan dari perjanjian ini.

Pada bab penutup ini atau pasal 12 ini, tidak terdapat atau diatur dalam fatwa Dewan Syariah Nasional (DSN)

4. Kendala/Masalah yang dihadapi BPRS Bangun Drajad Warga Dalam Realisasi Pembiayaan Mudharabah Dan Cara Mengatasinya

a. Kendala yang Dihadapi Dalam Realisasi Pembiayaan Mudharabah

Berdasarkan teori mengenai mudharabah yang begitu sempurna, bukan berarti dalam praktek ataupun realisasinya tidak ada kendala atau masalah. Hal ini juga dihadapi pada lembaga perbankan BPRS Bangun Drajad Warga dalam merealisasikan pembiayaan mudharabah.

Lembaga BPRS Bangun Drajad Warga mengalami kendala dalam hal pembukuan atau perhitungan aktiva yang mana nasabah menyembunyikan keuntungan yang didapat dalam usaha yang dijalankan oleh nasabah. Hal ini sangat berpengaruh terhadap laba dan juga hasil terhadap pembiayaan mudharabah. Selain masalah

nasabah juga telah menyalahi kontrak yang telah disepakati bersama pada saat akad pembiayaan.

Tindakan seperti ini disebut tindakan *moral hazard* yaitu tindakan yang tidak dapat diamati. Hal ini terjadi karena nasabah menyalahi ketentuan atau kontrak ketika pemilik modal tidak dapat mengamati secara penuh segala kegiatan usaha yang dijalankan.

b. Cara Meminimalkan Masalah Dalam Pembiayaan Mudharabah Di BPRS Bangun Drajad Warga (BPRS BDW)

Sebagai antisipasi dalam mengurangi atau meminimalkan masalah yang terjadi dalam pembiayaan yang dilakukan oleh BPRS Bangun Drajad warga, dalam hal ini pembiayaan mudharabah adalah dengan cara berikut:

a. Metode *Screening*

Metode yang digunakan ini adalah metode wawancara. Wawancara bukan hanya terhadap nasabah saja secara individu namun terhadap usaha yang dijalankan. Wawancara secara individu dilakukan sebelum adanya realisasi atau sebelum adanya keputusan pembiayaan yang diajukan diterima atau tidak.

Wawancara terhadap inividu bukan hanya dilakukan kepada calon nasabah saja namun terhadap pihak-pihak yang terkait. Selanjutnya, untuk wawancara atau *screening* terhadap usaha lebih bersifat

progress usaha yang dijalankan

- b. Melakukan monitoring usaha dan biaya
- c. Menerapkan jaminan dalam pembiayaan mudharabah. Meskipun menurut fikih dilarang adanya jaminan dalam hal pembiayaan, namun dalam hal untuk menjaga prinsip kehati-hatian atau mencegah adanya penyimpangan dari nasabah maka jaminan boleh diadakan.
- d. Pembiayaan dilakukan pada usaha yang tingkat resikonya rendah
- e. Menerapkan pembukuan terhadap kas dan aktiva secara transparan. Dalam hal ini pihak BPRS Bangun Drajad Warga menerapkan system audit terhadap laporan keuangan usaha, mengingat hal ini adalah masalah utama yang dialami dalam realisasi pembiayaan