

## BAB IV

### HASIL DAN PEMBAHASAN

#### A. Akad *Musyārahah Mutanaqishah*

##### 1. Landasan hukum fiqh akad *Musyārahah Mutanaqishah*

*Musyārahah Mutanāqishah* ialah bentuk akad kerjasama dua pihak atau lebih. *Musyārahah* artinya kerjasama, kelompok/kumpulan atau perusahaan, selanjutnya *mutanaqishah* berarti pengurangan dengan bertahap<sup>28</sup>.

Ada beberapa perbedaan istilah yang diperkenalkan ulama yaitu *syirkah mutanaqishah* merupakan kerjasama antara para *syarik* bertujuan membeli barang tertentu, selanjutnya barang tersebut oleh nasabah dijadikan “modal usaha” supaya memperoleh laba yang akan dibagi berdasarkan proporsinya antara pihak nasabah dan pihak bank beserta pembelian barang modal milik bank dengan angsuran, dengan demikian kepemilikan bank pada barang modal mengalami penurunan seiring berjalannya waktu. Hal tersebut disebut dengan *Musyārahah Mutanāqishah* dikarenakan melihat pada kepemilikan bank dalam *syirkah*, yaitu barang modal *syirkah* yang mengalami penyusutan disebabkan ada pembelian dari nasabah dengan cara angsuran. *Mutanāqishah* artinya penyusutan modal milik bank sebab ada tindakan pembayaran nasabah melalui sistem angsuran.<sup>29</sup>

Kedua, nama lain disebut dengan *al- Musyārahah al-munta'iyah bit*

---

<sup>28</sup> M. Nadratuzaman Hosen, *Musyārahah mutanāqishah*.  
[http://www.ekonomisyariah.org/download/artikel/Makalah%20Musyarakah%20Mutanaqishah\\_Nadratuzaman.pdf](http://www.ekonomisyariah.org/download/artikel/Makalah%20Musyarakah%20Mutanaqishah_Nadratuzaman.pdf), h 1

<sup>29</sup> Maulana Hasanudin & Jaih Mubarak. *Perkembangan akad Musyārahah*. Jakarta :

*al-tamlik*. Menurut bahasa, *al- Musyārah al-munta'iyah bit tamlik* artinya kerjasama dari beberapa *syarik* (bank dan nasabah) melalui penyertaan harta menjadi modal usaha (*syirkah*), selanjutnya ada pembelian dari nasabah dengan cara mengangsur, hingga kesepakatan waktu kepemilikan modal bank semakin menurun dan tidak memiliki hak atas kepemilikan disebabkan pembelian secara mengangsur oleh nasabah, sehingga keseluruhan modal usaha (*syirkah*) menjadi hak milik nasabah, saat itulah akhir dari sistem *syirkah* antara pihak yang terkait. Oleh karena itu *syirkah* ini disebut *al- Musyārah al-munta'iyah bit tamlik* sebab memperhatikan status kepemilikan modal usaha bersama dengan kesepakatan waktu yakni menjadi milik *syarik* keseluruhan.<sup>30</sup>

Ketiga, dinamakan dengan *Musyārah muqayyadah* sebab akad tersebut ada “keterikatan” antara nasabah dan bank yang mengadakan kesepakatan :

- a. Kesepakatan membeli barang modal milik bank oleh nasabah secara agsuran.
- b. Kesepakatan melaksanakan suatu prestasi (*ijārah*) oleh nasabah sebab harta sebagai modal *syirkah* harus menguntungkan.
- c. Kesepakatan berpindah kepemilikan modal dari bank kepada nasabah disebabkan nasabah yang membayar atau membeli secara angsuran.<sup>31</sup>

Ulama sudah melakukan identifikasi *Musyārah mutanāqīshah* untuk melihat kepastian asal-usul. Muhammad Ali al-Qari dan Najih Hammad

---

Kencana, 2012., h. 60

<sup>30</sup> Ibid, h. 61

<sup>31</sup> Ibid, h. 62

(1997) menyatakan *musyārahah mutanāqīṣah* sumbernya di *syirkah milk* atau *syirkah amlak* disertai akad jual beli (*al-bai*) secara paralel.<sup>32</sup>

Jual beli (*al-bai*) berdasarkan ulama Hanafi yaitu tukar-menukar harta atau barang (*maal*) dengan *maal* melalui suatu cara. Dengan kata lain tukar menukar barang dengan nilai yang sama melalui cara khusus dan sah, yaitu *ijab qabul* atau *mu'aathaa* (tanpa *ijab qabul*). Sehingga, jual beli 1 dirham dengan 1 dirham tidak termasuk jual beli seperti debu, bangkai, dan darah tidak sah, sebab jual beli barang yang tidak disenangi.<sup>33</sup>

Pada kitab *al-Mughniy* Ibnu Qudamah menyatakan jual beli melalui pertukaran barang dengan barang memiliki tujuan memberikan kepemilikan dan menerima hak milik. Kata *al-bai* yaitu bagian dari *baa'un* (barang), sebab setiap pembeli dan penjual menyediakan barang bermaksud memberi dan menerima. Kemudian, setelah dua pihak tersebut saling berjabat tangan, jual beli (*al-bai*) disebut dengan *shafaqah* berarti transaksi melalui jabat tangan.<sup>34</sup> Sehingga, jual beli artinya adalah transaksi dari *ijab* dan *qabul*. Najih Hammad dan Muhammad Ali al-Qari berpendapat, terjadinya *musyārahah mutanāqīṣah* disebabkan dua akad berjalan setara. *Pertama*, nasabah dan bank menjalankan akad *musyārahah* memberikan harta sebagai modal usaha untuk memperoleh laba. Hal tersebut merupakan *syirkah amwal* (bagian dari *syirkah milk-ikhtiari*). *Kedua*, nasabah menjalankan usaha menggunakan modal bersama dan dibagi hasilnya berdasarkan perjanjian bank dan nasabah. Nasabah memperoleh modal bank secara angsuran sehingga modal milik bank

---

<sup>32</sup> Ibid, h. 62

secara berangsur akan berkurang *mutanāqīshah*.<sup>35</sup>

Pada *musyārahah mutanāqīshah* terdapat dua unsur pokok yaitu :

1. Unsur kerjasama (*syirkah*) dilakukan terhadap penyertaan modal dan kepemilikan modal
2. Unsur sewa dilakukan salah satu pihak memberi kompensasi ke pihak lain.<sup>36</sup>

Aturan melaksanakan akad *syirkah* dari setiap pihak wajib memperlihatkan sukarela dan sepakat saling kerjasama, dua pihak harus mempunyai rasa percaya, dan pada penggabungan pokok modal yaitu penggabungan hak setiap kepemilikan obyek akad.<sup>37</sup>

Unsur sewa memiliki persyaratan pokok yaitu; penyewa (*musta'jir*) dan menyewakan (*mu'jir*), ucapan kesepakatan (*shighat*), dan benda yang disewa sebagai obyek akad sewa. Angsuran, besaran sewa, dan batas waktu pembayaran pada *musyārahah mutanāqīshah* harus jelas dan diketahui dua belah pihak. Besar kecilnya harga sewa, bisa berubah berdasarkan kesepakatan dan dapat dilakukan kesepakatan ulang.<sup>38</sup>

Adapun menurut Mohd Sollehudin Shuib, dkk dalam Jurnalnya yang berjudul Pembiayaan Perumahan Secara Islami Di Malaysia : Analisis Kelebihan Produk Berdasarkan *musyārahah mutanāqīshah* di Kuwait Finance House Malaysia Berhad, kontrak-kontrak yang terlibat dalam *musyārahah*

<sup>33</sup> Wahbah Az-zuhaili, *Fiqh Islam wa Adillatuhu*, Jakarta :Gema Insani, 2011, h. 25

<sup>34</sup> Ibid, h. 26

<sup>35</sup> Maulana Hasanudin & Jaih Mubarak, *Perkembangan akad Musyārahah*, Kencana, Jakarta:2012., h. 63

<sup>36</sup> Ibid, h. 1

<sup>37</sup> Ibid, h. 2

*mutanāqīshah* terdapat tiga, yaitu *musyārahkah*, *ijārah*, dan *al-bai'*. Dalil-dalil keharusan tiga kontrak ini sudah banyak dijumpai didalam pemikiran ulama Islam terdahulu yang menjadikan Al-Qur'an dan Hadits sebagai rujukan utama sumber hukum Islam.<sup>39</sup>

Rukun-rukun dalam *musyārahkah* yaitu *syarik* (pemegang modal), modal, usaha, keuntungan dan *shigat* (*ijab* dan *qabul*) atau penawaran dan penerimaan pihak yang bekerjasama. Rukun *ijārah* (sewa) meliputi pemberian sewa, harta yang disewa, penyewa, manfaat barang yang disewa, bayaran sewa, dan *shigat*. Sementara itu rukun jual beli berdasarkan ulama Hanafiyah adalah *ijab* dan *qabul* yang menunjukkan penukaran barang. Sehingga rukun jual beli yaitu perbuatan atau perkataan yang menunjukkan kerelaan penukaran kepemilikan barang. Disisi lain, sesuai jumhur ulama akad jual beli memiliki empat rukun, diantaranya pembeli, penjual, lafaz, dan objek akad.<sup>40</sup>

Dengan demikian, dapat disimpulkan bahwasannya dalam akad *musyārahkah mutanāqīshah* ada akad pokok yakni *musyārahkah* dan akad pelengkap yakni *al-bai'* dan *ijārah* ada syarat dan rukun yang harus dipenuhidari akad/kontrak.

---

<sup>38</sup> Ibid, h. 2

<sup>39</sup> Mohd Sollehudin Shuib, *et al.,eds., Pembiayaan Perumahan Secara Islami Di Malaysian : Analisa Kelebihan Produk Berdasarkan Musyārahkah Mutanāqīshah di Kuwait Finance House Malaysia Berhad*, Jurnal Teknologi, UTM Press, Universitas Teknologi Malaysia, (2001) h. 112

## 2. Landasan Hukum Akad *Musyārahah Mutanāqīshah*

Pada pembahasan penulisan ini, penulis bermaksud membatasi landasan hukum akad *musyārahah mutanāqīshah*. Hal itu ada pada Al-Qur'an, Hadits, Ijma Ulama, Fatwa DSN-MUI.

### a. Al-Qur'an

وَأِنَّ كَثِيرًا مِّنَ الْخُلَطَاءِ لَيَبْغِي بَعْضُهُمْ عَلَى بَعْضٍ، إِلَّا الَّذِينَ آمَنُوا وَعَمِلُوا الصَّالِحَاتِ وَقَلِيلٌ مَّا هُمْ

*dan Sesungguhnya kebanyakan dari orang-orang yang berserikat itu sebahagian mereka berbuat zalim kepada sebahagian yang lain, kecuali orang-orang yang beriman dan mengerjakan amal yang saleh (QS. Shad : 24).*

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ

*Hai orang-orang yang beriman, penuhilah aqad-aqad itu (QS. Al-Maidah : 1)*

### b. Hadits

إِنَّ اللَّهَ تَعَالَى يَقُولُ: أَنَا ثَالِثُ الشَّرِيكَيْنِ مَا لَمْ يَخُنْ أَحَدُهُمَا صَاحِبَهُ، فَإِذَا خَانَ أَحَدُهُمَا صَاحِبَهُ خَرَجْتُ مِنْ بَيْنَهُمَا

*“Telah menyampaikan hadits kepada kami Muhammad bin Sulaiman al-Misisi, telah menyampaikan hadits kepada kami Muhammad bin Dzibriqān, dari Abi Hayyān al-Taymi, dari Bapaknya, dari Abu Hurairah, beliau memarfukan hadits ini, Berkata : Allah swt. berfirman: Aku*

---

<sup>40</sup> Ibid, h. 113

*sebagai pihak ketiga dari dua orang yang bersyarikat dan apabila salah satu pihak telah berkhianat, Aku keluar dari mereka.”* (HR. Abu Daud)

الصُّلْحُ جَائِزٌ بَيْنَ الْمُسْلِمِينَ إِلَّا صُلْحًا حَرَّمَ حَلَالًا أَوْ أَحَلَّ حَرَامًا وَالْمُسْلِمُونَ عَلَى شُرُوطِهِمْ إِلَّا شَرْطًا حَرَّمَ حَلَالًا أَوْ أَحَلَّ حَرًّا

“Telah menyampaikan hadits kepada kami Hasan bin Ali Al-Kholan berkata : Telah menyampaikan hadits kepada kami Abu Amir Aqodi berkata : Telah menyampaikan hadits kepada kami Katsir ibn Abdillah ibn Amru ibn “Auf Al-Mujabi, dari mereka, Rosulullah SAW bersabda : Shulh (penyelesaian sengketa melalui musyawarah untuk mufakat) dapat dilakukan di antara kaum muslimin, kecuali shulh yang mengharamkan yang halal atau menghalalkan yang haram; dan kaum muslimin terikat dengan syarat-syarat mereka kecuali syarat yang mengharamkan yang halal atau menghalalkan yang haram.” (HR. Tirmidzi)<sup>41</sup>

c. Ijma Ulama

هَذِهِ الْمُشَارَكَةُ مَشْرُوعَةٌ فِي الشَّرِيعَةِ لِاعْتِمَادِهَا -كَالِإِجَارَةِ الْمُنتَهِيَةِ بِالتَّمْلِيكِ- عَلَى وَعْدٍ مِنَ الْبَنْكِ لِشَرِيكِهِ بِأَنْ يَبِيعَ لَهُ حِصَّتَهُ فِي الشَّرِكَةِ إِذَا سَدَّدَ لَهُ قَبِمَتَهَا وَهِيَ فِي أَنْتَاءِ وُجُودِهَا تُعَدُّ شِرْكَةً عِنَانٍ، حَيْثُ يُسَاهِمُ الطَّرْفَانِ بِرَأْسِ الْمَالِ، وَيَقْوُضُ الْبَنْكُ عَمِيلَهُ الشَّرِيكَ بِإِدَارَةِ الْمَشْرُوعِ وَبَعْدَ انْتِهَاءِ الشَّرِكَةِ يَبِيعُ الْمَصْرَفُ حِصَّتَهُ لِلشَّرِيكَ كَلِيًّا أَوْ جُزْئِيًّا، بِاعْتِبَارِ هَذَا الْعَقْدِ عَقْدًا مُسْتَقْلَلًا، لِأَنَّ صِلَةَ لَهُ بِعَقْدِ الشَّرِكَةِ

*"Musyārahah mutanāqishah dibenarkan dalam syariah, janji bank*

<sup>41</sup> Kitab Al-jāmi' al-'a'ih Sunan Al-Tirmidzi, Dār ihya Al-Turots Al-Arobi, Beirut, t.t, Juz III, h. 634, nomor Hadits 1352 (Makhtabah Syamiilah versi 3.5.2)

*akan menjual kepada mitra porsi kepemilikannya dalam Syirkah apabila mitra telah membayar kepada bank harga porsi bank tersebut. Di saat berlangsung, musyarakah mutanāqishah tersebut dipandang sebagai syirkah 'inan, karena kedua belah pihak menyerahkan kontribusi ra'sul mal, dan bank mendelegasikan kepada nasabah-mitranya untuk mengelola kegiatan usaha. Setelah syirkah selesai bank menjual seluruh atau sebagian porsinya kepada mitra, berdasarkan akad penjualan dilakukan terpisah dan tidak terkait akad syirkah.<sup>42</sup>*

### **3. Fatwa DSN Tentang Akad MMQ**

Fatwa, artinya nasihat, petuah, jawaban, atau pendapat. Adapun yang dimaksud adalah sebuah keputusan atau nasihat resmi yang diambil oleh sebuah lembaga atau perorangan yang diakui otoritasnya, disampaikan oleh seorang *mufti* atau ulama, sebagai tanggapan atau jawaban terhadap pertanyaan yang diajukan oleh peminta fatwa (*mustafti*) yang tidak mempunyai keterikatan. Dengan demikian peminta fatwa tidak harus mengikuti isi atau hukum fatwa yang diberikan kepadanya. Penggunaannya dalam kehidupan beragama di Indonesia, fatwa dikeluarkan oleh Majelis Ulama Indonesia sebagai suatu keputusan tentang persoalan ijtihadiyah yang terjadi di Indonesia guna di jadikan pegangan pelaksanaan ibadah umat islam di Indonesia.<sup>43</sup>

Dewan Syariah Nasional adalah lembaga yang dibentuk oleh Majelis Ulama Indonesia (MUI) yang mempunyai fungsi melaksanakan tugas tugas

---

<sup>42</sup> Wahbah Zuhaili, *Al-Muamalah Al-Maliyah Al-Muasirah*, hal. 436-437 pada fatwa



MUI dalam menangani masalah masalah yang berhubungan dengan aktifitas lembaga keuangan syariah. Salah satu tugas pokok DSN adalah mengkaji, menggali, dan merumuskan nilai dan prinsip prinsip hukum islam (syariah) dalam bentuk fatwa untuk dijadikan pedoman dalam kegiatan transaksi di lembaga keuangan syariah. Melalui Dewan Pengawas Syariah melakukan pengawasan terhadap penerapan prinsip syariah dalam sistem dan manajemen lembaga keuangan syariah (LKS).<sup>44</sup>

Dengan demikian Fatwa Dewan Syariah Nasional adalah keputusan atau nasihat resmi yang diambil oleh Dewan Syariah Nasional sebagai tanggapan atau jawaban terhadap pertanyaan yang diajukan oleh peminta fatwa (*mustafti*) yang tidak mempunyai keterikatan dalam hal ini Lembaga Keuangan Syariah.

*Musyārahah mutanaqisah* secara hukum dibolehkan. Fatwa DSN-MUI Nomor 73/DSN-MUI/XI Tahun 2008 mengatur akad *Musyārahah mutanaqisah* yang mengartikan sebagai syirkah atau *Musyārahah* kepemilikan aset atau modal salah satu pihak menurun dikarenakan pihak lain membeli secara bertahap. Syarik yaitu mitra, hissah adalah porsi, dan musya yaitu bagian syarik dalam milik bersama secara nilai dan tidak bisa ditetapkan batasannya dengan fisik. Akad MMQ terdiri dari akad jual beli dan syirkah. Akad MMQ pihak pertama wajib menjual seluruh nisbah dengan

---

DSN-MUI Nomor 73/DSN-MUI/XI Tahun 2008

<sup>43</sup> [id.wikipedia.org/wiki/Fatwa](http://id.wikipedia.org/wiki/Fatwa), diakses pada 6/2/2018 jam 06.31

<sup>44</sup> [www.bprsvitkacentral.com/main/index.php/kebijakan/fatwa-dsn](http://www.bprsvitkacentral.com/main/index.php/kebijakan/fatwa-dsn), diakses pada 6/2/2018 jam 06.31

bertahap dan pihak kedua wajib membeli. Hak dan kewajiban para mitra pada akad Musyārakah mutanaqisah yaitu :

- a. Memberikan modal atas dasar kesepakatan
- b. Laba atas dasar kesepakatan nisbah
- c. Menanggung rugi berdasarkan modal .<sup>45</sup>

## **B. Pembiayaan Musyarahah Mutanaqishah di Bank Muamalat Indonesia**

Aktivitas bank syariah dilihat dari fungsinya sebagai lembaga intermediasi sebagai penyalur modal (dana) kepada nasabah dinamakan pembiayaan. BMI merupakan Bank Pertama Murni Syariah di Indonesia memiliki KPR Muamalat iB yaitu produk pembiayaan untuk nasabah supaya membantu kepemilikan terhadap ruko, apartemen, kios, rukan, atau ambil alih *take-over* KPR bank Konvensional.

Salah satu akad pada produk KPR IB Muamalat yaitu Akad Musyarahah Mutanaqishah. Karakteristik akad ini yaitu peningkatan akad yang sifatnya bagi hasil.

Adapun keuntungan pembiayaan KPR untuk Bank adalah sebagai berikut :

1. Dengan pembiayaan KPR, Bank memperoleh pendapatan dalam bentuk *margin* (keuntungan)
2. Pembiayaan KPR bersifat Jangka Panjang sehingga nasabah berpotensi untuk dilakukan penawaran produk lain, seperti Tabungan, Deposito dan Asuransi.
3. Dengan bekerjasama dengan Developer untuk pembiayaan KPR, Bank bisa

menawarkan produk lain seperti, *Virtual Account* dan *Cash Management System*.

Tujuan pembiayaan di Bank Muamalat :

1. Take over, yaitu pengambilalihan pembiayaan atas nama nasabah/pasangan dengan agunan atas nama nasabah/pasangan/orang tua dari Bank lain
2. Pembangunan properti, yaitu untuk renovasi dan konstruksi.
3. Pembelian properti. Dalam pembelian properti, jika penjual adalah Developer rekanan Bank Muamalat, nilai agunan mengacu pada harga jual Developer. Dan apabila penjual bukan Developer dari rekanan Bank Muamalat, nilai agunan mengacu pada hasil penilaian Bank (taksasi).
4. Penambahan Fasilitas (*Top Up*). Penambahan fasilitas atau pembiayaan baru berdasarkan properti yang masih menjadi agunan dari pembiayaan sebelumnya, dimana dapat berlaku bagi nasabah *eksisting* (lama) maupun nasabah Bank lain yang di Takeover, dengan nilai dana yang dicairkan maksimal sebesar selisih antara nilai maksimum pembiayaan sesuai *Financing To Value* (FTV) dengan sisa pokok pembiayaan lama. FTV adalah perbandingan antara nilai pokok pembiayaan dengan nilai properti yang dijaminkan. Semakin tinggi FTV, maka resiko bank semakin besar, dan sebaliknya. FTV penting untuk mengetahui potensi harga jual properti apakah cukup untuk melunasi pokok pembiayaan apabila diperlukan sita dan jual jaminan dalam hal nasabah melakukan gagal bayar. Nilai jaminan di peroleh dari pricelist (khusus developer kerjasama) dan taksasi (*secondary* dan

---

<sup>45</sup> Fatwa DSN Nomor 01/DSN-MUI/X Tahun 2013

property baru dari developer non kerjasama).

5. Pembiayaan konsumsi beragunan properti (misalnya renovasi, pembelian kendaraan, pembayaran jasa, dan lainnya). Fasilitas yang diberikan kepada nasabah dengan tujuan pembelian atau penyelesaian asset berwujud, pembayaran biaya jasa atau pelunasan hutang dengan sifat konsumtif dan nasabah tidak dapat menjaminkan asset yang dibiayai.

Pada pengajuan pembiayaan KPR di BMI, nasabah langsung datang ke kantor cabang BMI terdekat dan membawa syarat-syarat berikut:

1. Mempunyai tabungan di BMI (angsuran secara otomatis didebet dari rekening)
2. Sebagai nasabah perorangan
3. Tidak cacat hukum
4. Usia dari 21 tahun sampai 55 tahun (pegawai atau belum pensiun), dan 60 tahun (wiraswasta ketika jatuh tempo pembiayaan)
5. Status karyawan:
  1. Pegawai tetap sesuai persyaratan berikut ini :
    - 1) Paling sedikit masa kerja 1 tahun (termasuk sebelum sebagai pegawai tetap ) di perusahaan sekarang, atau
    - 2) Paling sedikit 1 tahun di perusahaan sekarang dan sudah berpengalaman 2 tahun (pegawai konytak/tetap di perusahaan sebelumnya).
  2. Karyawan kontrak pada persyaratan :
    - 1) Paling sedikit pengalaman berkerja 2 tahun di perusahaan sekarang, atau

- 2) Paling sedikit berkerja 1 tahun di perusahaan sekarang dan paling sedikit 2 tahun (karyawan tetap/kontrak pada perusahaan sebelumnya).
6. Profesional/ Wiraswasta harus memenuhi persyaratan
    - a. Pada usahanya mempunyai pengalaman paling sedikit 2 tahun secara berurutan (bukti izin usaha)
    - b. Mempunyai penghasilan dengan validitas dan verifikasi kebenaran
    - c. Mempunyai *history cash flow* yang mampu memenuhi kewajiban angsuran/sewa
    - d. Memperoleh laba
  7. Bukan sebagai nasabah kategori Daftar Pembiayaan Bermasalah
  8. Syarat administrasi yang harus dilengkapi :
    - a. Fotocopy KTP calon nasabah dan suami/istri
    - b. Formulir permohonan diisi dengan benar dan lengkap
    - c. Fotocopy Surat Nikah
    - d. Fotocopy Kartu Keluarga
    - e. Fotocopy Nomor Pokok Wajib Pajak
    - f. Asli surat keterangan jabatan (pegawai/karyawan)
    - g. Slip gaji asli dan surat keterangan kerja (karyawan/pegawai)
    - h. Fotocopy ijin praktek (professional)
    - i. Laporan keuangan perusahaan (Neraca & Laba/Rugi) dan fotocopy catatn/bukti transaksi (wiraswasta / professional)
    - j. Fotocopy rekening Koran 3 bulan terakhir
    - k. Fotocopy sertipikat tanah obyek agunan IPBM/IMB

### 1. PBB tahun terakhir

Bank Muamalat sebagai lembaga keuangan yang memiliki dua fungsi utama, yaitu pengumpulan dana dan penyaluran dana<sup>46</sup>. Penyaluran dana pada bank konvensional mempunyai perbedaan dengan penyaluran dana pada bank syariah, baik dalam hal nama, akad, maupun transaksinya. Dalam perbankan konvensional penyaluran dana dikenal dengan nama kredit sedangkan diperbankan syariah adalah pembiayaan.

Definisi pembiayaan dalam perbankan syariah sebagaimana yang tertuang dalam Undang-undang Nomor 21 Tahun 2008 yaitu:

"Pembiayaan adalah penyediaan dana atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berupa:

- a. transaksi bagi hasil dalam bentuk *mudharâbah* dan *Musyârahah*;
- b. transaksi sewa-menyewa dalam bentuk *ijârah* atau sewa beli dalam bentuk *ijârah muntahiya bittamlik*;
- c. transaksi jual beli dalam bentuk piutang *murâbahah*, *salam*, dan *istishna'*;
- d. transaksi pinjam meminjam dalam bentuk *piutang qardh*; dan
- e. transaksi sewa-menyewa jasa dalam bentuk *ijârah* untuk transaksi multijasa."<sup>47</sup>

Pembiayaan merupakan cara yang ditempuh oleh Bank Muamalat untuk menyalurkan dana yang dimilikinya. Untuk melakukan hal tersebut, Bank Muamalat harus memperhatikan prinsip-prinsip pembiayaan-pembiayaan pada nasabah. Dalam perbankan syariah diterapkan prinsip kehati-hatian dalam pemberian pembiayaan terhadap nasabah atau yang dikenal dengan istilah Prinsip 4P's, yaitu:

- a. *Philosophy*, artinya harus memberikan keuntungan paling tidak kepada empat

---

<sup>46</sup> Kasmir, *Bank dan Lembaga...*, h. 27.

<sup>47</sup> *Ibid.*, Bab I Ketentuan Umum Pasal 1 Nomor 25.

pihak, yaitu: pihak nasabah, pihak bank, pihak penyimpan dana, masyarakat luas.

- b. *Policy*. Merupakan kebijakan pembiayaan merupakan garis besar yang dijadikan acuan dalam mengelola suatu portepel pembiayaan.
- c. *Procedure*. Prosedur merupakan uraian detail dari kebijakan, yang dijadikan standar operasi
- d. *People*. Petugas yang memegang peranan yang sangat penting dalam menentukan kualitas portopolio pembiayaan.

Bank syariah melakukan analisis untuk menilai suatu permohonan pembiayaan yang telah diajukan oleh nasabah. Dengan melakukan analisis permohonan pembiayaan, bank syariah akan memperoleh keyakinan bahwa proyek yang akan dibiayai layak (*feasible*) dan memastikan bahwa dana yang diberikan kepada nasabah benar-benar akan kembali untuk menghindari kerugian. Bank melakukan analisis pembiayaan dengan tujuan untuk mencegah secara dini kemungkinan terjadinya *default* oleh nasabah. Analisis pembiayaan merupakan salah satu faktor yang sangat penting bagi bank syariah dalam mengambil keputusan untuk menyetujui/menolak permohonan pembiayaan. Analisis yang baik akan menghasilkan keputusan yang tepat. Analisis pembiayaan merupakan salah satu faktor yang dapat digunakan sebagai acuan bagi bank syariah untuk meyakini kelayakan atas permohonan pembiayaan nasabah<sup>48</sup>

Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-

---

<sup>48</sup> Amir Machmud, *Bank Syariah*, (Bandung: Erlangga, 2010), h. 87-88.

undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, menyebutkan bahwa "dalam memberikan kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip Syariah dan melakukan kegiatan usaha lainnya, bank wajib menempuh cara- cara yang tidak merugikan bank dan kepentingan nasabah yang mempercayakan dananya kepada bank."<sup>191</sup> Pedoman agar tidak sampai merugikan bank dan kepentingan nasabah yang mempercayakan dananya kepada bank itu dicantumkan dalam pasal 8 ayat (1)<sup>49</sup>.

Sesuai dengan ketentuan pasal 8 ayat (1) Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, bank syariah dalam memberikan pembiayaan wajib mempunyai keyakinan berdasarkan analisis yang mendalam atas itikad dan kemampuan serta kesanggupan nasabah untuk mengembalikan pembiayaan dimaksud sesuai dengan perjanjian antara bank sebagai *shahib Al-mal* dan nasabah sebagai *mudharib*. Dalam hubungan itu, bank syariah wajib memiliki dan menerapkan pedoman pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah sesuai dengan ketentuan yang diterapkan oleh Bank Indonesia, demikian menurut pasal 8 ayat (2)<sup>50</sup>.

Dalam prinsip 5C, setiap permohonan pembiayaan, telah dianalisis secara mendalam sehingga hasil analisis sudah cukup memadai. Dalam prinsip 5C yang dilakukan secara terpadu, maka dapat digunakan sebagai dasar untuk memutuskan permohonan pembiayaan. Prinsip 5C perlu dilakukan secara keseluruhan. Namun demikian, dalam praktiknya, bank syariah akan

---

<sup>49</sup> Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, Pasal 29 ayat (3).

<sup>50</sup> Sutan Remy Sjahdeini, *Perbankan Islam*, (Jakarta: Pustaka Utama Grafiti, 1999), h. 174-175.



memfokuskan terhadap beberapa prinsip antara lain *character*, *capacity*, dan *collateral*.

Ketiga prinsip dasar pemberian pembiayaan ini dianggap sebagai faktor penting yang tidak boleh ditinggalkan sebelum mengambil keputusan<sup>51</sup>

Adapun analisis 6A, artinya terdapat enam aspek yang perlu dilakukan analisis terhadap permohonan pembiayaan, yang terdiri dari:

a. Analisis Aspek Hukum

Analisis aspek hukum perlu dilakukan oleh bank syariah untuk evaluasi terhadap legalitas nasabah. Di dalam akad pembiayaan, terdapat dua pihak yang terikat, yaitu bank syariah sebagai pihak yang menginvestasikan modal dan pihak nasabah yang mendapat kepercayaan untuk menjalankan usahanya. Kedua pihak mempunyai hak dan kewajiban masing-masing. Oleh karena itu perlu dilandasi oleh dasar-dasar hukum secara formal sesuai dengan prinsip syariah dan Undang-undang yang berlaku.

b. Analisis Aspek Pemasaran

Aspek pemasaran merupakan aspek yang sangat penting untuk dianalisis lebih mendalam karena hal ini terkait dengan aktivitas pemasaran produk nasabah. Bank syariah dapat mengetahui sejauh mana produk yang dihasilkan oleh debitur diterima oleh pasar dan berapa lama produknya dapat bertahan dan bersaing dipasar. Produk yang dihasilkan nasabah merupakan produk *leader* dan lain-lain informasi terkait dengan pemasaran produk. Analisis pemasaran diperlukan oleh bank untuk menghitung kemungkinan

---

<sup>51</sup> Husein Umar, *Research Methods and Banking*, (Jakarta: Gramedia, 2000), h. 111.

penjualan produk setiap tahun.

c. Analisis Aspek Teknis

Analisis aspek teknis merupakan analisis yang dilakukan bank syariah dengan tujuan untuk mengetahui fisik dan lingkungan usaha perusahaan nasabah serta proses produksi. Dengan menganalisis aspek teknis bank syariah dapat menyimpulkan apakah perusahaan (nasabah) menjelaskan aktivitas produksinya secara efisien. Bank syariah juga dapat mengetahui apakah proses produksinya berdasarkan pesanan atau produksi masa. Penentuan produksi berdasarkan penjualan produk dan pengaruh pada *cash in flow* perusahaan, karena jangka waktu penerimaan uang atas hasil penjualan akan berbeda.

d. Analisis Aspek Manajemen

Aspek manajemen merupakan salah satu aspek yang sangat penting sebelum bank memberikan rekombinasi atas permohonan pembiayaan. Aspek yang perlu dilakukan penilaian terhadap aspek manajemen antara lain:

- 1) Struktur organisasi.
- 2) *Job description*.
- 3) Sistem dan prosedur.
- 4) Penataan sumber daya manusia.
- 5) Pengalaman usaha.
- 6) *Management skill*.

e. Analisis Aspek Keuangan

---

Analisis aspek keuangan diperlukan oleh bank untuk mengetahui kemampuan keuangan perusahaan dalam memenuhi kewajibannya baik kewajiban jangka pendek maupun jangka panjang. Aspek keuangan ini sangat penting bagi bank syariah untuk mengetahui besarnya kebutuhan dana yang diperlukan agar perusahaan dapat meningkatkan volume usahanya serta mengetahui kemampuan perusahaan untuk memenuhi kewajibannya dalam jangka waktu tertentu sesuai dengan perjanjian. Bank melihat bahwa kelangsungan usaha nasabah dapat diestimasi dengan beberapa macam instrumen keuangan.

f. Analisis Aspek Sosial-Ekonomi

Analisis aspek sosial-ekonomi merupakan analisis yang dilakukan oleh bank untuk mendapatkan informasi tentang lingkungan terkait dengan usaha nasabah.

Analisis aspek sosial-ekonomi antara lain meliputi:

- 1) Dampak yang ditimbulkan oleh perusahaan terhadap lingkungan.
- 2) Pengaruh perusahaan terhadap lapangan kerja.
- 3) Pengaruh perusahaan terhadap pendapatan negara.
- 4) Debitur melakukan kegiatan yang tidak bertentangan dengan kondisi lingkungan sekitar.<sup>52</sup>

Keenam aspek dilakukan dengan analisis satu per satu, kemudian disusun

---

<sup>52</sup> Muhammad, *Lembaga Ekonomi Syariah* (Palangkaraya: Graha Ilmu, 2007), h. 112-120

suatu kesimpulan secara menyeluruh. Dari kesimpulan yang diperoleh dapat digambarkan apakah permohonan pembiayaan nasabah disetujui atau ditolak. Apabila permohonan pembiayaan nasabah ditolak maka bank akan memberi informasi kepada nasabah secara lisan atau dengan mengirimkan surat penolakan atas permohonan pembiayaan. Apabila benar menyetujui permohonan pembiayaan nasabah, maka bank akan menghitung besar persetujuan pembiayaan, jangka waktunya, agunan yang diminta, cara pencairannya, jadwal angsuran dan dokumen lain yang perlu dipersiapkan oleh perusahaan.

Berdasarkan data tersebut analisa pembiayaan sangat penting dilakukan untuk mengetahui sejauh mana tingkat kelayakan pembiayaan yang akan diberikan pihak bank kepada nasabah. Selain dari pada itu pihak bank secara langsung dapat meramalkan sejauh mana keuntungan yang akan didapatkannya apabila pihak bank memberikan pembiayaan kepada pihak nasabah atau tidak.

Dengan adanya analisa pembiayaan pihak bank juga akan mendapatkan data pribadi dari pihak nasabah yang bertujuan untuk meminimalkan tingkat kerugian apabila terjadi sesuatu yang tidak diinginkan atau penyalahgunaan dana yang dilakukan pihak nasabah. Hal ini menunjukkan bahwa nasabah yang mendapatkan pembiayaan kategori nasabah yang bisa diberikan pembiayaan.

Saat pembiayaan dicairkan kepada nasabah, saat itu pula pihak bank yang mencairkan dana sudah mempunyai resiko yang akan ditanggung dikemudian hari, dan resiko tersebut terjadi karena ada pihak- pihak atau ada nasabah yang tidak bertanggung jawab yang bisa menyebabkan terjadinya kerugian. Resiko tersebut di antaranya bisa disebabkan oleh adanya wanprestasi.

Wanprestasi artinya tidak memenuhi sesuatu yang diwajibkan seperti yang telah ditetapkan dalam perikatan. Tidak dipenuhinya kewajiban oleh debitur disebabkan oleh dua kemungkinan alasan, yaitu:

- a. Karena kesalahan debitur, baik dengan sengaja tidak dipenuhinya kewajiban maupun karena kelalaian.
- b. Karena keadaan memaksa (*overmacht*), *force majeure*, jadi di luar kemampuan debitur.

Salah satu bentuk wanprestasi yang terjadi dalam dunia perbankan sikap menunda-nunda pembayaran. Sikap menunda-nunda pembayaran yang dilakukan oleh nasabah terhadap bank yang memberi dana pinjaman pembiayaan mengakibatkan bank mengalami kerugian

Pembiayaan *Musyārahah Mutanaqisah*, BMI memberi pembiayaan berdasarkan porsinya, semuanya sudah diatur pada akad KPR Muamalat iB sesuai tabel 4.1 di bawah ini:

TABEL 2 KETENTUAN FTV KPR MUAMALAT IB

Type Agunan & Pembiayaan	FTV Maksimum		
	FK/FP 1 (%)	FK/FP 2 (%)	FK/FP 3 dst (%)
KPR Tipe Bgn > 70 m <sup>2</sup>	85	75	65
KPRS Tipe Bgn > 70 m <sup>2</sup>	85	75	65
KPR Tipe Bgn 22 – 70 m <sup>2</sup>	90	80	70
KPRS Tipe Bgn 22 – 70 m <sup>2</sup>	90	80	70
KPRS Tipe Bgn s/d 21 m <sup>2</sup>	90	80	70

Uang Muka 10%, diberlakukan pada :

1. Fasilitas Kartu (FK) atau Fasilitas Pembiayaan (FP) pertama untuk nasabah
2. Akad dengan MMQ (KPR Kongsi)
3. Memakai rekanan BMI
4. Rumah ready stock dan type rumah sd 70m<sup>2</sup>

Menentukan Cash Ratio. Cash Ratio penting untuk mengetahui kelayakan angsur nasabah, apakah nasabah memiliki cukup dana untuk pengeluaran dan biaya hidupnya setiap bulan. Cash Ratio adalah perbandingan antara total kewajiban dengan total pendapatan. Nilai kewajiban mencakup kewajiban di Bank Muamalat dan di Bank atau Lembaga pembiayaan yang lain Semakin tinggi Cash Ratio maka resiko bank semakin tinggi, dan sebaliknya.

Rumus cash ratio adalah sebagai berikut

$$\text{Cash Ratio} = \frac{\text{Total kewajiban / bulan}}{\text{Total pendapatan / bulan}} \times 100\%$$

Adapun ketentuan Cash Ratio di Bank Muamalat adalah sebagai berikut :

1. Maksiamal *cash ratio* sebesar 35% (tiga puluh lima persen) dari Penghasilan atau tujuh puluh persen dari *Disposable income* apabila penghasilan < Rp 5.000.000,- (Lima Juta Rupiah)
2. Maksimal *cash ratio* 45% (empat puluh persen) dari Penghasilan atau 75% (tujuh puluh lima persen) dari *Disposable income* apabila penghasilan > Rp 5.000.000,- (Lima Juta Rupiah) sampai dengan Rp 10.000.000,- (Sepuluh Juta Rupiah)
3. Maksimal *cash ratio* 50% (lima puluh persen) dari Penghasilan atau 80%

(delapan puluh persen) dari *Disposable income* apabila penghasilan > Rp 10.000.000,- (Sepuluh Juta Rupiah).

Objek yang dibiayai wajib sebagai objek agunan. Persyaratan tambahan antara lain :

1. Dengan maksud direnovasi, property (bangunan & tanah) yang akan direnovasi wajib dijadikan agunan.
2. Bertujuan membangun tanah kavling, tapak tanah wajib bersertifikat dan kepemilikan tanah yang dimaksud atas nama calon nasabah.

Syarat jumlah porsi *syirkah* bagi nasabah ditetapkan bank minimal sebesar 10 persen dari total aset pembiayaan merupakan penyertaan modal nasabah.

TABEL .3 PROYEKSI ANGSURAN PEMBIAYAAN <sup>53</sup>

No.	Pembiayaan	Kongsi		
		5 Tahun	10 Tahun	15 Tahun
1	50.000.000	1.124.897	731.881	616.261
2	75.000.000	1.687.345	1.097.821	924.392
3	100.000.000	2.249.794	1.463.762	1.232.522
4	125.000.000	2.812.242	1.829.702	1.540.653
5	150.000.000	3.374.691	2.195.643	1.848.783
6	175.000.000	3.937.139	2.561.583	2.156.914
7	200.000.000	4.499.588	2.927.523	2.465.044
8	225.000.000	5.062.036	3.293.464	2.773.175
9	250.000.000	5.624.485	3.659.404	3.081.305
10	275.000.000	6.186.933	4.025.345	3.389.436
11	300.000.000	6.749.381	4.391.285	3.697.566
12	325.000.000	7.311.830	4.757.225	4.005.697
13	350.000.000	7.874.278	5.123.166	4.313.827
14	375.000.000	8.436.727	5.489.106	4.621.958
15	400.000.000	8.999.175	5.855.047	4.930.088
16	425.000.000	9.561.624	6.220.987	5.238.219

<sup>53</sup> Wawancara dengan Akhmad Julian Saputra, Tim Remedial, 15 Mei 2019

17	450.000.000	10.124.072	6.586.928	5.546.349
18	475.000.000	10.686.521	6.952.868	5.854.480
19	500.000.000	11.248.969	7.318.808	6.162.610
20	525.000.000	11.811.418	7.684.749	6.470.741
21	550.000.000	12.373.866	8.050.689	6.778.871
22	575.000.000	12.936.314	8.416.630	7.087.002
23	600.000.000	13.498.763	8.782.570	7.395.132
24	625.000.000	14.061.211	9.148.511	7.703.263
25	650.000.000	14.623.660	9.514.451	8.011.394
26	675.000.000	15.186.108	9.880.391	8.319.524
27	700.000.000	15.748.557	10.246.332	8.627.655
28	725.000.000	16.311.005	10.612.272	8.935.785
29	750.000.000	16.873.454	10.978.213	9.243.916
30	775.000.000	17.435.902	11.344.153	9.552.046
31	800.000.000	17.998.351	11.710.093	9.860.177
32	825.000.000	18.560.779	12.076.034	10.168.307
33	850.000.000	19.123.247	12.441.974	10.476.438
34	875.000.000	19.685.696	12.807.915	10.784.568
35	900.000.000	20.248.144	13.173.855	11.092.699
36	925.000.000	20.810.593	13.539.796	11.400.829
37	950.000.000	21.373.041	13.905.736	11.708.960
38	975.000.000	21.935.490	14.271.676	12.017.090
39	1.000.000.000	22.497.938	14.637.617	12.325.221
40	1.025.000.000	23.060.387	15.5003.557	12.633.351

Sumber : BMI, 2018

Pada tabel di atas diketahui besarnya plafond dan angsuran setiap bulan. Dari pembiayaan tersebut dibebankan berbagai biaya kepada nasabah, dimulai administrasi yaitu 1,5 persen dari plafond pembiayaan, biaya balik nama, notaris PPAT, biaya materai, biaya premi asuransi kebakaran dan asuransi jiwa.

Mengenai persyaratan jaminan oleh nasabah yaitu harus dipenuhi dengan adanya sertifikat sebagai agunan yang harus dibuktikan atas nama calon nasabah dengan status SHM ataupun SHGB atas nama nasabah. Pada pembiayaan tersebut, objek agunan sebagai objek pembiayaan wajib, sebab



objek pembiayaan harus siap huni dan SHM telah terpisah dari sertifikat induk. Objek agunan wajib memiliki IMB pembuktiannya dari fotocopy IMB serta lampiran bukti setoran pembayaran PBB tahun terakhir.

Adapun alur pembiayaan di Bank Muamalat adalah sebagai berikut :

#### 1. Persiapan Pembiayaan

Dari proses awal, seluruh syarat dokumen dikumpulkan nasabah ke *Account Manager* serta melakukan pengisian formulir pembiayaan. Dokumen-dokumen tersebut di periksa oleh *Account Manager*. Jika berdasarkan pengecekan dokumen-dokumen tersebut sudah lengkap. Maka *Account Manager* memberikan dokumen tersebut kepada bagian pengecekan. Jika menurut bagian pengecekan dokumen ada yang kurang atau harus dilengkapi oleh nasabah, maka *Account Manager* akan meminta kekurangan dokumen tersebut kepada nasabah dan nasabah harus melengkapinya.

#### 2. Analisis Pembiayaan

Bank Muamalat melakukan analisis, jika dokumen permohonan pengajuan pembiayaan dari nasabah sudah lengkap. *Account Manager* memverifikasi dokumen terhadap kecocokan nama dan alamat sesuai KTP, Akta Nikah, KK dan dokumen asli lainnya. *Account Manager* mencocokkan informasi lainnya tentang calon nasabah, apakah masuk pada kategori pembiayaan bermasalah atau tidak. *Account Manager* berkunjung ke lokasi calon nasabah apabila diperlukan sebagai bahan analisa. Melalui verifikasi berbagai dokumen yang dimiliki nasabah, sehingga bank dapat menyimpulkan apakah calon nasabah masuk dalam kategori *bankable* atau

tidak, kemudian apakah diterima permohonan pembiayaan dari nasabah atau tidak.

Pada tahap ini, *Financing Risk Officer (FRO)* menganalisa resiko pembiayaan pada limit yang ditentukan. Sesudah melakukan analisa resiko, kemudian *FRO* memberikan rekomendasi supaya diproses lebih lanjut berdasarkan prosedur pada divisi manajemen resiko. Proses mengambil keputusan pembiayaan dan wewenang dalam putusan pembiayaan ditentukan *Coordinator of Financing (COF)*.

### 3. Realisasi Pembiayaan

Dari keputusan pemutus pembiayaan, permohonan pembiayaan dari nasabah yang sudah diterima, kemudian ditindaklanjuti melalui realisasi pembiayaan dan pencairan dana (*disburse*).

Tahap-tahap seperti dinyatakan berikut ini:

- a. Sesuai dengan keputusan *COF* berdasarkan Usulan Pembiayaan, *Account Manajer* melakukan penyusunan *Offering Letter*, selanjutnya diserahkan untuk Unit Support Pembiayaan (USP) disertakan lampiran Usulan Pembiayaan (UP) dan dokumen terkait.
- b. USP selanjutnya melakukan pemeriksaan terhadap isi dari *Offering Letter*, apabila ketentuan dan data sesuai sehingga *Offering Letter* meminta pengesahan dari Operasional Manager Pimpinan Unit Bisnis, kemudian diteruskan kepada *Account Manager* selanjutnya penyerahan ke calon nasabah.
- c. *Account Manager* melakukan penyerahan *Offering Letter* untuk calon

nasabah, apabila nasabah menerima semua klausul, kemudian *Account Manager* meneruskan *Offering Letter* ke USP. Apabila nasabah tidak menerima klausul, sehingga jangka waktu empat belas hari kerja sejak dimulai *Offering Letter*, keberatan disampaikan oleh calon nasabah tertulis dengan usulan perubahan persyaratan. Untuk calon nasabah setuju dan sanggup, Penyerahan *Offering Letter* ke USP dengan maksud penyusunan akad pembiayaan.

- d. Sesudah penerimaan *Offering Letter*, dibubuhkan tanda tangan nasabah, selanjutnya USP melakukan persiapan terhadap akad pembiayaan.
- e. USP selanjutnya memeriksa kelengkapan dokumen *dropping* pembiayaan dan menutup asuransi. *Account Manager* selanjutnya melakukan penerbitan *Memorandum Dropping* dan melakukan input data *Customer Base* (CIF).
- f. Sesudah *Account Manager* memeriksa kelengkapan dokumen (*Offering Letter*, Surat Keterangan Notaris, Jadwal Angsuran, Surat Akad/Perjanjian pembiayaan, Tanda Terima Uang Nasabah, Usulan Pembiayaan, Surat Asli seperti Sertifikat dan lainnya), *Memorandum Dropping* meminta pengesahan dari *Operasional Manager* supaya memproses pencairan. Tahap dan prosedur pencairan dan membukukan pembiayaan dilaksanakan bagian operasional pembiayaan.
- g. Bank dan nasabah melaksanakan akad pembiayaan *musyarahah mutanaqishah* atas rumah yang akan dibeli
- h. *Account Manager* bertugas memantau usaha dan proses tagihan nasabah, bahkan menjalin keberlangsungan hubungan silaturahmi.<sup>8</sup>

- i. Nasabah melakukan pembayaran angsuran setiap bulan rutin kepada Bank sampai dengan jangka waktu tertentu. Angsuran yang dimaksud terdiri dari :
  - 1) Uang sewa yang merupakan objek bagi hasil atas akad musyarahah, akan dibagikan menurut porsi bagi hasil sesuai kesepakatan.
  - 2) Uang sewa (*ajr*) nasabah berdasarkan penempatan rumah (*asset musyarahah*).
  - 3) Profir sebagian dari uang sewa kepada nasabah berdasarkan nisbah bagi hasil, tidak diambil nasabah, namun sebagai pembelian porsi kepemilikan Bank atas rumah. Sehingga masing-masing nasabah melakukan pembayaran angsuran, melakukan mengurangi kepemilikan Bank dan penambahan kepemilikan nasabah atas rumah.
- j. Apabila telah jatuh tempo dan nasabah sudah membayarkan semua angsuran bulanan, sehingga semua porsi kepemilikan rumah beralih kepada nasabah. Nasabah memiliki hak atas rumah seluruhnya atau seratus persen. Oleh karena itu Hak Tanggungan atas penjaminan rumah bisa dilepaskan oleh Bank.

### **C. Penanganan Pembiayaan Bermasalah di Bank Muamalat Indonesia**

Kasus yang dialami oleh BMI Cabang Banjarmasin, dalam kegiatan operasionalnya pada sektor pembiayaan tentu saja tidak terlepas dari pembiayaan bermasalah . Diketahui dari *trend* peningkatan *Non Performing Financing* BMI cabang Banjarmasin pada table 1. Bank Muamalat pada persentase pembiayaan bermasalah (NPF) meningkat pada 2017 (4.33%) dan pada 2018 (6.85%), ini menunjukkan BMI mempunyai kualitas tidak sehat dan dikategorikan peringkat komposit 5 (PK-5), berarti

memperlihatkan keadaan Bank secara umum tidak sehat dan dinilai tidak sanggup menerima pengaruh negatif signifikan berdasarkan perubahan kondisi bisnis dan faktor eksternal lain. Berdasarkan aturan Bank Indonesia, rasio NPL total kredit diperbolehkan kurang dari 5%.

Dalam rangka penagihan, pihak bank melakukan beberapa pendekatan, yaitu sebagai berikut:<sup>183</sup>

1. Melakukan pendekatan kepada nasabah pembiayaan, hal ini dilakukan untuk mengetahui permasalahan yang terjadi pada nasabah pembiayaan. Pendekatan dilakukan dengan cara mendatangi nasabah pembiayaan yang mengalami penunggakan, kemudian membicarakan atau mendiskusikan masalah yang sedang dihadapi nasabah dan memberikan alternatif jalan keluar dalam menyelesaikan masalah mereka dengan bank. Dengan demikian, bank segera mengetahui apa yang menjadi penyebab pembiayaan bermasalah, sehingga bank bisa memutuskan atau mengambil tindakan yang tepat dalam menyelesaikannya. Namun, dalam prakteknya tidak semua nasabah mau bekerjasama untuk menyelesaikan masalah secara baik-baik. Ada sebagian nasabah yang dengan sengaja menghindar untuk ditemui.
2. *Collection*, yaitu penagihan secara intensif. Penagihan secara intensif dapat dilakukan dengan dua cara, yaitu:
  - a. Penagihan secara *persuasif*, yaitu dengan mengirimkan surat peringatan atau teguran kepada nasabah pembiayaan yang menunggak atas pembayaran angsurannya. Surat peringatan ini disampaikan secara bertahap di mulai dari surat peringatan pertama, kedua dan ketiga.

b. Penagihan secara langsung, yakni dengan mendatangi langsung nasabah pembiayaan yang mengalami penunggakan. Dalam hal penagihan secara langsung ada beberapa cara, di antaranya:

- 1) Simpati, melalui metode yang:
  - a) Sopan
  - b) Menyanjung
  - c) Fokus pada tujuan
  - d) Menghargai
- 2) Empati, melalui metode yang:
  - a) Sopan
  - b) Menyelami keadaan nasabah
  - c) Bicara seakan untuk kepentingan nasabah
  - d) Bangkitkan emosi, perasaan, kesadaran, perenungan
- 3) Menekan, melalui metode yang:
  - a) Langsung (tegas, keras, mempermalukan dan menakuti)
  - b) Tidak Langsung (melalui pihak lain, seperti: pinjam bendera, saingan, atasan, polisi)

Penanganan pembiayaan bermasalah Bank Muamalat sebagai berikut :

#### 1. Revitalisasi proses

Merupakan cara bertahap dengan menjadwalkan ulang (*rescheduling*), menambah syarat baru (*reconditioning*) atau menggunakan struktur baru (*restructuring*). Proses revitalisasi atas dasar evaluasi ulang pembiayaan yang dikategorikan usaha nasabah masih berjalan, nasabah masih mampu membayar

tanggungan.

a. *Rescheduling*

Bertujuan menyelamatkan pembiayaan bermasalah melalui perubahan persyaratan perjanjian kredit yang berkaitan penjadwalan pembayaran angsuran atau jatuh tempo serta jumlah angsuran.

b. *Restructuring*

Restructuring merupakan upaya penyelamatan melalui cara merubah persyaratan perjanjian pembiayaan dan mengkonversi sebagian atau seluruh pembiayaan menjadi equity bank dan perusahaan secara *rescheduling/ unrescheduling* dan *reconditioning* seperti penjelasan berikut ini :

- 1) Bank mengevaluasi masalah yang dihadapi nasabah tentang penyebab tunggakan atas dasar laporan keuangan, proyeksi keuangan, *cash Flow*, *market condition* dan faktor lainnya terkait usaha nasabah (*trade checking bowheer, supplier, customer* dan *BI checking*)
- 2) Meninjau efisiensi manajemen nasabah sebagai penentu apakah perlu adanya restrukturisasi nasabah
- 3) Memperkiraan kewajiban yang dikembalikan sebelum dan sesudah restrukturisasi
- 4) Penggunaan asumsi dan pendekatan melalui penetapan proyeksi arus kas dan perhitungan nilai tunai dari penerimaan margin dan angsuran pokok
- 5) Penjadwalan ulang pembayaran yang sudah direvisi menunjukkan

syarat yang sesuai kemampuan bayar dari nasabah

- 6) Menganalisis dan menyimpulkan serta merekomendasikan penyesuaian syarat pembiayaan adalah sebagai berikut :
  - a) Mengurangi tunggakan pokok
  - b) Menurunkan bagi hasil/margin
  - c) Menambah fasilitas
  - d) Merubah jangka waktu
- 7) Menyesuaikan syarat pembiayaan melalui pertimbangan siklus usaha dan kemampuan bayar dari nasabah
- 8) Menggunakan tambahan pembiayaan memiliki tujuann jika restrukturisasi pembiayaan melalui pembiayaan yang ditambah, sehingga tambahan pembiayaan tidak diperbolehkan melakukan pelunasan tunggakan kewajiban
- 9) Perincian dokumen secara lengkap untuk restrukturisasi pembiayaan
- 10) Melakukan pengikatan ulang dengan cara notaril pada proses restrukturisasi pembiayaan
- 11) Melakukan susunan kembali terhadap laporan pengawasan dan laporan pembiayaan yang direstrukturisasi tiap bulan tentang :
  - a) Perkembangan usaha nasabah
  - b) Kewajiban nasabah (menurut ketentuan restrukturisasi pembiayaan)
  - c) Kemungkinan pembayaran kembali
- 12) Review legalitas akad pembiayaan, bertujuan supaya semua pihak yang



berkaitan dengan pembiayaan telah melakukan ikatan

c. *Reconditioning*

Upaya *reconditioning* bertujuan menyelamatkan pembiayaan melalui perubahan seluruh atau sebagian persyaratan perjanjian pembiayaan, selain merubah jadwal angsuran atau jatuh tempo pembiayaan, juga melakukan perubahan pada tambahan pembiayaan.

2. Penyelesaian melalui jaminan

Jika menurut hasil evaluasi ulang pembiayaan, nasabah sudah tidak mempunyai usaha dan tidak koopertatif terhadap penyelesaian pembiayaan. Sehingga tahap ini dilakukan dengan penyelesaian dengan litigasi dan non litigasi.

a. Penyelesaian melalui non litigasi

Melalui dua cara yakni melalui off set dan dengan usulan ke Basyarnas :

1) *Off Set*

Cara menyelesaikan pembiayaan dengan menyerahkan jaminan dari nasabah secara sukarela, yang bertujuan menyelesaikan pembiayaan. Pelaksanaan off set jika ketika diproses nasabah bersedia menjual jaminan dengan sukarela kepada Bank. Tahap pelaksanaan off set yaitu :

- a) Analisis kecukupan nilai jaminan dalam penutupan semua kewajiban dan berbagai biaya proses off set (Nilai Beli bank) yang harus memenuhi persyaratan.
- b) Apabila nilai taksasi lebih besar daripada nilai bank, sehingga seluruh

kewajiban dan biaya bisa masuk dalam komponen harga beli bank

- c) Apabila nilai transaksi lebih kecil daripada nilai beli bank, sehingga harga beli bank paling tinggi seharga nilai pasar, sisanya masih berbentuk pembiayaan angsuran hingga pelunasan, keadaan tersebut menunjukkan tunggakan margin tidak bisa masuk dalam harga pembelian bank.
  - d) Melakukan negosiasi dengan nasabah terhadap pembelian jaminan
  - e) Apabila nasabah ingin membeli ulang jaminan oleh bank, sehingga diberikan hak pilih pada jatuh tempo sesuai kesepakatan.
  - f) Sesudah memperoleh persetujuan komite menyelesaikan pembiayaan sehingga dilaksanakan pengikatan jual beli
  - g) Melakukan pelunasan pembiayaan dan administrasi lain
- 2) Basyarnas

Berdasarkan perjanjian pembiayaan klausul pasal 18, munculnya sengketa atas dasar perjanjian nasabah dan Bank Muamalat Indonesia, penyelesaian dilakukan melalui Badan Arbitrase Syariah Nasional (BASYARNAS). Tahap penyelesaian seperti di bawah ini :

- a) membuat usulan penyelesaian ke komite pembiayaan
- b) membuat surat gugatan dan mengajukan perkara ke BASYARNAS
- c) persidangan BASYARNAS (maksimal enam bulan) dan terbit putusan.
- d) mendaftarkan putusan BASYARNAS ke pengadilan Negeri
- e) permohonan melaksanakan putusan BASYARNAS ke Pengadilan

Negeri

- f) melaksanakan Eksekusi oleh Pengadilan Negeri
- g) mendaftarkan keputusan dari BASYARNAS ke Pengadilan Negeri supaya mendapat pengesahan, dengan demikian memiliki hak eksekusi
- h) melelang dan menyelesaikan dengan cash, atau jaminan dibeli oleh Bank

#### **b. Penyelesaian dengan cara litigasi**

Litigasi yaitu menyelesaikan pembiayaan dengan jalur hukum dengan diproses di pengadilan agama. Tahap litigasi yaitu sebagai berikut:

- 1) Menggugat secara perdata
- 2) Penjatuhan pidana
- 3) Rill eksekusi jaminan
- 4) Memohon kepailitan

Akan tetapi sebelum melakukan proses litigasi dengan pengadilan, diperlukan beberapa langkah di bawah ini :

- 1) Pengecekan dan mengevaluasi
  - a) Surat dari Bank Muamalat untuk nasabah seperti SPT, surat peringatan kesatu, kedua dan ketiga serta surat nasabah untuk BMI.
  - b) Jaminan Hak Tanggungan dan dokumen perjanjian, bertujuan menunjukkan posisi yuridis yang kuat Bank Muamalat.
  - c) Jatuh tempo fasilitas pembiayaan, sebab proses litigasi hanya bisa dijalankan bila fasilitas pembiayaan jatuh tempo

- 2) Mendapatkan lawyer berkompeten serta bisa kerjasama dengan Bank Muamalat Indoensia.
- 3) Usulan pembiayaan (UP) dibuat kepada komite UPP mengenai persetujuan penggunaan *lawyer* dan pengeluaran biaya.

Meminta target dan rencana kerja dari pengacara yang disetujui oleh komite

#### **D. Kesesuaian Pelaksanaan penyelesaian pembiayaan Musyaraqah**

##### **Mutanaqishah bermasalah Pada Bank Muamalat indonesia**

Sesuai uraian pembiayaan *Musyārahah Mutanaqisah* bermasalah dilakukan BMI Cabang Banjarmasin bisa di lihat hampir semua sudah sesuai aturan UU No. 21 mengenai perbankan syariah dan putusan DSN-MUI NO.01/DSN-MUI/X Tahun 2013 memuat akad *Musyārahah Mutanaqisah* pada BMI.

Pembiayaan bermasalah di Bank Muamalat bisa diselesaikan dengan cara musyawarah mufakat, dijadwalkan kembali (*rescheduling*), persyaratan baru ditambahkan (*reconditioning*), dan dengan struktur baru (*restructuring*). Jika dengan cara tersebut tidak bisa dilakukan penyelesaian pembiayaan bermasalah, maka tahap selanjutnya pembiayaan bermasalah bisa diselesaikan melalui eksekusi Jaminan (dengan cara *Litigasi* dan *Non Litigasi*). Jika terjadi sengketa antara nasabah dan Bank Muamalat atas pembiayaan bermsalah, maka bisa diselesaikan melalui Badan Arbitrase Syariah Nasional (BASYARNAS).

Nasabah melakukan pelunasan atas kewajiban kepada Bank Muamalat dari penjualan Aset musyaraqah Mutanaqishah (jaminan lain) yang dijual nasabah melalui Bank Muamalat sesuai kesepakatan harga. Jika sisa kewajiban < hasil

penjualan Bank Muamalat akan melakukan pengembalian sisa penjualan asset kepada nasabah. Bank Muamalat hanya mengambil kewajiban nasabah dari penjualan asset. Jika sisa kewajiban > hasil penjualan, maka nasabah tetap harus membayar kekurangan kewajiban di Bank Muamalat.

Semua nasabah yang membayar angsuran melebihi tanggal jatuh tempo, maka akan dikenakan denda.

Berikut kesesuaian putusan DSN Nomor 01/DSN-MUI/X Tahun 2013 dengan proses pembiayaan yang dijalankan BMI :

TABEL 4 KESESUAIAN KEPUTUSAN DSN NOMOR 01/DSN-MUI/X TAHUN 2013 DENGAN PRAKTEK BMI

No	Keputusan DSN Nomor 01/DSN-MUI/X Tahun 2013	Praktek pada Bank Muamalat	Ke-sesuaian
1	Pembiayaan bermasalah bisa diselesaikan dari pihak dengan cara musyawarah mufakat, dijadwalkan kembali ( <i>rescheduling</i> ), persyaratan baru ditambahkan ( <i>reconditioning</i> ), dan dengan struktur baru ( <i>restructuring</i> )	Prakteknya masih ada kesesuaian dari pihak bank, namun tata urutan tidak sesuai ketika Bank memproses revitalisasi, restructuring oleh bank dilakukan selanjutnya mereconditioning.	Sesuai
2	Aset musyaraqah Mutanaqishah (jaminan lain) yang dijual nasabah melalui LKS/Bank Syariah sesuai kesepakatan harga dan nasabah melakukan pelunasan terhadap sisa kewajiban	Pihak Bank menjalankan cara <i>Off-set</i> yaitu menyelesaikan pembiayaan dengan cara menyerahkan jaminan dengan sukarela dari nasabah, untuk penyelesaian pembiayaan.	Sesuai
3	Jika sisa utang < hasil penjualan sehingga LKS/Bank syariah melakukan pengembalian bagi nasabah	Jikanilai transaksi > nilai beli bank, sehingga seluruh biaya dan kewajiban bisa masuk pada komponen harga beli Bank	Sesuai
4	Jika sisa utang > hasil penjualan sehingga sisa utang masih menjadi utang nasabah	Jika nilai transaksi < nilai beli bank, sehingga harga beli Bank paling tinggi senilai pasar, dan jika ada sisa tetap berbentuk pembiayaan dan melakukan angsuran hingga lunas, di kondisi tersebut tunggakan margin tidak	Sesuai

		bisa masuk dalam harga pembelian bank.	
5	Jika nasabah tidak mampu melakukan pembayaran sisa utang, LKS/Bank syariah bisa membebaskannya menurut kebijakan LKS/Bank Syariah	Harus tetap diangsur hingga lunas, meski bank memberikan keringanan melalui margin tetap pada setiap tagihan hutang nasabah, semuanya menurut kebijakan bank masing-masing	Sesuai
6	Apabila nasabah telat membayar angsuran utangnya, maka Bank syariah/LKS dapat mengenakan denda keterlambatan kepada nasabah mampu apabila nasabah tersebut tidak mampu tidak diperkenankan dikenakan denda.	Nasabah telat membayar angsuran utangnya, sehingga LKS/Bank syariah mengenakan denda bagi nasabah mampu atau tidak mampu berdasarkan besaran angsuran perbulannya.	Tidak

TABEL 5 KESESUAIAN UU NOMOR 21 MENGENAI PERBANKAN SYARIAH DENGAN PRAKTEK BMI

No	UU No. 21 tentang perbankan Syariah	Praktek pada Bank Muamalat	Kesesuaian
1	UUS dan Bank Syariah bisa membeli seluruh atau sebagian agunan, bisa melalui luar pelelangan, atas dasar penyerahan dengan sukarela dari pemilik agunan atau atas dasar pemberi kuasa untuk menjual dari pemilik agunan, syaratnya adalah hasil dari pembelian agunan wajib dilakukan pencairan paling lambat dalam satu tahun.	Bank menjual barang agunan atas pemberian kuasa oleh nasabah. Dalam hal nasabah penerima fasilitas tidak memnuhi kewajibannya,	sesuai
2	UUS dan Bank syariah harus menghitung harga beli agunan berdasarkan ayat (1) dengan kewajiban nasabah kepada UUS dan Bank Syariah	Bank melakukan penilaian kembali atas barang agunan jika ingin menjual	Sesuai
3	Pada harga pembelian agunan menurut ayat (1) yang lebih besar dari jumlah kewajiban nasabah kepada UUS dan Bank syariah, selisihnya harus kembali kepada nasabah sesudah dikurangi biaya lelang dan biaya lainnya berkaitan proses pembelian agunan.	Bank mengembalikan kepada nasabah jika ada kelebihan dari harga pembelian	sesuai

Sesuai hasil penelitian pada tabel 4.4 ditemukan ketidak sesuaian antara

Putusan DSN Nomor 01/DSN-MUI/X Tahun 2013 dengan praktek Bank Muamalat tentang penyelesaian pembiayaan bermasalah akad Musyārakah Mutanaqisah yaitu Nasabah telat membayar angsuran utangnya, dengan demikian Bank syariah/LKS mengenakan denda kepada nasabah mampu atau tidak mampu berdasarkan besaran angsuran perbulannya. Hasil penelitian yang telah dilakukan pada tabel 4.5, dalam praktek yang dilakukan Bank Muamalat tentang penyelesaian pembiayaan bermasalah pada akad Musyārakah Mutanaqisah telah sesuai UU No. 21 mengenai perbankan syariah.