

**ANALISIS RESTRUKTURISASI AKAD *MURĀBAHAH* DAN
MUSYĀRAKAH MUTĀNAQIŞĀH PRODUK KPR iB DALAM
MENGURANGI RISIKO PERUSAHAAN PERBANKAN
(Suatu Penelitian pada Bank Muamalat Indonesia cabang Banda Aceh)**

SKRIPSI



Diajukan Oleh:

DIKY ARIF MUNANDAR

NIM. 150102130

**Mahasiswa Fakultas Syari'ah dan Hukum
Prodi Hukum Ekonomi Syariah**

**FAKULTAS SYARI'AH DAN HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI AR-RANIRY
DARUSSALAM, BANDA ACEH
1441 H / 2020 M**

**ANALISIS RESTRUKTURISASI AKAD MURĀBAHAH DAN
MUSYĀRAKAH MUTĀNAQIŞĀH PRODUK KPR IB DALAM
MENGURANGI RISIKO PERUSAHAAN PERBANKAN
(Suatu Penelitian pada Bank Muamalat Indonesia cabang Banda Aceh)**

SKRIPSI

Diajukan kepada Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Ar-Raniry
Darussalam Banda Aceh Sebagai Salah Satu Beban Studi
Program Sarjana (S1) Dalam Ilmu Hukum Islam

Oleh:

DIKY ARIF MUNANDAR

NIM. 150102130

**Mahasiswa Fakultas Syari'ah dan Hukum
Prodi Hukum Ekonomi Syariah**

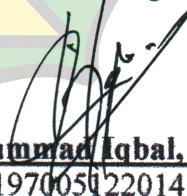
Disetujui untuk Diuji/Dimunaqasyahkan Oleh:

Pembimbing I



Dr. Muhammad Maulana, M.Ag
NIP: 198204062006041003

Pembimbing II



Muhammad Iqbal, M.M.
NIP: 1970050122014111001

**ANALISIS RESTRUKTURISASI AKAD *MURĀBAHAH* DAN
MUSYĀRAKAH MUTĀNAQIŞĀH PRODUK KPR iB DALAM
MENGURANGI RISIKO PERUSAHAAN PERBANKAN
(Suatu Penelitian pada Bank Muamalat Indonesia cabang Banda Aceh)**

SKRIPSI

Telah Diuji oleh Panitia Ujian *Munaqasyah* Skripsi
Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Ar-Raniry
dan Dinyatakan Lulus Serta Diterima
Sebagai Salah Satu Beban Studi
Program Sarjana (S-1)
dalam Ilmu Hukum
Ekonomi Syariah

Pada Hari/Tanggal:

Senin, 22 Januari 2020 M
27 Jumadil Awal 1441 H

di Darussalam, Banda Aceh
Panitia Ujian *Munaqasyah* Skripsi:

Ketua,

Arifin Abdullah, S.Hi., M.H
NIP: 98203212009121005

Sekretaris,

Muhammad Iqbal, SE., MM
NIP: 197003122014111001

Penguji I,

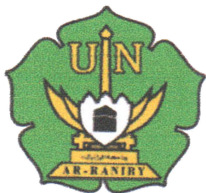
Dr. Muhammad Yusran Hadi, Lc., MA
NIP: 197802192003121004

Penguji II,

Badri, S.Hi., MH
NIP: 197806142014111002

Mengetahui,
Dekan Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Ar-Raniry
Darussalam, Banda Aceh

Muhammad Siddiq, M.H., Ph.D
NIP: 197703032008011015



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI AR-RANIRY BANDA ACEH
FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM

Jl. Syeikh Abdur Rauf Kopelma Darussalam Banda Aceh
Telp./ Fax. 0651-7557442 Email : fsh@ar-raniry.ac.id

LEMBAR PERNYATAAN KEASLIAN KARYA ILMIAH

Yang bertanda tangan di bawah ini

Nama : Diky Arif Munandar
NIM : 150102130
Prodi : Hukum Ekonomi Syariah
Fakultas : Syariah dan Hukum UIN Ar-Raniry

Dengan ini menyatakan bahwa dalam penulisan skripsi ini, saya:

1. *Tidak menggunakan ide orang lain tanpa mampu mengembangkan dan mempertanggungjawabkan.*
2. *Tidak melakukan plagiasi terhadap naskah karya orang lain.*
3. *Tidak menggunakan karya orang lain tanpa menyebutkan sumber asli atau tanpa izin pemilik karya.*
4. *Tidak melakukan manipulasi dan pemalsuan data.*
5. *Mengerjakan sendiri karya ini dan mampu bertanggungjawab atas karya ini.*

Bila dikemudian hari ada tuntutan dari pihak lain atas karya saya, dan telah melalui pembuktian yang dapat dipertanggungjawabkan dan ternyata memang ditemukan bukti bahwa saya telah melanggar pernyataan ini, maka saya siap untuk dicabut gelar akademik saya atau diberikan sanksi lain berdasarkan aturan yang berlaku di Fakultas Syariah dan Hukum UIN Ar-Raniry.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya.

AR - RANIRY

Banda Aceh 20 Januari 2020

Yang Menyatakan



(Diky Arif Munandar)

ABSTRAK

Nama/ NIM : Diky Arif Munandar/ 150102130
Prodi : Hukum Ekonomi Syariah
Judul Sripsi: Analisis Restrukturisasi Akad *Murābahah* dan *Musyārakah Mutānaqīṣāh* Produk KPR iB Dalam Mengurangi Risiko Kredit Macet Perusahaan Perbankan (Suatu Penelitian pada Bank Muamalat Cabang Banda Aceh)
Tanggal SK : 5 Maret 2019
Pembimbing I : Dr. Muhammad Maulana, M.Ag.
Pembimbing II : Muhammad Iqbal, M.M.
Kata Kunci : *Restrukturisasi, Akad Murābahah, Akad Musyārakah Mutānaqīṣāh, Pembiayaan Bermasalah, Manajemen Risiko, Pembiayaan KPR iB.*

Pembiayaan pada bank tidak terhindar dari adanya risiko kredit macet. Pembiayaan KPR iB Muamalat ialah pembiayaan menggunakan akad *murābahah* dan *musyārakah mutānaqīṣāh*, dan manajemen risiko melalui penilaian karakter nasabah merupakan upaya pencegahan yang dilakukan oleh bank dalam menyalurkan pembiayaan dengan tujuan untuk mengurangi risiko kredit macet pada nasabah. Meskipun Penelitian ini dilaksanakan pada Bank Muamalat Cabang Banda Aceh dengan tujuan untuk mengkaji bagaimana penerapan manajemen risiko kredit macet dan restrukturisasi yang dilaksanakan pada akad *murābahah* dan *musyārakah mutānaqīṣāh* serta perbedaan hasil restrukturisasi antara kedua akad. Penelitian ini menggunakan metode *descriptive analysis*, sumber pengumpulan yaitu metode lapangan (*field research*) dan kepustakaan (*library research*) serta pengumpulan data dengan dokumen dan wawancara. Hasil penelitian ditemukan bahwa penerapan akad *murābahah* dan *musyārakah mutānaqīṣāh* dalam pembiayaan KPR iB Muamalat merupakan salah satu fasilitas yang bisa digunakan oleh calon nasabah untuk dapat memiliki rumah. Adapun terjadinya pembiayaan bermasalah disebabkan oleh bank/calon nasabah itu sendiri. Bank Muamalat Cabang Banda Aceh dalam hal ini melakukan langkah-langkah penyelesaian dengan bermusyawarah, restrukturisasi dengan cara *rescheduling* (penjadwalan kembali), *reconditioning* (persyaratan kembali), *restructuring* (penataan kembali), apabila ada itikad baik nasabah untuk membayar maka akan dilakukan penyitaan jaminan, eksekusi jaminan dan penghapusan pembiayaan. Dari paparan di atas disimpulkan bahwa penanganan penyelesaian pembiayaan bermasalah ditujukan untuk membantu nasabah agar dapat kembali membayar cicilannya.

KATA PENGANTAR



Segala puji dan syukur ke hadirat Allah Swt, Tuhan yang Maha Pengasih lagi Maha Penyayang, atas segala berkah dan rahmatnya, akhirnya penulis dapat menyelesaikan skripsi ini. Shalawat beriring salam ke pangkuan Nabi Besar Muhammad Saw, beserta keluarga dan sahabat beliau yang telah berjuang dalam menyebarkan agama Islam ke seluruh penjuru dunia.

Penulisan skripsi ini merupakan salah satu tugas akhir yang harus dipenuhi oleh penulis dan merupakan syarat guna untuk memperoleh gelar sarjana pada Program Studi Hukum Ekonomi Syari'ah di Fakultas Syari'ah dan Hukum Universitas Islam Negeri (UIN) Ar-Raniry Banda Aceh, dengan format judul: **Analisis Restrukturisasi Akad *Murābahah* Dan *Musyārakah Mutānaqishah* Produk KPR iB Dalam Mengurangi Risiko Perusahaan Perbankan (Suatu Penelitian Pada Bank Muamalat Cabang Banda Aceh)**

Dalam proses penyelesaian skripsi ini, saya selaku penulis banyak mengalami kesulitan dan pasang surut semangat. Namun, berkat motivasi, bimbingan, dukungan, dan bantuan yang sangat berharga dari berbagai pihak, penulis akhirnya dapat menyelesaikan skripsi ini. Oleh karena itu, penulis sangat berterima kasih, terutama teristimewa kepada orang tua tercinta terima kasih atas setiap doa, kasih sayang, dukungan, dan pengorbanan baik secara moril maupun materil yang telah kalian berikan. Serta kakak, abang dan adik kami yang selalu bersedia mendengarkan keluh kesah yang kami rasakan dan selalu memberi dukungan serta nasehat. Dan terima kasih penulis juga kepada:

1. Bapak Muhammad Shiddiq, M.H.,Ph.D selaku Dekan Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam UIN Ar-Raniry serta seluruh staf pengajar dan pegawai Fakultas Syariah dan Hukum.
2. Bapak Arifin Abdullah, S.H.I., MH selaku Ketua Jurusan Hukum Ekonomi Syariah. Dan Bapak Faisal Fauzan, S.E., M.Si.Ak.CA selaku sekretaris Jurusan Hukum Ekonomi Syari'ah.

3. Seluruh Dosen dan staf akademik Jurusan Hukum Ekonomi Syariah yang selama ini telah membimbing, membagikan ilmu, dan pengalaman kepada kami yang tidak dapat penulis sebutkan satu per satu.
4. Bapak Edi Darmawijaya, S.Ag., M.Si sebagai Ketua Laboratorium Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri Ar-Raniry Banda Aceh
5. Bapak Dr. Muhammad Maulana, M.Ag selaku pembimbing I dan Bapak Muhammad Iqbal, M.M selaku pembimbing II yang telah meluangkan waktu, pikiran, dan tenaga dalam membimbing penulis selama kegiatan bimbingan dari awal hingga penulisan skripsi ini selesai.
6. Bapak Prof Dr. H. Iskandar Usman, MA selaku penasehat akademik (PA) yang telah membantu proses perkuliahan dalam menyelesaikan jenjang pendidikan Strata Satu (S-1) pada Prodi Hukum Ekonomi Syaria'h.
7. Sahabat-sahabat dan teman-teman yang khususnya kepada Muhammad Shiddiq, Azdhasir, Hidayatullah Jamani, Imam Mirzan Ramadhani, Wahyu Juanda dan seluruh leting 2015 yang telah membantu dan memotivasi penulis dalam penyusunan skripsi ini yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu.

Penulis berharap semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi pembaca dan permintaan maaf yang tulus jika andaikan dalam penulisan ini terdapat kekurangan dan kekeliruan, penulisan menerima kritik dan saran yang bersifat membangun demi menyempurnakan penulisan ke depannya. Amin.

Banda Aceh, 20 Januari 2020
Penulis

Diky Arif Munandar
NIM. 150102130

TRANSLITERASI

Keputusan Bersama Menteri Agama dan Menteri P dan K

Nomor: 158 Tahun 1987 – Nomor: 0543 b/u/1987

1. Konsonan

No	Arab	Latin	Ket	No	Arab	Latin	Ket
1	ا	Tidak dilambangkan		16	ط	t	t dengan titik di bawahnya
2	ب	B		17	ظ	z	z dengan titik di bawahnya
3	ت	T		18	ع	‘	
4	ث	ṡ	s dengan titik di atasnya	19	غ	g	
5	ج	j		20	ف	f	
6	ح	ḥ	h dengan titik di bawahnya	21	ق	q	
7	خ	kh		22	ك	k	
8	د	d		23	ل	l	
9	ذ	z	z dengan titik di atasnya	24	م	m	
10	ر	r		25	ن	n	
11	ز	z		26	و	w	
12	س	s		27	ه	h	
13	ش	sy		28	ع	‘	
14	ص	ṡ	s dengan titik di bawahnya	29	ي	y	
15	ض	ḍ	d dengan titik di bawahnya				

2. Vokal

Vokal bahasa Arab, seperti vokal bahasa Indonesia, terdiri dari vokal tunggal atau monoftong dan vokal rangkap atau diftong.

a. Vokal Tunggal

Vokal tunggal bahasa Arab yang lambangnya berupa tanda atau harkat, transliterasinya sebagai berikut:

Tanda	Nama	Huruf Latin
َ	<i>Fathah</i>	A
ِ	<i>Kasrah</i>	I
ُ	<i>Dammah</i>	U

b. Vokal Rangkap

Vokal rangkap bahasa Arab yang lambangnya berupa gabungan antara harkat dan huruf, transliterasinya gabungan huruf, yaitu:

Tanda dan Huruf	Nama	Gabungan Huruf
َی	<i>Fathah</i> dan ya	Ai
َو	<i>Fathah</i> dan wau	Au

Contoh:

كيف : *kaifa*

هول : *haula*

3. Maddah

Maddah atau vokal panjang yang lambangnya berupa harkat dan huruf, transliterasinya berupa huruf dan tanda, yaitu:

Harkat dan Huruf	Nama	Huruf dan tanda
اَ/يَ	<i>Fathah</i> dan alif atau ya	<i>Ā</i>
اِ/يِ	<i>Kasrah</i> dan ya	<i>Ī</i>
اُ/يُ	<i>Dammah</i> dan waw	<i>Ū</i>

Contoh:

قال : *qāla*

رمى : *ramā*

قيل : *qīla*

يقول : *yaqūlu*

4. Ta Marbutah (ة)

Transliterasi untuk ta marbutah ada dua:

- a. Ta *marbutah* (ة) hidup

Ta marbutah (ة) yang hidup atau mendapat harkat *fathah*, *kasrah* dan *dammah*, transliterasinya adalah t.

- b. Ta *marbutah* (ة) mati

Ta marbutah (ة) yang mati atau mendapat harkat sukun, transliterasinya adalah h.

- c. Kalau pada suatu kata yang akhir katanya ta *marbutah* (ة) diikuti oleh kata yang menggunakan kata sandang al, serta bacaan kedua kata itu terpisah maka ta *marbutah* (ة) itu ditransliterasikan dengan h.

Contoh:

روضة الاطفال : *rauḍah al-aṭfāl/ rauḍatul aṭfāl*

المدينة المنورة : *al-Madīnah al-Munawwarah/*
al-Madīnatul Munawwarah

طلحة : *ṭalḥah*

Catatan:

Modifikasi

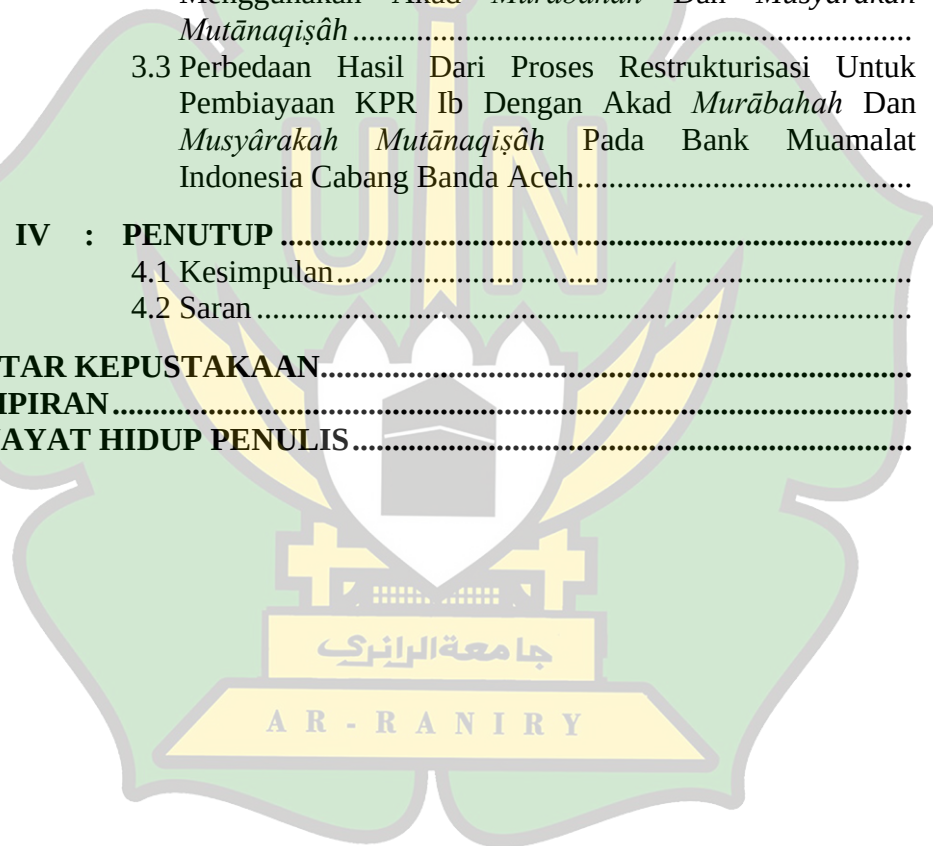
1. Nama orang berkebangsaan Indonesia ditulis seperti biasa tanpa transliterasi, seperti M. Syuhudi Ismail. Sedangkan nama-nama lainnya ditulis sesuai kaidah penerjemahan. Contoh: Hamad Ibn Sulaiman.
2. Nama negara dan kota ditulis menurut ejaan bahasa Indonesia, seperti Mesir, bukan Misr; Beirut, bukan Bayrut; dan sebagainya.
3. Kata-kata yang sudah dipakai (serapan) dalam kamus bahasa Indonesia tidak ditransliterasikan. Contoh: Tasauf, bukan Tasawuf



DAFTAR ISI

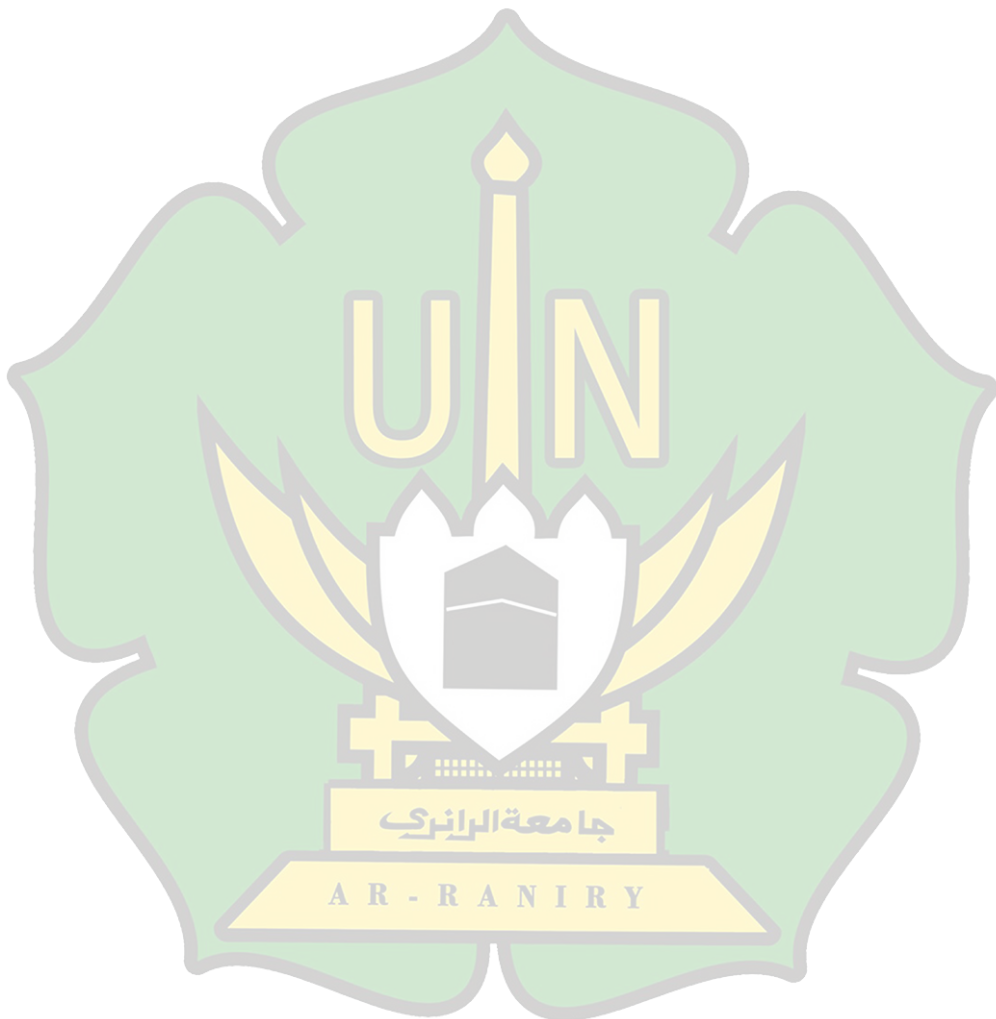
LEMBARAN JUDUL	i
PENGESAHAN PEMBIMBING	ii
PENGESAHAN SIDANG.....	iii
ABSTRAK.....	iv
KATA PENGANTAR.....	v
TRANSLITERASI	vii
DAFTAR ISI.....	xi
DAFTAR TABEL.....	xiii
DAFTAR SKEMA.....	xiv
DAFTAR LAMPIRAN	xv
 BAB I : PENDAHULUAN.....	 1
1.1 Latar Belakang.....	1
1.2 Rumusan Masalah	6
1.3 Tujuan Penelitian.....	6
1.4 Penjelasan Istilah.....	7
1.5 Kajian Pustaka	9
1.6 Metode Penelitian	12
1.7 Sistematika Pembahasan	15
 BAB II : KONSEP AKAD <i>MURĀBAHAH</i> DAN <i>MUSYĀRAKAH</i>	
<i>MUTĀNAQIŞĀH</i> DALAM PERSPEKTIF FIQH	
<i>MUAMALAH</i>	17
2.1 Pengertian Akad & Jenis Akad dalam Fiqh Muamalah	17
2.1.1 Akad <i>Musyâraakah Mutânaqişâh</i>	20
2.1.2 Akad <i>Murâbahah</i>	26
2.1.3 Pembiayaan <i>Musyâraakah Mutânaqişâh</i> dalam	
Fiqh Muamalah.....	29
2.1.4 Pembiayaan <i>Murâbahah</i> dalam Fiqh Muamalah...	30
2.2 Jenis- jenis Risiko Pembiayaan <i>Musyâraakah Mutânaqişâh</i>	
dan <i>Murâbahah</i>	31
2.3 Manajemen Risiko dan Langkah-langkah Penyelamatan	
Risiko pada Pembiayaan <i>Musyâraakah Mutânaqişâh</i> dan	
<i>Murâbahah</i>	35
2.3.1 Restrukturisasi <i>Musyâraakah Mutânaqişâh</i>	41
2.3.2 Restukturrisasi <i>Murâbahah</i>	42

BAB III : PELAKSANAAN RESTRUKTURISASI PEMBIAYAAN AKAD <i>MURĀBAHAH</i> DAN <i>MUSYĀRAKAH MUTĀNAQIŞĀH</i> BERMASALAH UNTUK MENGURANGI RISIKO PERUSAHAAN PERBANKAN DI PT. BANK MUAMALAT KC BANDA ACEH.....	45
3.1 Mekanisme Restrukturisasi Pada Bank Muamalat Indonesia Cabang Banda Aceh Dalam Mengurangi Risiko Pada Pembiayaan <i>Murābahah</i> Dan <i>Musyārakah Mutānaqişāh</i> Untuk Produk KPR iB.....	45
3.2 <i>Rescheduling, Reconditioning, Restructuring</i> Dijalankan Untuk Merestrukturisasi Pemiayaan KPR iB Dengan Menggunakan Akad <i>Murābahah</i> Dan <i>Musyārakah Mutānaqişāh</i>	52
3.3 Perbedaan Hasil Dari Proses Restrukturisasi Untuk Pembiayaan KPR Ib Dengan Akad <i>Murābahah</i> Dan <i>Musyārakah Mutānaqişāh</i> Pada Bank Muamalat Indonesia Cabang Banda Aceh.....	55
BAB IV : PENUTUP	60
4.1 Kesimpulan.....	60
4.2 Saran.....	61
DAFTAR KEPUSTAKAAN.....	62
LAMPIRAN.....	66
RIWAYAT HIDUP PENULIS.....	75



DAFTAR TABEL

Tabel 3.1 Golongan Kolektibilitas	64
Tabel 3.2 Data Restrukturisasi Pada Tahun 2017,2018 dan 2019	67



DAFTAR SKEMA

Skema 2.1 Akad Pembiayaan <i>Musyâraakah Mutânaqişâh</i>	33
Skema 2.2 Akad <i>Murābahah</i>	38



DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1: SURAT KETERANGAN PEMBIMBING SKRIPSI

Lampiran 2: SURAT PERMOHONAN MEMBERI DATA

Lampiran 3: LEMBAR KONTROL BIMBINGAN

Lampiran 4: PERHITUNGAN PROYEKSI ANGSURAN DAN BAGI HASIL

Lampiran 5: DAFTAR RIWAYAT HIDUP PENULIS



BAB SATU

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Perbankan merupakan hasil pemikiran dari pakar ekonom dan praktisi perbankan muslim yang telah bekerja keras berupaya mewujudkan perbankan syariah dan dukungan dari berbagai pihak yang menginginkan adanya jasa transaksi keuangan yang sesuai dengan nilai-nilai moral diajarkan dalam Islam. Perbankan Syariah dalam menjalankan fungsi sebagai tempat penghimpunan dana dari masyarakat yang kelebihan dana dalam bentuk simpanan dan sebagai tempat penyaluran dana bagi masyarakat yang membutuhkan dana dalam bentuk pembiayaan. Maka dari itu melakukan kegiatan transaksi seperti riba, maisir, dan gharar merupakan suatu hal yang dilarang dalam kegiatan transaksi yang beprinsip Syariah, dikarenakan perbankan syariah menjalankan prinsip-prinsip keislaman yang berlandaskan Al-Quran serta Al-Hadist merupakan definisi dari bank Syariah.

Pemberian fasilitas pembiayaan oleh bank didasarkan pada faktor finansial, yang tercakup dalam tiga pilar yaitu prospek usaha, kinerja dan kemampuan calon debitur. Namun prinsip kehati-hatian yang umum diterapkan dalam perbankan ketika meyalurkan pembiayaan, dalam hal ini bank menegaskan bahwasanya penyaluran dana kepada masyarakat harus sangat berhati-hati dengan tujuan agar bank selalu dalam keadaan sehat dalam menjalankan usahanya dan mematuhi norma-norma dan ketentuan yang berlaku di dunia perbankan. Maka dengan demikian faktor finansial saja tidak cukup untuk memberikan keyakinan bahwa pembiayaan tersebut telah diikuti dengan agunan sebagai jalan keluar namun tidak menutup kemungkinan akan adanya pembiayaan yang bermasalah.¹

¹ Try Widodo, *Agunan Kredit dalam Financial Engeneering*, (Jakarta: Ghalia Indonesia, 2009). Hlm. 2

Sebagai lembaga *intermediary* (penghimpun dana) dan seiring dengan situasi lingkungan eksternal dan internal perbankan yang mengalami perkembangan pesat, bank Syariah akan selalu berhadapan dengan berbagai jenis risiko dengan tingkat kompleksitas yang beragam dan melekat pada kegiatan usahanya. Risiko dalam konteks perbankan merupakan suatu kejadian potensial, baik yang dapat diperkirakan (*unanticipated*) yang berdampak negatif terhadap pendapatan dan permodalan bank. Risiko-risiko tersebut tidak dapat dihindari, tetapi dapat dikelola dan dikendalikan. Oleh karena itu, sebagaimana lembaga perbankan pada umumnya, bank Syariah juga memerlukan serangkaian prosedur dan metodologi yang dapat digunakan untuk mengidentifikasi, mengukur, memantau, dan mengendalikan risiko yang timbul dari kegiatan usaha, atau yang bisa disebut sebagai manajemen risiko.²

Pemberian pelayanan pada perbankan Syariah telah memberikan pelayanan yang lengkap sebagai usaha dalam memenuhi kebutuhan masyarakat. Tempat tinggal merupakan salah satu kebutuhan manusia yang cukup penting, mengingat rumah merupakan kebutuhan primer bagi manusia setelah sandang dan pangan. Membangun sebuah keluarga yang mempunyai kebersamaan, keharmonisan dan kekeluargaan merupakan hal yang penting. Oleh Sebab itu, setiap keluarga ingin memiliki rumah yang nyaman dan aman untuk mencapai kebersamaan dalam keluarga.

Belakangan ini dengan harga tanah dan properti yang terus saja meningkat, jarang sekali ada orang yang mampu membeli hunian secara tunai. Pembiayaan KPR merupakan salah satu jalan untuk mendapatkan hunian yang nyaman dan juga menggunakan prinsip Syariah. Karena meningkatnya permintaan memiliki rumah, pada saat ini telah banyak bermunculan produk

² Adiwarman, A. Karim, *Bank Islam: Analisis Fiqih dan Keuangan*, Ed, 5. Cet, 9. (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2013). Hlm. 255.

KPR yang bertujuan membiayai nasabah dalam keinginannya untuk memiliki hunian atau rumah yang nyaman.³

Bank Muamalat sebagai salah satu lembaga keuangan yang aktif menyalurkan pembiayaan, telah berubah untuk menjadi perusahaan yang semakin baik. Dalam hal ini Bank Muamalat Kantor Cabang Banda Aceh merupakan salah satu lembaga keuangan tersebut.⁴ Bank Muamalat akan terus melakukan perbaikan dalam kinerja dan kualitas produknya sebagai upaya pengembangan perbankan agar dapat melayani masyarakat, salah satu kinerja tersebut adalah produk pembiayaan untuk masyarakat bagi yang ingin memiliki hunian rumah yang aman dan nyaman sesuai dengan keinginannya. KPR iB Muamalat adalah produk pembiayaan yang akan membantu Anda untuk memiliki rumah tinggal, rumah susun, apartemen dan condotel termasuk renovasi dan pembangunan serta pengalihan (*take-over*) KPR dari bank lain dengan Dua pilihan akad yaitu akad *murabahah* (jual-beli) atau *musyârahah mutanaqîshâh* (kerjasama sewa).⁵

Bank Muamalat KC Banda Aceh dalam pembiayaan KPRnya menggunakan dua akad yaitu *murabahah* dan *musyârahah mutanaqîshâh*. Pada akad *murabahah* nasabah menggunakan dana pembiayaan untuk pengadaan barang konsumtif seperti membangun rumah atau membeli kendaraan sebagaimana perjanjian, namun dalam hal tertentu nasabah sengaja mengalihkan obek pembiayaan untuk hal lain yang tidak sesuai dengan perjanjian yang telah dibuat dengan pihak bank. Maka dari itu dana pembiayaan tersebut tidak kembali kepada bank.⁶

Pada akad *musyârâkah mutanâqisâh*, nasabah mengajukan pembiayaan tersebut dengan tujuan penggunaannya dalam kongsi pembelian hunian atau

³ Junaidi. P, Marketing bagian RM financing, Wawancara, Banda Aceh, 16 April 2018

⁴ Ibid.

⁵ Bank Muamalat Indonesia, "Produk dan layanan", <http://www.bankmuamalat.co.id>, di akses pada 18 april 2018

⁶ Muhammad Al-Amin, Marketing bagian Branch Collection, Wawancara, Banda Aceh, 16 April 2018

properti baru maupun hunian atau properti *second*. Nasabah dalam hal ini telah setuju dengan rate margin/jadang (jadwal angsuran) yang telah ditetapkan oleh bank, juga syarat yang telah ditentukan. Dalam hal ini pemberian jaminan juga penting demi kesehatan bank itu sendiri dan juga bagi nasabah debitur apabila terjadinya pembiayaan bermasalah dikemudian hari.⁷

Pembiayaan bermasalah biasanya terjadi karena nasabah telah tidak mempunyai pekerjaan, dipecat, dan lainnya sehingga ketika jatuh tempo, nasabah tidak dapat membayar angsuran yang seharusnya dibayarkannya setiap bulan ataupun karena hal yang disengaja. Maka dari itu adanya manajemen risiko pada bank sangat penting agar terhindar dari hal-hal yang bisa merugikan, baik dari pihak bank maupun dari pihak nasabah debitur itu sendiri.⁸ Perusahaan perbankan selalu mencari solusi bagaimana agar tidak terjadinya suatu NPF (*Non Performing Finance*), kredit macet dan lainnya. Sehingga bagaimana perusahaan tersebut mengurangi hal ini yang seharusnya di fokuskan agar tidak ada lagi adanya pembiayaan bermasalah dengan kata lain pencegahan pembiayaan yang bermasalah terlebih dalam KPR, yang ditakutkan nasabah/debitur ialah penyitaan rumah mereka tersebut nantinya.

Dalam menangani pembiayaan-pembiayaan bermasalah yang harus diselamatkan, Bank Muamalat cabang... Banda Aceh mengambil langkah penjadwalan kembali (*resceduling*) sebagai jalan keluar sehingga pembiayaan-pembiayaan yang termasuk dalam kategori kurang lancar dan macet dapat diminimalisir, dalam tataran tertentu penjadwalan kembali (*resceduling*) yang ditujukan untuk membantu nasabah debitur agar akunnya lancar ternyata disalahartikan oleh nasabah debitur, sehingga membuat debitur semakin menunda-nunda pengembalian pembiayaan.⁹

⁷ Muhammad Al-Amin, Marketing bagian Branch Collection, Wawancara, Banda Aceh, 16 April 2018

⁸ Muhammad Al-Amin, Marketing bagian Branch Collection, Wawancara, Banda Aceh, 16 April 2018

⁹ Ibid.

Penentuan tempo waktu dalam penjadwalan kembali pembiayaan (*resceduling*) oleh Bank Muamalat Kc. Banda Aceh pada kemampuan nasabah debitur, berapa lama periode waktu yang diperlukan oleh nasabah debitur untuk membayar kembali pembiayaan yang telah diberikan oleh Bank Muamalat Kc. Banda Aceh. Biasanya perpanjangan waktu diberikan tergantung sisa dari angsuran nasabah debitur dan melihat kemampuan nasabah debitur.¹⁰ Kualifikasi dalam pengrestrukturisasi juga sangat penting, pasalnya kualifikasi ini akan memilah-milah secara rinci nasabah yang bisa melakukan restruktur dan tidak, sesuai dengan keadaannya pada saat ini sehingga nasabah dan bank tidak akan merasa dirugikan dari kedua belah pihak, serta tidak adanya restruktur kedua bagi nasabah/produk yang sama.

Guna menghindari risiko yang dapat menimbulkan kerugian bagi bank, maka bank harus menerapkan manajemen risiko, yaitu serangkaian prosedur dan metodologi yang digunakan untuk mengidentifikasi, mengukur, memantau, dan mengendalikan risiko yang timbul dari kegiatan usaha bank. Dr. Paul Dorey dari Barclays Bank menyatakan, Bahwa manajemen risiko bukan hanya sekedar kemungkinan (*probability*), tetapi juga masalah informasi atau kekurangan informasi.¹¹ Penetapan rate margin, jangka waktu dan penetapan angsuran menjadi acuan penting dalam terwujudnya pembayaran yang stabil.

Rescheduling, *reconditioning*, dan *restructuring* pembiayaan yang dilakukan oleh bagian remedial bertujuan untuk memberikan keringanan bagi nasabah pembiayaan bermasalah agar dapat membayar kembali kewajibannya dengan tidak terkesan memberatkan dan sesuai dengan kemampuannya. Penulis ingin memahami, mengkaji, dan menganalisis tentang bagaimana implementasi *rescheduling*, *reconditioning*, dan *restructuring* dalam manajemen risiko penyelamatan pembiayaan terhadap pembiayaan bermasalah pada produk KPR iB Muamalat di Bank Muamalat KC Banda Aceh. Dengan adanya masalah

¹⁰ Ibid.

¹¹ Zainul Arifin : Pengantar M. Syafi'I Antonio. *Dasar-dasar Manajemen Bank Syariah*, (Jakarta : Pustaka Alvabet, cet. 4, 2006) Hlm. 225

tersebut, maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian yang berjudul **“Analisis Restrukturisasi Akad *Murabahah* Dan *Musyârahah Mutanaqîshâh* Produk KPR iB Dalam Mengurangi Risiko Perusahaan Perbankan Di Pt. Bank Muamalat Kc Banda Aceh”**

1.2. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah di atas, maka penulis mengemukakan rumusan masalah dalam penelitian ini sebagai berikut:

1. Bagaimana mekanisme restrukturisasi yang dilakukan Bank Muamalat cabang Banda Aceh dalam mengurangi risiko pada pembiayaan *murābahah* dan *musyârahah mutānaqîshâh* untuk produk KPR iB?
2. Bagaimana *rescheduling*, *reconditioning*, *restructuring* dijalankan untuk merestrukturisasi pembiayaan KPR iB dengan menggunakan akad *murābahah* dan *musyârahah mutānaqîshâh*?
3. Bagaimana perbedaan hasil dari proses restrukturisasi untuk pembiayaan KPR iB dengan akad *murābahah* dan *musyârahah mutānaqîshâh* pada Bank Muamalat cabang Banda Aceh?

1.3. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah di atas, maka tujuan penelitian yang akan di capai adalah:

1. Untuk mengetahui mekanisme yang dilakukan perusahaan dalam mengurangi risiko pembiayaan pada *murābahah* dan *musyârahah mutānaqîshâh* untuk produk KPR iB.
2. Untuk mengetahui *rescheduling*, *reconditioning*, *restructuring* dijalankan untuk merestrukturisasi pembiayaan KPR iB dengan menggunakan akad *murābahah* dan *musyârahah mutānaqîshâh*

3. Untuk Mengetahui perbedaan hasil dari proses restrukturisasi untuk pembiayaan KPR iB dengan akad *murābahah* dan *musyārakah mutānaqishâh*

1.4. Penjelasan Istilah

Untuk memudahkan dalam memahami karya ilmiah ini, maka penulis akan mendefinisikan beberapa istilah, antara lain:

1.4.1. *Rescheduling*

Rescheduling yaitu perubahan jadwal pembayaran kewajiban nasabah atau jangka waktunya serta perubahan jumlah angsuran.¹²

1.4.2. *Reconditioning*

Reconditioning adalah upaya penyelesaian pembiayaan bermasalah dengan mengubah sebagian atau seluruh persyaratan pembiayaan, seperti jadwal pembayaran, jumlah angsuran, jangka waktu pembiayaan, dan juga diberikan potongan selama tidak menambah sisa kewajiban nasabah yang harus dibayarkan kepada bank.¹³

1.4.3. *Restructuring*

Restructuring yaitu mengubah seluruh persyaratan pembiayaan berupa penambahan dana fasilitas pembiayaan, pelaksanaan konversi akad pembiayaan, konversi pembiayaan menjadi surat berharga Syariah berjangka waktu menengah, konversi pembiayaan menjadi penyertaan modal sementara pada perusahaan nasabah yang dapat dilakukan bersamaan dengan *rescheduling* atau *reconditioning*. Perubahan syarat-syarat kredit yang menyangkut tindakan untuk penambahan dana bank dan/atau, konversi seluruh atau sebagian tunggakan bunga menjadi pokok kredit baru dan/atau konversi seluruh atau sebagian kredit menjadi

¹² Hermansyah, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*, (Jakarta : Kencana, 2005), Hlm. 71

¹³ Faturrahman Djamil, *Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah Di Bank Syariah*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2012), Hlm. 83

penyertaan dalam perusahaan, yang dapat disertai dengan penjadwalan kembali dan/atau persyaratan kembali (*restructuring*).¹⁴

1.4.4. *Murabahah*

Pembiayaan saling menguntungkan yang dilakukan oleh *Shahib Al-Mal* dengan pihak yang membutuhkan melalui transaksi jual beli dengan penjelasan bahwa harga pengadaan barang dan harga jual terdapat nilai lebih yang merupakan keuntungan atau laba bagi *Shahib Al-Mal* dan pengembaliannya dilakukan secara tunai atau angsur, dengan kata lain transaksi yang dilakukan penjual dan pembeli dengan penawaran yang dilakukan oleh pembeli pada tingkat keuntungan yang diperoleh penjual atau jual beli transparan.

1.4.5. Bentuk kerjasama antara dua pihak atau lebih untuk kepemilikan suatu barang atau asset. Dimana kerjasama ini akan mengurangi hak kepemilikan salah satu pihak sementara pihak yang lain bertambah hak kepemilikannya. Bentuk kerjasama ini berakhir dengan pengalihan hak salah satu pihak kepada pihak lain. Dalam *Musyârahah mutanaqîshâh* harus jelas besaran angsuran dan besaran sewa yang harus dibayar nasabah. Dan, ketentuan batasan waktu pembayaran menjadi syarat yang harus diketahui kedua belah pihak. Harga sewa, besar kecilnya harga sewa, dapat berubah sesuai kesepakatan. Dalam kurun waktu tertentu besar-kecilnya sewa dapat dilakukan kesepakatan ulang.

1.4.6. Pembiayaan Bermasalah

Pembiayaan bermasalah merupakan situasi dimana pengembalian kewajiban mengalami risiko kegagalan, bank merasa dirugikan dan dampaknya berpengaruh pada tingkat kesehatan bank. Ukuran untuk mengetahui pembiayaan bermasalah yaitu penilaian atau penggolongan suatu pembiayaan kedalam tingkat kolektabilitas pembiayaan.

¹⁴ Bank Indonesia, Kamus, <https://www.bi.go.id/id/Kamus.aspx?id=R>, diakses pada 13 Mei 2018

Kolektabilitas pembiayaan dibagi menjadi 5 kelompok, yaitu Lancar (L), Dalam Perhatian Khusus (DPK), Kurang Lancar (KL), Diragukan (D), dan Macet (M).¹⁵ Berdasarkan uraian tersebut, kolektibilitas pembiayaan bermasalah terdapat pada golongan kurang lancar, diragukan, dan macet.

1.4.7. KPR iB Muamalat

KPR iB Muamalat adalah produk pembiayaan yang akan membantu Nasabah untuk memiliki rumah/apartmen (*indent/ready stock*) maupun second. Pembiayaan ini juga dapat digunakan untuk pengalihan *take-over* KPR dari bank lain, pembangunan, dan renovasi rumah tinggal. Diperuntuhkan bagi perorangan (WNI) cakap hukum yang berusia minimal 21 tahun atau maksimal 55 tahun untuk karyawan, dan 60 tahun untuk wiraswasta atau profesional pada saat jatuh tempo pembiayaan.¹⁶

1.5. Kajian Pustaka

Kajian pustaka merupakan deskripsi ringkas tentang penelitian yang sudah dilakukan sebelumnya seputar masalah yang diteliti sehingga terlihat jelas bahwa kajian ini bukan pengulangan atau duplikasi dari kajian yang telah ada.

Berikut ini adalah hasil penelitian terdahulu yang akan menjadi pandangan, referensi, serta bahan perbandingan dengan penelitian yang saat ini dilakukan. Pertama, yaitu penelitian yang dilakukan oleh Nidia Syahputri yang berjudul “Efektifitas *Rescheduling* terhadap Penanganan Pembiayaan Bermasalah pada PT. BPRS Hareukat Lambaro Aceh Besar” yang merupakan penelitian deskriptif analisis dengan menggunakan data primer dan data sekunder, penelitian ini menggunakan Teknik wawancara dan dokumentasi. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui bentuk penanganan penyelesaian pembiayaan bermasalah dengan menggunakan *rescheduling*,

¹⁵ Muchlisin Riadi, “Pembiayaan Bermasalah”, <http://www.kajianpustaka.com/2014/02/pembiayaan-bermasalah.html?m=1>, diakses pada 13 Mei 2018

¹⁶ Bank Muamalat. *Laporan Tahunan Annual Report, Building Optimism Amidst Market challenges*. (Jakarta: PT Bank Muamalat Indonesia. 2014).

bentuk pengawasan, dan efektifitas *rescedulling*. Pada penelitian saya, lebih kepada penanganan setelah dilakukannya restrukturisasi sehingga tidak terjadinya pengulangan terhadap hal tersebut, dan juga pengaruh penerapan margin yang diberikan kepada nasabah dapat berpengaruh kepada ketidakstabilan pembayaran angsuran setiap bulannya selama pembayaran angsuran masih berlangsung.¹⁷

Kedua, yaitu penelitian yang dilakukan oleh Muhammad Iqbal yang berjudul “*Rescedulling* Dalam Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah pada PT. BPRS Hareukat Lambaro Aceh Besar” yang merupakan penelitian deskriptif analisis dengan menggunakan data primer dan data sekunder, penelitian ini menggunakan teknik wawancara dan dokumentasi. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui kebijakan manajemen dalam menggunakan *rescheduling* sebagai upaya penyelesaian pembiayaan bermasalah, untuk mengetahui penentuan tempo waktu dalam *rescedulling*, dan untuk mengetahui pengaruh dampak *rescheduling* pada pembiayaan jangka waktu lama dengan jangka waktu pendek. Pada penelitian saya, lebih kepada penanganan setelah dilakukannya restrukturisasi sehingga tidak terjadinya pengulangan terhadap hal tersebut, dan juga pengaruh penerapan margin yang diberikan kepada nasabah dapat berpengaruh kepada ketidakstabilan pembayaran angsuran setiap bulannya selama pembayaran angsuran masih berlangsung.¹⁸

Ketiga, yaitu penelitian yang dilakukan oleh Raudhatul Hayah yang berjudul “Perlindungan Hukum Bagi Perbankan Dalam Pembiayaan *Musyâraakah Mutanaqîsâh* Pada Bank Muamalat Indonesia Cabang Banda Aceh (analisis sistem proteksi secara represif)” yang merupakan penelitian deskriptif analisis dengan menggunakan data primer dan data sekunder, penelitian ini menggunakan teknik wawancara dan dokumentasi. Tujuan dari penelitian ini

¹⁷ Syahputri, Nidia. *Skripsi : Efektifitas Rescheduling Terhadap Penanganan Pembiayaan Bermasalah Pada PT. BPRS Hareukat Lambaro Aceh Besar*. 2014.

¹⁸ Iqbal, Muhammad. *Skripsi : Rescedulling Dalam Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah Pada PT. BPRS Hareukat Lambaro Aceh Besar*. 2013.

adalah untuk mengetahui sistem proteksi bagi kepentingan Bank Muamalat Indonesia Cabang Banda Aceh dalam *musyârah mutanaqîshâh* dari wanprestasi debitur yang mencakup implementasi dan sistem operasional *musyârah mutanaqîshâh* pada Bank Muamalat Indonesia Cabang Banda Aceh, perlindungan hukum terhadap bank dalam pembiayaan *musyârah mutanaqîshâh* dan langkah-langkah penyelesaian pembiayaan bermasalah terhadap nasabah yang melakukan wanprestasi pada pembiayaan *musyârah mutanaqîshâh* pada Bank Muamalat Indonesia Cabang Banda Aceh. Pada penelitian saya, lebih kepada penanganan setelah dilakukannya restrukturisasi sehingga tidak terjadinya pengulangan terhadap hal tersebut, dan juga pengaruh penerapan margin yang diberikan kepada nasabah dapat berpengaruh kepada ketidakstabilan pembayaran angsuran setiap bulannya selama pembayaran angsuran masih berlangsung.¹⁹

Keempat, yaitu penelitian yang dilakukan oleh Nur Awali Khoirunnisa yang berjudul “Implementasi *Rescheduling*, *Reconditioning*, Dan *Restructuring* Sebagai Upaya Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah Produk KPR Muamalat iB Pada Bank Muamalat Indonesia Kantor Cabang Mas Mansyur Surabaya” yang merupakan penelitian deskriptif analisis dengan menggunakan data primer dan data sekunder, penelitian ini menggunakan Teknik wawancara dan dokumentasi. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui analisis data yang telah dikumpulkan sebagai jawaban dari permasalahan yang diteliti yaitu implementasi *rescheduling*, *reconditioning*, dan *restructuring* sebagai upaya penyelesaian pembiayaan bermasalah produk KPR Muamalat iB pada Bank Muamalat Indonesia Kantor Cabang Mas Mansyur Surabaya serta faktor- faktor yang mempengaruhi implementasi *rescheduling*, *reconditioning*, dan *restructuring* sebagai upaya penyelesaian pembiayaan bermasalah produk KPR Muamalat iB pada Bank Muamalat Indonesia Kantor Cabang Mas Mansyur

¹⁹ Hayah, Raudhatul. *Skripsi : Perlindungan Hukum Bagi Perbankan Dalam Pembiayaan Musyârah mutanaqîshâh Pada Bank Muamalah Indonesia Cabang Banda Aceh (Analisis Sistem Proteksi Secara Represif)*. 2016.

Surabaya. Pada penelitian saya, lebih kepada penanganan setelah dilakukannya restrukturisasi sehingga tidak terjadinya pengulangan terhadap hal tersebut, dan juga pengaruh penerapan margin yang diberikan kepada nasabah dapat berpengaruh kepada ketidakstabilan pembayaran angsuran setiap bulannya selama pembayaran angsuran masih berlangsung.²⁰

1.6. Metode Penelitian

Metode penelitian adalah cara yang digunakan oleh peneliti untuk mendapatkan data dengan tujuan dan kegunaan tertentu. Data yang diperoleh dari penelitian dapat digunakan untuk memahami dan menjawab rumusan masalah.²¹ Dalam setiap penelitian selalu memerlukan data-data yang lengkap dan objektif serta mempunyai metode dan cara tertentu sesuai dengan penelitian yang sedang di teliti. Metode penelitian sangat menentukan kualitas dan arah tujuan sebuah karya ilmiah. Untuk dapat melengkapi pembahasan dalam karya ilmiah ini ada beberapa metode atau cara yang digunakan, yaitu:

1.6.1. Jenis Penelitian

Metode penelitian yang akan digunakan adalah metode penelitian *kualitatif*. Penelitian ini berfokus pada salah satu bentuk penelitian yang ada pada penelitian kualitatif yaitu *dekripsi analisis*, yaitu penelitian ini melakukan analisis yang hanya sampai batas deskriptif, yaitu menganalisis dan menyajikan fakta secara sistematis sehingga dapat lebih mudah untuk dipahami dan disimpulkan.²²

Deskriptif dalam arti bahwa dalam penelitian ini penulis bermaksud untuk menggambarkan dan melaporkan secara rinci, sistematis yang menyeluruh mengenai segala sesuatu yang berkaitan dengan manajemen risiko dalam

²⁰ Khoirunnisa, Nur Awali. *Skripsi : Implementasi Recheduling, Reconditioning, Dan Restructuring Sebagai Upaya Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah Produk Kpr Muamalat iB Pada Bank Muamalat Indonesia Kantor Cabang Mas Mansyur Surabaya*. 2018

²¹ Sumiaji Sarosa, *Penelitian Kualitatif: Dasar-Dasar*, (Jakarta: PT. Indeks, 2012), 36.

²² Rony Hanitijo Soemitro, *Metodologi Penelitian dan Jurimetri*, (Jakarta: Ghalia Indonesia, 1990), Hlm. 9

restrukturisasi yang dilakukan terhadap pembiayaan bermasalah sedangkan analisis adalah berarti mengelompokkan, menghubungkan dan memberi tanda pada manajemen risiko restrukturisasi terhadap pembiayaan bermasalah di Bank Muamalat KC Banda Aceh.

1.6.2. Metode Pengumpulan Data

Dalam mengumpulkan data yang berhubungan dengan objek kajian, penulis menggunakan metode *field research* (penelitian lapangan) dan *library research* (penelitian pustaka).

1) Data Primer

Data primer merupakan data penelitian yang diperoleh secara langsung dari sumber asli (tidak melalui media perantara). Dalam penelitian ini data yang diperoleh adalah dari hasil pertanyaan kepada pihak Branch Manager Bank Muamalat KC Banda Aceh. Hal ini menyangkut tentang restrukturisasi terhadap manajemen risiko dalam penyelamatan pembiayaan bermasalah pada Bank Muamalat KC Banda Aceh.

2) Data Sekunder

Data sekunder merupakan data penelitian yang diperoleh secara tidak langsung yaitu melalui media perantara (diperoleh dan dicatat oleh pihak lain), yang umumnya berupa bukti, catatan atau laporan historis yang telah tersusun dalam arsip (data dokumen) yang dipublikasi dan yang tidak dipublikasikan. Dalam membahas tulisan ini penulis akan merujuk kepada buku-buku yang membahas tentang perbankan syariah untuk memperjelas teori tentang restrukturisasi seperti buku Adiwarman A. Karim dengan judul *Bank Islam: Analisis Fiqih dan Keuangan*. Begitu pula seperti yang ditulis oleh Zainul Arifin dengan judul *Dasar-dasar Manajemen Bank Syariah*.²³

²³ Rony Hanitijo Soemitro, *Metodologi Penelitian dan Jurimetri*, (Jakarta: Ghalia Indonesia, 1990), Hlm. 10.

1.6.3. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data berkaitan dengan bagaimana metode yang digunakan dalam pengumpulan data, yaitu bagian instrument pengumpulan data yang menentukan berhasil atau tidaknya suatu penelitian. Penelitian ini dilakukan menggunakan Teknik-teknik pengumpulan data.

1) Wawancara

Yaitu proses komunikasi atau tanya jawab secara langsung yang dilakukan antara kedua belah pihak, dalam hal ini peneliti dengan bagian Branch Manager, bagian RM *Financing*, bagian *Collection* dan bagian Support pembiayaan.

2) Dokumentasi

Yaitu Teknik pengumpulan data yang langsung dari lembaga, Yaitu Bank Mumalat KC Banda Aceh yang berkenaan dengan restrukturisasi dalam manajemen risiko terhadap penyelamatan pembiayaan bermasalah.

1.6.4. Instrumen Pengumpulan Data

Instrumen pengumpulan data adalah alat bantu yang dipilih dan digunakan oleh peneliti dalam kegiatannya untuk mengumpulkan data agar kegiatan tersebut menjadi lebih sistematis dan mudah untuk dipahami. Adapun yang menjadi instrumen pengumpulan data adalah alat tulis, kertas dan perekam suara untuk memcatat dan merekam hasil wawancara dengan para informan serta data atau keterangan yang berkaitan dengan topik pembahasan.

1.6.5. Langkah-Langkah Analisis Data

Adapun cara menganalisis data dalam penelitian ini adalah dengan menggunakan metode kualitatif yaitu serangkaian informasi yang digali dari hasil penelitian masih berupa fakta-fakta verbal, atau berupa keterangan-keterangan saja, sehingga semua data yang dikumpulkan

dapat disusun untuk memperkuat data di lapangan. Kemudian dibahas dan di analisis berdasarkan pendapat ahli sebagai landasan teoritis dan memadukan praktek-praktek yang dilakukan dengan konsep dan prinsip-prinsip yang berlaku. Setelah semua data terkumpul, maka akan dilakukan analisa yang merupakan bagian yang sangat penting dalam penelitian ini, karena dengan menganalisa data yang sudah dapat bisa memberi makna yang bermanfaat dalam memecahkan masalah yang diteliti.²⁴

1.7. Sistematika Pembahasan

Sistematika pembahasan ini dipaparkan dengan tujuan untuk memudahkan penulisan dan pemahaman. Oleh karena itu, Penulisan ini dibagi dalam beberapa bab, pada tiap-tiap bab terdiri dari beberapa sub bab, sehingga pembaca dapat memahami dengan mudah. Adapun sistematika pembahasannya ialah:

Bab Pertama berisi tentang latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, penjelasan istilah, kajian pustaka, metode penelitian (meliputi jenis penelitian, metode pengumpulan data, Teknik pengumpulan data, instrument pengumpulan data, langkah-langkah analisis data) serta sistematika pembahasan

Bab kedua membahas mengenai kerangka teoritis atau kerangka konsepsional. Bab ini membahas mengenai teori-teori ataupun konsep-konsep yang nantinya akan digunakan dalam pembahasan penelitian yang meliputi konsep sistem *rescheduling*, *reconditioning*, dan *restructuring*, tujuan dan manfaat restrukturisasi, manajemen risiko, pembiayaan bermasalah, serta KPR iB Muamalat, sekaligus implementasi akad yang dipakai dalam KPR iB Muamalat.

²⁴ Rony Hanitijo Soemitro, *Metodologi Penelitian dan Jurimetri*, (Jakarta: Ghalia Indonesia, 1990), Hlm. 12.

Bab ketiga akan membahas mengenai data penelitian yang mana merupakan bagian yang memuat deskripsi data secara lengkap mengenai variabel dalam penelitian yang berjudul “Analisis Restrukturisasi Akad *Murabahah* Dan *Musyâraakah Mutanaqişâh* Produk KPR iB Dalam Mengurangi Risiko Perusahaan Perbankan Di PT. Bank Muamalat Kc Banda Aceh”

Bab keempat, penutup. Bab ini memuat kesimpulan atas permasalahan yang di teliti dan saran dari peneliti yang bersifat membangun agar penelitian yang selanjutnya menjadi lebih baik.



BAB DUA

KONSEP AKAD *MURĀBAHAH* DAN *MUSYĀRAKAH* *MUTĀNAQIṢĀH* DALAM PERSPEKTIF FIQH MUAMALAH

2.1. Pengertian Akad dan Jenis Akad dalam Fiqh Muamalah

Perikatan atau akad berarti “ikatan” atau “simpul tali”. Sedangkan pengertian akad secara terminologi hukum fiqh adalah perikatan antara *ijab* (penyerahan) dengan *qabul* (penerimaan) yang dibenarkan secara syara (hukum Islam), yang menetapkan keridhaan (kerelaan) kedua belah pihak.¹ Menurut para ahli hukum Islam (jumhur ulama), akad adalah suatu pertalian antara *ijab* dan *qabul* yang dibenarkan oleh *syara'* yang menimbulkan akibat hukum dari objek-objeknya.² Jadi makna akad merupakan manifestasi dari seseorang atau kelompok atau melahirkan keinginan melakukan kegiatan transaksi yang bersifat pertukaran harta (*muadalah al-maliyah*) maupun untuk lainnya.

Kehendak atau keinginan pihak-pihak yang mengikatkan diri itu sifatnya tersembunyi dalam hati. Oleh karena itu, untuk menyatakan kehendak masing-masing harus diungkapkan dengan suatu pernyataan. Akad yang sudah terjadi (disepakati) harus dipenuhi dan tidak boleh diingkari.

Allah SWT berfirman dalam Surah Al-Maidah Ayat 1:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ ... (المائدة : ١)

AR - RANIRY

Artinya : “Wahai orang-orang yang beriman penuhilah janji (akad) mu...”(QS. Al Maidah 5: 1)³

Ada Beberapa ketentuan keabsahan suatu transaksi, yakni memenuhi rukun-rukun suatu akad. Secara umum formalitas tersebut harus dipenuhi untuk

¹ Gemala Dewi, *Aspek-aspek Hukum dalam Perbankan dan Perasuransian Syariah di Indonesia*, Cet ke-3, (Jakarta: Kencana, 2006), hlm. 11.

² *Ibid.*, hlm. 45.

³ QS. Al-maidah (5): 1

mengukur validitas sebuah akad. Para ulama membagi rukun dan syarat sahnya suatu akad menjadi tiga. *Pertama*, adanya pelaku atau para pihak yang melakukan akad (orang/pihak yang melakukan akad harus memenuhi syarat yaitu merdeka, *mukallaf* dan orang yang sehat akalnya). Dalam hal ini, para pihak dipersyaratkan memiliki kemampuan yang cukup untuk mengikuti proses perjanjian, jika tidak, akad dianggap tidak sah. Kemampuan tersebut dibuktikan dengan kemampuan membedakan yang baik dan yang buruk (sufah baligh dan tidak dalam keadaan tercekak seperti dinyatakan pailit) dan tidak dibawah paksaan.

Kedua, adanya sesuatu yang diikat dengan akad/objek akad (Sebuah Konsekuensi yang harus ada dengan dilakukannya suatu transaksi tertentu). Maksudnya barang yang dijual dalam akad jual beli, atau sesuatu yang disewakan dalam akad sewa dan sejenisnya dianggap sah jika memenuhi syarat yakni sebagai berikut; barang tersebut suci atau bila telah terkena najis, bisa disucikan; Barang tersebut bisa digunakan dengan cara yang di isyarakatkan, contohnya hotel atau rumah yang tidak diperuntukkan bagi aktivitas prostitusi; Barang yang dijual harus milik penjual; komoditas harus bisa diserahkan (tidak sah menjual barang yang sedang digunakan); yang terakhir bila barang dijual langsung harus diketahui wujudnya, dan bila barang tidak berada dilokasi maka harus diketahui ukuran, jenis, dan kriterianya.

Ketiga, adanya *ijab qabul* (kesepakatan dari para pelaku dan menunjukkan mereka saling ridha). *Ijab* adalah ungkapan penyerahan kepemilikan oleh pemilik barang, sedangkan *qabul* adalah ungkapan penerimaan kepemilikan oleh pemilik barang berikutnya. *Ijma'* ulama berpendapat tidak ada keharusan *ijab qabul* harus secara lisan. Adapun sah atau tidaknya ungkapan *ijab qabul* dapat menggunakan praktik yang umum dilakukan transaksi pada masyarakat setempat. Prinsipnya yakni kedua belah pihak rela atas serah terima kepemilikan.⁴

⁴ Sri Nurhayati, & Wasilah, *Akuntansi Syariah di Indonesia*. Edisi 2. (Jakarta: Salemba Empat, 2011) hlm.72.

Dari segi ada atau tidaknya kompensasi, fikih muamalat membagi akad menjadi dua bagian, yakni akad *tabarru'* dan akad *tijarah/mu'awwadah*. Akad *tabarru'* (*gratuitous contract*) adalah perjanjian yang orientasinya tidak untuk memperoleh laba (transaksi nirlaba). Biasanya akad ini dikenal dengan akad kebaikan. Sedangkan akad *tijarah/mu'awwadah* (*compensational contract*) adalah akad yang berorientasi untuk memperoleh keuntungan. Akad ini disebut akad bisnis. Tidak menutup kemungkinan akad *tabarru'* dapat pula digunakan dalam kegiatan komersil yakni untuk memperlancar akad-akad *tijarah*. Mengenai sisi kepastian keuntungan yang diperoleh, maka akad *tijarah* dibagi dua yakni NUC (*Natural Uncertainty Contract*) dan NCC (*Natural Certainty Contract*).⁵

Dalam NUC, pihak-pihak yang bertransaksi saling mencampurkan aset yang dimiliki menjadi satu, dan menanggung risiko bersama-sama untuk mendapatkan keuntungan. Oleh sebab itu kontrak jenis ini tidak memberikan hasil/imbalan yang pasti baik dari segi jumlah (*amount*) maupun waktu (*timing*). Contohnya *musyâraakah* (*wujuh, 'inan, abdan, mufawwadah, mudharabah*), *muzara'ah, musaqah, mukhabarah*. Sedangkan dalam NCC, kedua belah pihak saling mempertukarkan aset yang dimilikinya, sehingga objek pertukarannya juga ditetapkan di awal akad secara pasti mengenai jumlah (*quantity*), mutu (*quality*), harga (*price*), dan waktu penyerahan (*time of delivery*).

Jenis akad/kontrak dalam Syariah dibedakan menjadi dua jenis yaitu akad yang berorientasi pada bisnis (*profit*), dan akad yang berorientasi bisnis dibagi menjadi dua, yakni ditinjau dari pengembalian yang pasti (*certainty*) dan pengembalian yang tidak menggunakan sistem pertukaran aset, yang dikenal dengan sistem bagi hasil. Misalnya *Murâbahah, salam istisna, ijarah*, dan IMBT. Sedangkan pengembalian secara tidak pasti (*uncertainty*) menggunakan sistem percampuran aset, yang dikenal dengan sistem bagi hasil. Misalnya *mudharabah*, dan *musyâraakah*.

⁵ Liza Nur Hidayah, "pengaruh pembiayaan Natural Uncertainty Contract (NUC) dan Natural Certainty Contract (NCC) terhadap profitabilitas bank umum syariah periode 2008-2012"

Pembagian dari akad *tabarru'* (*non profit*) terbagi menjadi tiga kategori. *Lending (asset)*, *lending (self)* dan *giving*, yang termasuk segi *lending (asset)* yakni *qardh*, *hiwalah*, *rahn*. Sedangkan segi *lending (self)* yaitu *wakalah*, *wadiah*, *kafalah*, yang terakhir segi *giving* yaitu *hiah*, *shadaqah*, *wakaf*, dan hadiah.

2.1.1. Akad *Musyâraakah Mutânaqishâh*

Kata *syirkah* menurut Bahasa yakni bercampurnya suatu harta dengan harta yang lain sehingga keduanya tidak dapat dibedakan lagi.⁶ Musyarakah Mutanaqisah merupakan produk turunan dari akad Musyarakah, yaitu bentuk kerjasama antara dua pihak atau lebih. kata dasar dari Musyarakah adalah Syirkah yang berasal dari kata syaraka-yusyriku- syarkan-syarikan-syirkatan, yang berarti kerjasama. Menurut Sayyid sabiq Musyarakah atau syirkah merupakan kerjasama antara modal dan keuntungan dari dua pihak, baik perusahaan maupun kelompok. Sementara mutanaqishah berasal dari kata yatanaqishu-tanaqish- tanaqishan-mutanaqishun yang berarti mengurangi secara bertahap.⁷

Menurut Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah, *Syirkah* adalah kerja sama antara dua orang atau lebih dalam hal permodalan, keterampilan, atau kepercayaan dalam usaha tertentu dengan pembagian keuntungan berdasarkan nisbah.⁸ Musyarakah Mutanaqisah disebut juga dengan Musyarakah menurun yaitu membolehkan partisipasi modal sebagai proritas pertama dan berbagi untung berdasarkan prinsip bagi-hasil. Dengan sistem ini, Bank akan membayar uang lagi disamping bagian keuntungan Bank sebagai pembayaran kembali bagian modal yang dipegang Bank. Dengan ini modal yang dipegang Bank makin lama makin berkurang seiring berjalannya waktu. Sesudah jangka waktu tertentu,

⁶ Wahbah az-Zuhaili, *Fiqh Islam* 5. Cet. II, (Jakarta: Gema Insani, 2011). hlm. 441.

⁷ Sulaiman Al-Faifi, *Mukhtashar Fiqih Sunnah Sayyid Sabiq*, (Solo: Aqwam, 2010), Jilid 2, hlm. 269

⁸ Mardani, *Fiqh Ekonomi Syariah: Fiqh Muamalah*. Cet. II, (Jakarta: Kencana Prenada media Group, 2013)hlm. 220.

Bank akan memiliki porsi modal nol dan pada saat itu kedudukannya sebagai mitra berhenti.⁹

Adapun menurut istilah, para ulama berbeda pendapat dalam mengartikan. Menurut ulama malikiyah, *syirkah* adalah pemberi izin kepada kedua mitra kerja untuk mengatur harta (modal) bersama. Ulama Syafi'iyah mengartikan *syirkah* adalah tempat kerja tetapnya hak kepemilikan bagi dua orang atau lebih sehingga tidak terbedakan antara hak pihak yang satu dengan pihak yang lain. Sedangkan menurut ulama Hanafiyah, *syirkah* adalah transaksi antara dua orang yang bersekutu dalam modal dan keuntungannya.¹⁰

Pada hakikatnya definisi-definisi yang dikemukakan para ulama fikih diatasnya hanya berbeda pada redaksionalnya saja, sedangkan esensi yang terkandung di dalamnya adalah sama. Dengan adanya akad *syirkah* yang disepakati antar para pihak, semua pihak yang mengikat diri berhak untuk bertindak hukum terhadap harta serikat itu, dan berhak memperoleh keuntungan sesuai dengan kesepakatan yang disepakati.

Dalil mengenai *musyâraḥ mutânaqishâh* terdapat dalam (QS. *Shad* 38: 24):

قَالَ لَقَدْ ظَلَمَكَ بِسُؤَالٍ نَعَجْتَكَ إِلَىٰ نَعَاجِهِ ۖ وَإِنَّ كَثِيرًا مِّنَ الْخُلَطَاءِ لَيَبْغِي بَعْضُهُمْ عَلَىٰ بَعْضٍ إِلَّا الَّذِينَ آمَنُوا وَعَمِلُوا الصَّالِحَاتِ وَقَلِيلٌ مَّا هُمْ ۖ وَظَنَّ دَاوُدُ أَنَّمَا فَتَنَّاهُ فَاسْتَغْفَرَ رَبَّهُ وَخَرَّ رَاكِعًا وَأَنَابَ ﴿٢٤﴾ (ص: ٢٤)

Artinya: Daud berkata: "Sesungguhnya dia telah berbuat zalim kepadamu dengan meminta kambingmu itu untuk ditambahkan kepada kambingnya. Dan sesungguhnya kebanyakan dari orang-orang yang berserikat itu sebahagian mereka berbuat zalim kepada

⁹ Mervyn K. Lewis & Latifa, *Perbankan Syariah Prinsip, Praktik, dan Prospek*, (Jakarta: Serambi Ilmu Semesta, 2007), Cet 1

¹⁰ As-Sayyid, *Fikih As-Sunnah*, jilid III, Beirut: Daar Al-Kitaab Al- Arabiyyi, 1985, hal.354

sebahagian yang lain, kecuali orang-orang yang beriman dan mengerjakan amal yang saleh; dan amat sedikitlah mereka ini". Dan Daud mengetahui bahwa Kami mengujinya; maka ia meminta ampun kepada Tuhannya lalu menyungkur sujud dan bertaubat. (QS. Shad 38: 24)¹¹

Dalil lain mengenai *musyâraḥ mutânaqiṣâh* terdapat dalam (QS. AL Anfal 8: 58)

وَأَمَّا تَخَافَنَّ مِنْ قَوْمٍ خِيَانَةً فَانْبِذْ إِلَيْهِمْ عَلَى سَوَاءٍ إِنَّ اللَّهَ لَا يُحِبُّ الْخَائِنِينَ (الأنفال: ٥٨)

Artinya: "Dan jika kamu khawatir akan terjadi adanya pengkhianatan dari suatu golongan, maka kembalilah perjanjian itu kepada mereka dengan jujur. Sesungguhnya Allah SWT tidak Menyukai Orang-orang yang berkhianat". (QS. AL Anfal 8: 58)¹²

- 1) Hadis Nabi riwayat Abu Daud dari Abu Hurairah, Rasulullah SAW berkata:

حدثنا محمد بن سليمان المصيصي أخبرنا محمد بن الزبير قان عن أبي حيان التيمي عن أبيه عن أبي هريرة رفعه قال : إن الله تعالى يقول: أنا ثالث الشر يمين مالم يخن أهدهما صاحبه، فإذا خانه خرجت من بينهم. (رواه أبو داود و صححه الحاكم)

Artinya: " Dari Abu Hurairah r.a. ia berkata, Rasulullah saw bersabda, "Allah Ta'ala berfirman : „Aku adalah yang ketiga dari dua orang yang berserikat, selama salah seorang diantara mereka tidak berkhianat pada temannya. Apabila ada yang berkhianat, maka Aku

¹¹ QS. Shad (38) : 24

¹² QS. Al-Anfal (8) : 58

keluar dari mereka.” (HR Abu Daud. Dan hadits ini dinilai shahih oleh hakim).¹³

- 2) Hadis Nabi riwayat Tirmizi dari ‘Amr bin ‘Auf al-Muzani, Nabi SAW Bersabda:

الصُّلْحُ جَائِزٌ بَيْنَ الْمُسْلِمِينَ إِلَّا صُلْحًا حَرَّمَ حَلَالًا أَوْ أَحَلَّ حَرَامًا وَالْمُسْلِمُونَ عَلَى شُرُوطِهِمْ إِلَّا شَرْطًا حَرَّمَ حَلَالًا أَوْ أَحَلَّ حَرَامًا (رواه الترمذي)

Artinya: "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 Tirmizi dari ‘Amr bin ‘Auf al-Muzani)¹⁴

Secara syar’i akad *musyâraḥ* terdiri dari atas dua jenis, yaitu *musyâraḥ* hak milik (*syirkatal-amlak*) dan *musyâraḥ* akad (*syirkatal-uqud*).¹⁵ Dalam hukum positif, *syirkah amlak* dianggap sebagai *syirkah paksa (ijabariyah)*, sedangkan *syirkah uqud* dianggap sebagai *syirkah sukarela (ikhtiyariyah)*.¹⁶ Berdasarkan perbedaan peran dan tanggung jawab para mitra yang terlibat, *musyâraḥ* diklasifikasikan menjadi empat, yaitu *musyarakah ‘inan*, *musyâraḥ abdan*, *musyâraḥ wujuh* dan *musyâraḥ muwafadah*. Sedangkan jika ditinjau berdasarkan porsi dana para mitra, *musyâraḥ* diklasifikasikan menjadi dua, yaitu *musyâraḥ* permanen dan *musyâraḥ* menurun.

¹³ Abi Thayyib Muhammad Syamsi Al-Chaq al-., Adhim Abadii dan Syamsudin Ibnu Qayyim al-Jauziyyah, *‘Aunul Ma’buud (Syarah Sunan Abi Dawud)*, (Bairut : Darul Kutub Al-., Ilmiyah, 1990), hlm. 169-170.

¹⁴ *Ibid.* hlm 170

¹⁵ Rizal Yaya, Martawireja, & Ahim, *Akuntansi Perbankan Syariah: Teori dan Praktik kontemporer*, (Jakarta: Salemba, 2009). hlm. 151.

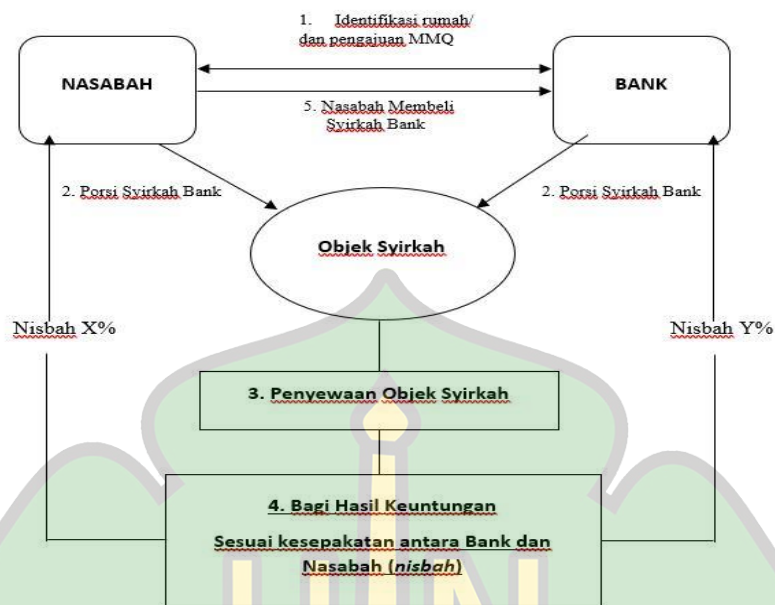
¹⁶ Wahbah az-Zuhaili, *Fiqh Islam 5...*, hlm. 442.

Musyâraḥ menurun atau biasa disebut *musyâraḥ mutânaqîṣâḥ* merupakan produk turunan dari akad *musyâraḥ*. *Musyâraḥ mutânaqîṣâḥ* berasal dari dua kata *musyâraḥ* dan *mutanaqisah*. *Musyâraḥ* (*syaraka-yusriku-syarikan-syirkatan-syirkah*), yang berarti bekerjasama, berkongsi, berserikat, atau bermitra (*cooperation, partnership*) dan *mutanaqisah* (*yatanaqishu-tanaqishan-mutanaqishun*) berarti mengurangi secara bertahap. *Musyâraḥ* atau *syirkah* adalah akad kerjasama antara dua pihak atau lebih pemilik modal untuk membiayai suatu jenis usaha yang halal dan produktif, dimana keuntungan dan risiko akan ditanggung bersama sesuai dengan kesepakatan.¹⁷

Sementara *musyâraḥ mutânaqîṣâḥ* adalah *musyâraḥ* dengan ketentuan bagian dana salah satu mitra akan dialihkan secara bertahap kepada mitra lainnya sehingga bagian dananya akan menurun dan pada akhir masa akad mitra lain tersebut akan menjadi pemilik penuh usaha *musyâraḥ* tersebut.¹⁸ Jadi *musyâraḥ mutânaqîṣâḥ* merupakan suatu akad kemitraan/kerjasama untuk memiliki suatu barang secara bersama-sama dimana kepemilikan salah satu pihak akan berkurang dan berpindah kepada rekannya secara bertahap sampai menjadi utuh dimiliki satu pihak.

¹⁷ Sofniyah Ghufroon dkk, *Konsep dan Implementasi Bank Syariah*, (Jakarta: Renaisan, 2005), hlm. 43.

¹⁸ Sri Nurhayati, & Wasilah, *Akuntansi Syariah...*, hlm. 146.



Skema 2.1 Akad Pembiayaan *Musyârah Mutânaqishâh*

Pembiayaan *musyârah mutânaqishâh* yaitu produk turunan dari akad *musyârah*. Pada praktiknya akad ini harus memenuhi ketentuan rukun dan syarat dari akad *musyârah*. Menurut Fatwa DSN No.73/DSN-MUI/I/2008 tentang *musyârah mutânaqishâh* merupakan gabungan dari akad pembiayaan *musyârah* dan jual beli (*bai'*). Dasar ketentuan hukumnya adalah boleh. Menurut Wahbah Zuhaili dalam kitab *Al-Muâmalah Al-Mâliyah Al-Muasirah*, mengemukakan bahwa *musyârah mutânaqishâh* ini dibenarkan dalam Syariah, karena sebagaimana *ijârah muntahiya bi al-tamlik* bersandar pada janji dari bank kepada mitra (nasabah)-nya bahwa bank akan menjual kepada mitra porsi kepemilikannya dalam *syirkah* apabila mitra telah membayar kepada bank harga porsi bank tersebut. Di saat berlangsung, *musyârah mutânaqishâh* tersebut dipandang sebagai *syirkah 'inan*, karena kedua belah pihak menyerahkan kontribusi *ra'sul māl*, dan bank mendelegasikan kepada nasabah-mitranya untuk mengelola kegiatan usaha. Setelah selesai *syirkah*, bank menjual seluruh atau sebagian porsinya kepada mitra dengan ketentuan akad penjualan ini dilakukan secara terpisah yang tidak terkait dengan akad *syirkah*.

Dengan demikian, *musyâraḥ mutânaqīṣâḥ* (*diminishing partnership*) diawali dengan akad *musyâraḥ*, yakni dua pihak bekerja sama dalam suatu investasi (seperti perumahan). Kemudian kerja sama ini akan mengurangi hak kepemilikan salah satu pihak sementara pihak yang lain bertambah hak kepemilikannya. Akad kerja sama ini berakhir ketika hak atas aset salah satu pihak beralih secara penuh kepada pihak yang lain dan pihak tersebut menjadi pemilik sepenuhnya atas objek akad tersebut.

2.1.2. Akad *Murābahah*

Murābahah atau disebut juga *ba' bitsmanil ajil*. Kata *murābahah* berasal dari kata *ribhu* (keuntungan). Sehingga *murābahah* berarti saling menguntungkan. Secara sederhana *murābahah* berarti jual beli barang ditambah keuntungan yang disepakati. Jual beli secara *murābahah* secara terminologis adalah pembiayaan yang saling menguntungkan yang dilakukan oleh *shahib al-mal* dengan pihak yang membutuhkan melalui transaksi jual beli dengan penjelasan bahwa harga pengadaan barang dan harga jual terdapat nilai lebih yang merupakan keuntungan atau laba bagi *shahib al-mal* dan pengembaliannya dilakukan secara tunai atau angsur. Jual beli *murābahah* adalah pembelian oleh suatu pihak untuk kemudian dijual kepada pihak lain yang telah mengajukan permohonan pembelian terhadap suatu barang dengan keuntungan atau tambahan harga yang transparan.¹⁹

Murābahah adalah akad jual beli barang dengan menyatakan harga perolehan dan keuntungan (*margin*) yang disepakati oleh penjual dan ditambah dengan keuntungan yang diharapkan (*mark-up*) sebagai komponen harga jual.²⁰ Dimana *murabahah* dapat diartikan bahwa jual beli barang sebesar harga pokok barang ditambah dengan keuntungan yang disepakati bersama. Dari segi pembayaran atau pelunasannya pembeli dapat melakukannya secara tangguh baik

¹⁹ Gemala Dewi, *Aspek-aspek Hukum dalam Perbankan dan Perasuransian Syariah di Indonesia*, Cet ke-3, (Jakarta: Kencana, 2006), hlm. 111.

²⁰ Wiroso, *Produk Perbankan Syariah*. Edisi 1 (Jakarta: LPFE Usakti, 2009), hlm. 161.

dalam jumlah keseluruhan maupun dalam cicilan. Mayoritas ulama, dari kalangan sahabat, dan para imam mazhab memperbolehkan jual beli jenis ini.

Dalil yang memperbolehkan jual beli *Murābahah* dalam QS. *Al-Baqarah* ayat 275:

...وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا... (البقرة: ٢٧٥)

Artinya: "... Dan Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba ... " (QS. *Al-Baqarah* 2: 275)²¹

Hadis mengenai akad murabahah:

1) Hadis Nabi SAW:

عَنْ عَبْدِ اللَّهِ بْنِ عُمَرَ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُمَا عَنْ رَسُولِ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ أَنَّهُ قَالَ إِذَا تَبَاعَعَ الرَّجُلَانِ فِكُلُّ وَاحِدٍ مِنْهُمَا بِالْخِيَارِ مَا لَمْ يَتَفَرَّقَا وَكَانَا جَمِيعًا أَوْ يُخَيَّرُ أَحَدُهُمَا الْآخَرَفَتَبَايَعًا عَلَى ذَلِكَ فَقَدْ وَجِبَ الْبَيْعُ وَإِنْ تَفَرَّقَا بَعْدَ أَنْ يَتَبَايَعَا وَلَمْ يَتْرُكْ وَاحِدٌ مِنْهُمَا الْبَيْعَ فَقَدْ وَجِبَ الْبَيْعُ. (رواه البخاري ٢١١٢ و مسلم ١٥٣١)

Artinya: "Dari Abdullah bin Umar Radhiyallahu Anhuma, dari Rasulullah SAW, beliau bersabda, jika dua orang saling berjual-beli, maka masing-masing di antara keduanya mempunyai hak pilih selagi keduanya belum berpisah, dan keduanya sama-sama mempunyai hak, atau salah seorang di antara keduanya memberi pilihan kepada yang lain, lalu keduanya menetapkan jual-beli atas dasar pilihan itu, maka jual-beli menjadi wajib." (HR. Bukhari [2112] dan Muslim [1531])²²

²¹ QS. *Al-Baqarah*

²² Syaikh Al-Hafizh Taqiyyudin Abu Muhammad Abdulghani Bin Abdulwahid Bin Ali Bin Surur Al Maqdisi Al-Jumaili Al-Hanbali. *Umdatul Ahkam: Kumpulan Hadits Hukum Yang sahih*. Penerjemah, Muhammad Al-Fatih, Aarsal Abu Arfan. (Solo: Al-Qowam, 2015) hlm. 271.

2) Hadis Nabi SAW:

عَنْ حَكِيمِ بْنِ حِزَامٍ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ قَالَ رَسُولُ اللَّهِ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ الْبَيْعَانِ بِالْخِيَارِ مَا لَمْ يَتَفَرَّقَا
أَوْ قَالَ حَتَّى يَتَفَرَّقَا فَإِنْ صَدَقَ وَبَيَّنَّا بُورِكَ لَهُمَا فِي بَيْعِهِمَا وَإِنْ كَتَمَا وَكَذَبَا مُحِقَتْ بَرَكَةُ
بَيْعِهِمَا. (رواه البخاري ٦٦٨٩ و مسلم ١٩٠٧)

Artinya: “Ada hadist yang semakna dari hadist Hakim bin Hizam, dia berkata, Rasulullah SAW bersabda, Dua orang yang berjual beli mempunyai hak pilih selagi belum berpisah, atau beliau bersabda, Hingga keduanya saling berpisah, jika keduanya saling jujur dan menjelaskan, maka keduanya saling menyembunyikan dan berdusta, maka barakah jual beli itu dihapuskan. (HR. Bukhari [6689] dan Muslim [1907])²³

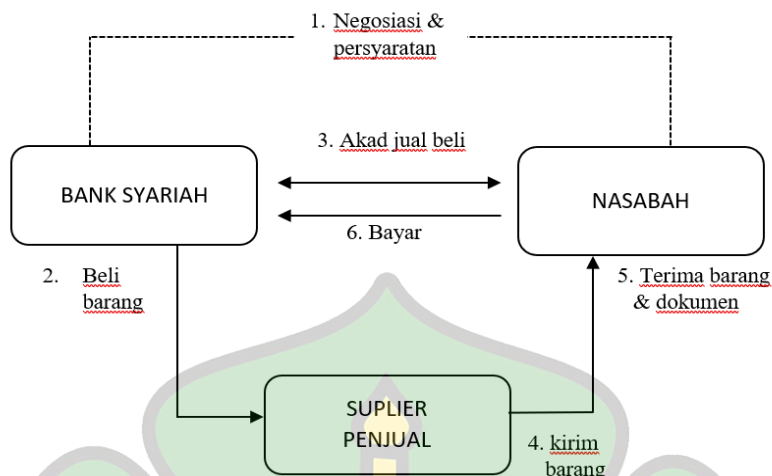
3) Hadis Nabi riwayat Ibnu majah

أَنَّ النَّبِيَّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَآلِهِ وَسَلَّمَ قَالَ: ثَلَاثٌ فِيهِنَّ الْبَرَكَةُ: الْبَيْعُ إِلَى أَجَلٍ، وَالْمُقَارَضَةُ،
وَخَلْطُ الْبُرِّ بِالشَّعِيرِ لِلْبَيْتِ لَا لِلْبَيْعِ (رواه ابن ماجه عن صهيب)

Artinya: “Nabi bersabda, ‘Ada tiga hal yang mengandung berkah: jual beli tidak secara tunai, muqaradhah (mudharabah), dan mencampur gandum dengan jewawut untuk keperluan rumah tangga, bukan untuk dijual.’” (HR. Ibnu Majah dari Shuhaib).²⁴

²³ Ibid. hlm. 272.

²⁴ Muhammad Syafi’I Antonio, *Bank Syariah: Dari Teori ke Praktik*. Cet-1. (Jakarta: Gema Insani, 2001). Hal. 102.



Skema 2.2 Akad *Murābahah*

Pelaksanaan akad *Murābahah* di mulai dengan bank membelikan atau menunjuk nasabah sebagai agen bank untuk membeli barang yang diperlukan atas nama bank, dan menyelesaikan pembayaran harga barang dari biaya bank. Kemudian saat itu juga bank menjual barang tersebut kepada nasabah pada tingkat harga yang disetujui bersama (yang terdiri dari harga pembelian ditambah margin keuntungan bank) untuk dibayar dalam jangka waktu tertentu yang telah disetujui bersama. Sehingga tanda hak kepemilikan atas barang langsung beralih dari bank kepada pihak nasabah ketika akad *Murābahah* telah dilaksanakan.

2.1.3. Pembiayaan *Musyârahah mutānaqishâh* dalam Fiqh Muamalah

Akad *musyârahah mutānaqishâh* pada praktiknya mengandung dua atau tiga sub kontrak (akad), dan penjualan (*bai'*). Sehingga jenis pembiayaan *musyârahah mutānaqishâh* merujuk pada rukun serta syarat dari *musyârahah/syirkah* dan *ijarah*.

Jumhur ulama mengatakan, yang dimaksud dengan rukun adalah sesuatu yang diterapkan ke atasnya.²⁵ Menurut imam Hanafi hanya ada dua syarat

²⁵ Abdurrahman. *Al-Fiqh 'ala Mazahib Arba'ah*, Juz III (Mesir : Maktabah Al- Kubra, 1969), hlm. 130.

musyâraḥ, yaitu *ijab* dan *qabul*. Dalam buku Muhammad dijelaskan bahwa *musyâraḥ* akan menjadi akad apabila memenuhi syarat dan rukunnya.

Syarat-syarat yang harus dipenuhi, yakni:

1. Melafazkan kat-kata yang menunjukkan izin yang akan mengendalikan harta.
2. Para pihak berserikat saling percaya satu sama lain.
3. Mencampurkan harta yang diserikatkan.

Adapun rukun yang harus dipenuhi, yakni:

1. Macam harta modal.
2. Nisbah bagi hasil yang diserikatkan.
3. Kadar pekerjaan masing-masing pihak yang berserikat.²⁶

2.1.4. Pembiayaan *Murābahah* dalam Fiqh Muamalah

Secara operational *Murābahah* yang dilakukan oleh pihak perbankan di Indonesia tidak sama persis dengan definisi *Murābahah* yang ada pada kitab-kitab fiqh. Jika dilihat dari segi syarat dan rukun yang harus dipenuhi dalam akad *Murābahah*:

1. Penjual memberitahu biaya barang kepada nasabah.
2. Kontrak pertama harus sah dan sesuai dengan rukun yang ditetapkan.
3. Kontrak harus bebas dari riba.
4. Penjual harus menjelaskan kepada pembeli bila terjadi cacat atas barang sesudah pembelian.
5. Penjual menyampaikan segala hal yang berkaitan dengan pembelian misalnya jika pembelian dilakukan secara utang.

Adapun rukun yang termasuk pada akad *Murābahah*:

1. *Bai'*, yaitu penjual atau pihak yang memiliki barang.

²⁶ Muhammad. *Tehnik Perhitungan Bagi Hasil dan Profit Margin Pada Bank Syariah*. (Yogyakarta: UII Press, 2004), hlm. 79.

2. *Musyytari'*, pembeli atau pihak yang akan membeli barang.
3. *Mabi'*, yaitu barang yang akan diperjual belikan.
4. *Tsaman*, yaitu harga barang.
5. *Ijab Qabul*, yaitu pernyataan timbang terima.²⁷

2.2. Jenis-jenis Risiko Pembiayaan *Musyâraakah mutânaqishâh dan Murâbahah*

Risiko dan lembaga keuangan merupakan dua hal yang tidak dapat dipisahkan satu sama lain, karena tanpa adanya keberanian dalam mengambil risiko maka tidak akan pernah ada lembaga keuangan, hal ini dapat dipahami karena setiap kegiatan maupun usaha yang dilakukan dapat dipastikan akan memiliki suatu risiko, baik risiko yang dapat ditangani maupun yang sulit ditangani.

Setiap dana yang disalurkan oleh bank Syariah selalu mengandung risiko tidak kembalinya dana. Risiko pembiayaan merupakan kemungkinan kerugian yang akan timbul karena dana yang disalurkan tidak dapat kembali.²⁸

Secara umum, risiko-risiko yang melekat pada aktivitas fungsional bank Syariah dapat diklasifikasikan ke dalam tiga jenis risiko, yaitu risiko pembiayaan, risiko pasar dan risiko operasional.²⁹

1. Risiko pembiayaan.

Yang dimaksud dengan risiko pembiayaan adalah risiko yang disebabkan oleh adanya kegagalan *counterparty* dalam memenuhi kewajibannya. Dalam bank Syariah, risiko pembiayaan mencakup risiko terkait produk dan risiko terkait pembiayaan korporasi.

²⁷ Harun Nasroen, *Fiqh Muamalah* (Jakarta: Gaya Media Pratama, 2000) hlm. 155

²⁸ Ismail, *Perbankan Syariah*, Cet. 2, (Jakarta : Kencana, 2013), hlm. 107.

²⁹ Adimarwan A. Karim, *Bank Islam : Analisis Fikih dan Keuangan*, (Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada, 2013), hlm. 260.

a. Risiko terkait produk

Pembiayaan *Murābahah* digolongkan sebagai pembiayaan NCC (*Natural Certainty Contracts*), yang dimaksudkan adalah mengidentifikasi dan menganalisis dampak dari seluruh risiko nasabah sehingga keputusan pembiayaan yang diambil sudah memperhitungkan risiko yang ada dari pembiayaan berbasis *Natural Certainty Contracts*, seperti jual beli *Murābahah*, *ijarah muntahiya bi al-tamlik*, jual beli *salam*, dan jual beli *istishna'*.

b. Risiko terkait pembiayaan korporasi

Kompleksitas dan volume pembiayaan korporasi menimbulkan risiko tambahan selain risiko yang terkait dengan produk. Oleh karena itu analisisnya harus lebih komprehensif.

2. Risiko pasar

Yang dimaksud dengan risiko pasar (*market risk*) adalah risiko kerugian yang telah terjadi pada portofolio yang dimiliki oleh bank akibat adanya pergerakan variabel pasar. Risiko pasar disebut juga risiko pada posisi neraca dan rekening administratif akibat perubahan harga pasar, antara lain risiko berupa perubahan nilai dari aset yang dapat diperdagangkan atau disewakan. Risiko pasar meliputi antara lain, risiko nilai tukar, risiko komoditas dan risiko ekuitas.³⁰

Risiko pasar ini mencakup tiga hal, yaitu, risiko pertukaran mata uang, risiko harga dan risiko likuiditas.

a. Risiko Pertukaran Mata Uang

Risiko pertukaran mata uang adalah suatu konsekuensi sehubungan dengan pergerakan atau fluktuasi nilai tukar terhadap laba rugi bank. Meskipun aktivitas *treasury* Syariah tidak terpengaruh risiko kurs secara langsung karena adanya syarat tidak boleh melakukan transaksi yang bersifat

³⁰ Bambang Rianto Rustam, *Manajemen Risiko*, (Jakarta Selatan: Salemba Empat, 2013), hlm. 135

spekulasi, tetapi bank Syariah tidak akan dapat terlepas dari adanya posisi dalam valuta asing.

b. Risiko Harga

Risiko harga adalah kemungkinan kerugian akibat perubahan harga instrument keuangan. Risiko ini terjadi bila harga barang yang dibeli/dipesan turun, sehingga nasabah tidak berminat untuk membeli, meskipun pada awalnya telah setuju untuk membeli. Sebaliknya bila harga naik, maka secara tidak langsung bank akan terkena risiko tingkat bunga. Selain itu, dengan dimungkinkan bank Syariah untuk memiliki *stock* barang dagangan, maka sangat rentan terhadap risiko turun naiknya barang.³¹

c. Risiko Likuiditas

Likuiditas secara luas dapat didefinisikan sebagai kemampuan untuk memenuhi kebutuhan dana (*cash flow*) dengan segera dan dengan biaya yang sesuai. Likuiditas yang ada harus cukup, tidak boleh terlalu kecil sehingga mengganggu kebutuhan operasional sehari-hari, tapi juga tidak boleh terlalu besar karena akan menurunkan efisiensi dan berdampak pada rendahnya tingkat profitabilitas.³²

3. Risiko Operasional

Risiko operasional adalah risiko yang disebabkan oleh ketidakcukupan atau tidak berfungsinya proses internal, kesalahan manusia, kegagalan sistem, dan/atau adanya kejadian eksternal yang mempengaruhi operasional bank.³³ Ada tiga faktor yang menjadi penyebab timbulnya risiko ini, yaitu:

- a. Infrastruktur, seperti teknologi, kebijakan, lingkungan, pengamanan, perselisihan dan sebagainya.
- b. Proses, dan;
- c. Sumber daya.

³¹ Adimarwan A. Karim, *Bank Islam: Analisis Fikih...*, hlm. 272-274.

³² Zainul Arifin, *Dasar-dasar Manajemen Bank Syariah*, (Jakarta: Pustaka Alfabet, 2006), hlm. 227

³³ Bambang Rianto Rustam, *Manajemen Risiko...*, hlm. 175

Risiko ini mencakup lima hal, yaitu risiko reputasi (*reputitation risk*). Risiko kepatuhan (*compliance risk*), risiko transaksi (*transactional risk*), risiko strategis (*strategic risk*), dan risiko hukum (*legal risk*).³⁴

a. Risiko Reputasi (*Reputation Risk*)

Risiko reputasi (*reputation risk*) adalah risiko akibat menurunnya tingkat kepercayaan para pemangku kepentingan yang bersumber dari prespektif negatif terhadap bank Syariah. Risiko ini timbul antara lain karena adanya publikasi negatif yang terkait dengan kegiatan bank atau adanya persepsi negatif terhadap bank.³⁵

b. Risiko Kepatuhan (*Compliance Risk*)

Risiko kepatuhan (*compliance risk*) adalah risiko yang disebabkan oleh tidak patuhnya ketentuan-ketentuan yang ada, baik ketentuan internal maupun eksternal. Risiko kepatuhan merupakan risiko akibat bank Syariah tidak mematuhi atau tidak melaksanakan peraturan perundang-undangan dan ketentuan yang berlaku serta prinsip Syariah. Risiko ini dapat bersumber antara lain dari perilaku atau aktifitas bank yang menyimpang atau melanggar dari ketentuan atau peraturan perundang-undangan yang berlaku.³⁶

c. Risiko Strategis (*Strategic Risk*)

Risiko Strategis (*strategic risk*) adalah risiko yang antara lain disebabkan oleh adanya penetapan dan pelaksanaa srategi bank yang tidak tepat, pengambilan keputusan bisnis yang tidak tepat atau bank tidak mematuhi/tidak melaksanakan perubahan perundang-undangan dan ketentuan lain yang berlaku. Pengelolaan risiko kepatuhan dilakukan melalui penerapan sistem pengendalian internal secara konsisten. Indikasi dalam risiko ini dapat dilihat dari kegagalan dalam mencapai target bisnis yang telah ditetapkan, baik target keuangan maupun non-keuangan.

³⁴ Adimarwan A. Karim, *Bank Islam: Analisis Fikih...*, hlm. 275-277

³⁵ Bambang Rianto Rustam, *Manajemen Risiko...*, hlm. 243

³⁶ Bambang Rianto Rustam, *Manajemen Risiko...*, hlm. 233

d. Risiko Transaksi (*Transactional Risk*)

Risiko transaksi (*transactional risk*) adalah risiko yang disebabkan oleh permasalahan dalam pelayanan atau produk-produk yang disediakan, dalam risiko ini bank harus memiliki prosedur untuk mengukur paparan risiko khususnya apabila risiko tersebut berasal dari transaksi valuta asing dan kegiatan pembiayaan perdagangan. Bank juga harus melakukan penilaian terhadap tahapan dalam proses penyelesaian transaksi khususnya mengenai batas akhir perintah pembayaran, batas akhir penerimaan dan waktu pencatatan pembayaran dana.³⁷

e. Risiko Hukum (*Legal Risk*)

Risiko hukum (*legal risk*) adalah risiko yang timbul akibat tuntutan hukum dan/atau kelemahan aspek yuridis. Risiko ini timbul karena ketiadaan peraturan perundang-undangan yang mendukung atau kelemahan perikatan, seperti tidak dipenuhinya syarat sahnya kontrak atau pengikatan agunan yang tidak sempurna.

Komisaris dan direksi bank Syariah harus memahami risiko dan secara aktif melakukan persetujuan serta mengevaluasi kebijakan dan strategi risiko secara periodik. Kebijakan dan strategi risiko harus mempertimbangkan dampaknya terhadap permodalan bank, dengan memerhatikan perubahan eksternal dan internal.³⁸

2.3. Manajemen Risiko dan Langkah-langkah Penyelamatan Risiko pada Pembiayaan *Musyârahah mutânaqişâh* dan *Murâbahah*

Berdasarkan Peraturan Bank Indonesia Nomor 13/9/PBI/2011 tentang Perubahan atas Peraturan Bank Indonesia Nomor 10/PBI/2008 tentang Restrukturisasi Pembiayaan Bagi Bank Syariah dan Unit Usaha Syariah, restrukturisasi pembiayaan adalah upaya yang dilakukan bank dalam rangka

³⁷ Veithzal Rivai, dkk, *Bank and Financial Management: Conventional and Sharia System*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2007), hlm. 823.

³⁸ *Ibid.*, hlm. 822-823

membantu nasabah agar dapat menyelesaikan kewajibannya antara lain melalui penjadwalan kembali, persyaratan kembali dan penataan kembali.³⁹

Bank syariah hanya dapat melakukan restrukturisasi pembiayaan terhadap nasabah yang memenuhi kriteria sebagai berikut; 1) nasabah mengalami penurunan kemampuan pembayaran; dan 2) nasabah memiliki prospek usaha yang baik dan mampu memenuhi kewajiban setelah restrukturisasi. Restrukturisasi untuk pembiayaan konsumtif hanya dapat dilakukan untuk nasabah dengan kriteria bahwa nasabah mengalami penurunan kemampuan pembayaran dan terdapat sumber pembayaran angsuran yang jelas dari nasabah dan mampu memenuhi kewajiban setelah restrukturisasi.

Adapun landasan syariah yang mendukung upaya restrukturisasi pembiayaan, yaitu, dinyatakan dalam surat Al Baqarah (2): 276:

يَمْحَقُ اللَّهُ الرِّبَا وَيُزِيلُ الصَّدَقَاتِ ۚ وَاللَّهُ لَا يُحِبُّ كُلَّ كَفَّارٍ أَثِيمٍ. (البقرة: ٢٧٦)

Artinya : "Allah memusnahkan riba dan menyuburkan sedekah dan Allah tidak menyukai setiap orang yang tetap dalam kekafiran dan selalu berbuat dosa".(QS. Al-Baqarah 2 : 276)⁴⁰

Kemudian dalam surat Al Baqarah (2): 280:

وَإِنْ كَانَ ذُو عُسْرَةٍ فَنَظِرَةٌ إِلَىٰ مَيْسَرَةٍ ۚ وَأَنْ تَصَدَّقُوا خَيْرٌ لَّكُمْ ۖ إِنْ كُنْتُمْ تَعْلَمُونَ.

AR - RANIRY

(البقرة: ٢٨٠)

Artinya: "Dan jika (orang berhutang itu) dalam kesukaran, maka berilah tangguh sampai dia berkelapangan dan menyedekahkan (sebagian

³⁹ Trisandi Prasastinah Usanti, "Penanganan Risiko Hukum Pembiayaan Di Bank Syariah" *Yuridika*, vol. 29, No. 1 januari – April, 2014. Hlm. 4.

⁴⁰ QS. Al-Baqarah (2) : 276

atau semua hutang) itu lebih baik bagimu, jika kamu mengetahui”.(QS. Al-Baqarah 2: 280)⁴¹

Dalam surat Al Baqarah (2): 286 Allah berfirman :

لَا يُكَلِّفُ اللَّهُ نَفْسًا إِلَّا وُسْعَهَا ۚ لَهَا مَا كَسَبَتْ وَعَلَيْهَا مَا اكْتَسَبَتْ... (البقرة: ٢٨٦)

Artinya: "Allah tidak membebani seseorang melainkan sesuai dengan kesanggupannya. Ia mendapat pahala (atas kebajikan) yang diusahakannya dan ia mendapat siksa (dari kejahatan) yang dikerjakannya...".(QS. Al-Baqarah 2 : 286)⁴²

Dari kutipan ayat Al Quran diatas selalu digaris bawahi pentingnya sedekah dan tuntunan akan perlunya toleransi terhadap nasabah bila menghadapi nasabah sedang mengalami kesulitan (dalam arti sebenarnya) membayar kembali kewajibannya.

Upaya penyelamatan bermasalah, harus sudah dilakukan sedini mungkin agar kualitas pembiayaan jangan sampai memburuk sehingga mengakibatkan kerugian bank yang akan ditempuh, dibuatkan Analisa kualitatif dan kuantitatif, kemudian dibuatkan strategi penyelamatannya. Langkah-langkah awal yang harus dilakukan adalah :⁴³

- a. Perkuat posisi bank secara umum, terutama posisi yuridis dan penguasaan agunan.
- b. Terus menerus melakukan penagihan secara intensif
- c. Komunikasi dengan nasabah dan lakukan kunjungan sesering mungkin.
- d. Meneliti sumber-sumber penghasilan nasabah atau pendapatan dari usaha-usaha lainnya.
- e. Melakukan pendekatan kepada nasabah agar kooperatif

⁴¹ QS. Al-Baqarah (2) : 280

⁴² QS. Al-Baqarah (2) : 286

⁴³ Trisandi Prasastinah Usanti, "Penanganan.....", hlm. 175.

- f. Selalu memonitor perkembangan usaha nasabah dan kewajibannya yang akan jatuh tempo
- g. Melakukan Analisa upaya penyelamatan dengan melakukan *restructuring*, *reconditioning* dan *Rescheduling* sesuai kondisi nasabah dan ketentuan bank
- h. Memberikan batuan konsultasi manajemen
- i. Dalam penataan kembali pembiayaan (*restructuring*) dimungkinkan melakukan konversi akad pembiayaan, konversi pembiayaan menjadi surat berharga Syariah berjangka waktu menengah, konversi pembiayaan menjadi penyertaan modal sementara pada perusahaan nasabah dan penurunan nisbah bagi hasil penurunan margin, yang hanya dapat dilakukan khusus bagi nasabah yang terkena bencana dengan mengacu kepada ketentuan yang berlaku.⁴⁴

Manajemen risiko yang diterapkan pada akad *murābahah* dan *musyārahah mutānaqīṣāh* ini merupakan sebuah pendekatan yang dilakukan secara struktural oleh pihak Bank Muamalat cabang Banda Aceh dengan menggunakan pendekatan konsep 5 C pada umumnya ialah komponen utama dari penerapan manajemen risiko di sebuah perbankan. Hal ini merupakan pendekatan yang dilakukan oleh pihak perbankan sebelum melakukan pembiayaan dengan calon nasabah bank. Kriteria 5 C tersebut ialah:⁴⁵

1. *Character* (karakter)

Analisis ini merupakan analisis pihak bank terhadap sifat dan kepribadian calon nasabah sehingga diketahui tingkat kejujuran, kemauan, dan tanggung jawab. Hal ini dilakukan agar pihak bank dapat mengetahui sejauh mana tingkat kejujuran dan i'tikad baik calon nasabah dalam menjalani

⁴⁴ Bank Muamalat, "*Prosedur Umum Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah*", PT. Bank Muamalat Indonesia, (2009).

⁴⁵ Wawancara dengan Muazzin, karyawan bagian *branch collection* Bank Muamalat Cabang Banda Aceh, pada tanggal 16 Desember 2019 di Banda Aceh.

pembiayaan dari pihak bank. Kesalahan dalam penilaian karakter nasabah ini sangatlah fatal karena bisa merugikan pihak bank itu sendiri.⁴⁶

2. *Capacity* (kemampuan)

Bank Perlu mengetahui dengan pasti kemampuan keuangan calon nasabah dalam memenuhi kewajiban setelah bank Syariah memberikan pembiayaan. Semakin baik kemampuan keuangan calon nasabah, maka semakin baik kemungkinan kualitas pembiayaan.⁴⁷ beberapa cara yang dapat ditempuh dalam mengetahui kemampuan keuangan calon nasabah yaitu:

a. Melihat laporan keuangan

Dalam laporan keuangan nasabah dapat dilihat sumber dana, dengan melihat laporan arus kas, untuk membandingkan antara sumber dana yang diperoleh dan penggunaan dana.

b. Memeriksa slip gaji

Apabila calon nasabah pegawai, maka dapat meminta fotokopi slip gaji tiga bulan terakhir dan didukung oleh rekening tabungan minimal 3 bulan terakhir.

c. Mengunjungi tempat usaha calon nasabah⁴⁸

3. *Capital* (modal)

Analisis ini dilakukan untuk mengetahui sumber-sumber pembiayaan yang dimiliki oleh calon nasabah terhadap pembangunan yang akan dibiayai bank. Jumlah modal yang dimiliki oleh calon nasabah atau jumlah dana akan disertakan dalam pembangunan yang akan dibiayai, cara yang ditempuh oleh Bank Muamalat cabang Banda Aceh ialah dengan melihat laporan keuangan calon nasabah dan uang muka yang dapat diberikan.

⁴⁶ Bank Muamalat, *Pedoman Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah (P3B)* (Jakarta: PT. Bank Muamalat Indonesia. 2014)

⁴⁷ Robert Tampubolon, *Risk Management Pendekatan Kualitatif Untuk Bank Komersial*, hlm. 10

⁴⁸ Wawancara dengan Muazzin, karyawan bagian *branch collection* Bank Muamalat Cabang Banda Aceh, pada tanggal 16 Desember 2019 di Banda Aceh.

4. *Condition* (kondisi)

Merupakan analisis terhadap kondisi perekonomian, pihak Bank Muamalat melihat dampak kondisi perekonomian terhadap calon nasabah yang akan datang, sehingga dapat memastikan tentang kondisi keuangan calon nasabah. Pihak bank juga melakukan survei terhadap instansi tempat calon nasabah bekerja.

5. *Collateral* (Jaminan)

Merupakan agunan yang diberikan oleh nasabah atas pembiayaan yang dijukan, agunan sebagai sumber pembayaran kedua apabila nasabah sudah tidak dapat lagi membayar angsurannya. Pertimbangan dalam *Collateral* ini juga dilihat dalam beberapa aspek yaitu:⁴⁹

a. *Marketability*

Ialah agunan yang diterima oleh bank haruslah agunan yang dapat diperjual-belikan dengan harga yyang menarik dan meningkat dari waktu ke waktu.

b. *Ascertainment of value*

Ialah agunan yang diterima memiliki standar harga yang lebih pasti

c. *Stability of value*

Ialah agunan yang diserahkan ke bank memiliki harga yang stabil, sehingga ketika agunan dijual maka hasil penjualan bisa menutupi kewajiban angsuran nasabah

d. *Transferability*

Ialah agunan yang diserahkan ke bank mudah untuk dipindahtangankan dan mudah dipindah dari suatu tempat ketempat yang lain

Collateral digunakan untuk tindakan antisipasi terhadap wanprestasi yang diakibatkan oleh nasabah atau nasabah tidak melakukan kewajibannya. Jaminan dibuat sebagai pengaman terhadap

⁴⁹ Ismail, *Manajemen perbankan. Edisi Pertama*, (Jakarta: Kencana). hlm. 113-114

modal yang telah diberikan kepada nasabah, maka dana yang telah diberikan tidak hilang atau disalahgunakan.

2.3.1. Restrukturisasi *Musyârahah mutânaqîshâh*

Pembiayaan dalam bentuk *musyârahah* dapat dilakukan proses restrukturisasi dengan cara sebagai berikut:

1. Penjadwalan kembali (*resceduling*).

Restrukturisasi yang dilakukan dengan memperpanjang jangka waktu jatuh tempo pembiayaan tanpa mengubah sisa kewajiban nasabah yang harus dibayarkan kepada bank.

2. Persyaratan kembali (*reconditioning*).

Restrukturisasi yang dilakukan dengan menetapkan kembali syarat-syarat pembiayaan antara lain nisbah bagi hasil, jumlah angsuran, jangka waktu, jadwal pembayaran, pemberian potongan pokok dan/atau lainnya tanpa menambah sisa kewajiban nasabah yang harus dibayarkan kepada bank.

3. Penataan kembali (*restructuring*).

Restrukturisasi yang dilakukan dengan penambahan dana oleh bank kepada nasabah agar kegiatan usaha nasabah dapat kembali berjalan dengan baik.

4. Penataan kembali (*restructuring*) dengan melakukan konversi menjadi surat berharga Syariah berjangka waktu menengah.

Penempatan dalam bentuk surat berharga Syariah berjangka waktu menengah dalam rangka restrukturisasi dilakukan sebagai berikut:

- a. Bank menghentikan akad pembiayaan dalam bentuk *musyârahah*.
- b. Bank membuat akad *musyârahah* dengan nasabah untuk surat berharga waktu menengah yang diterbitkan oleh nasabah atas dasar proyek yang dibiayai.
- c. Bank memiliki surat berharga Syariah berjangka waktu menengah paling tinggi sebesar sisa kewajiban nasabah.

5. Penataan kembali (*restructuring*) dengan melakukan konversi menjadi penyertaan modal sementara.

Penyertaan modal sementara dalam rangka restrukturisasi dilakukan sebagai berikut:

- a. Penyertaan modal sementara hanya dapat dilakukan pada nasabah yang merupakan badan usaha berbentuk hukum perseroan terbatas.
- b. Bank menghentikan akad pembiayaan dalam bentuk *musyârah*.
- c. Bank membuat akad *musyârah* dengan nasabah untuk penyertaan modal sementara sesuai kesepakatan dengan nasabah atas usaha yang dilakukan.
- d. Bank melakukan penyertaan modal sementara sebesar sisa kewajiban nasabah.

Sisa kewajiban nasabah dalam restrukturisasi akad pembiayaan dalam bentuk *musyârah* merupakan jumlah pokok yang belum dibayarkan oleh nasabah pada saat dilakukan restrukturisasi.⁵⁰

2.3.2. Restrukturisasi *Murābahah*

Pembiayaan dalam bentuk piutang *Murābahah* dapat dilakukan proses restrukturisasi dengan cara sebagai berikut:

1. Penjadwalan kembali (*resceduling*).
Restrukturisasi yang dilakukan dengan memperpanjang jangka waktu jatuh tempo pembiayaan tanpa mengubah sisa kewajiban nasabah yang harus dibayarkan kepada bank.
2. Persyaratan kembali (*reconditioning*).
Restrukturisasi yang dilakukan dengan menetapkan kembali syarat-syarat pembiayaan antara lain nisbah bagi hasil, jumlah angsuran, jangka waktu,

⁵⁰ *Ibid.*, hlm. 243

jadwal pembayaran, pemberian potongan pokok dan/atau lainnya tanpa menambah sisa kewajiban nasabah yang harus dibayarkan kepada bank.

3. Penataan kembali (*restructuring*) dengan melakukan konversi piutang *Murābahah* sebesar sisa kewajiban nasabah menjadi IMBT, *mudharabah* ataupun *musyârah*.

Konversi piutang dilakukan dengan cara sebagai berikut:

- a. Bank menghentikan akad pembiayaan dalam bentuk piutang *Murābahah* dengan memperhitungkan nilai wajar objek *Murābahah*. Dalam hal ini terdapat perbedaan antara jumlah kewajiban nasabah dengan nilai wajar objek *Murābahah* maka diakui sebagai berikut:
 - i. Apabila nilai wajar lebih kecil daripada jumlah kewajiban nasabah, maka bank mengakui kerugian sebesar selisih tersebut;
 - ii. Apabila nilai wajar lebih besar dari pada jumlah kewajiban nasabah, maka selisih nilai tersebut diakui sebagai uang muka *ijarah muntahiyah bittamlik* atau menambah porsi modal nasabah untuk *musyârah* atau mengurangi modal *mudharabah* dari bank.
- b. Objek *Murābahah* sebelumnya menjadi dasar untuk pembuatan akad pembiayaan baru.
- c. Bank melakukan akad pembiayaan baru dengan mempertimbangkan kondisi nasabah, yang meliputi antara lain:
 - i. Kolektibilitas nasabah,
 - ii. Jenis usaha,
 - iii. Kemampuan membayar (*cash flow*) nasabah.
- d. Dalam akad pembiayaan baru, harus mencantumkan kronologis akad pembiayaan sebelumnya dan mengikuti ketentuan Bank Indonesia mengenai pelaksanaan prinsip Syariah.

4. Penataan kembali (*restructuring*) dengan melakukan konversi menjadi surat berharga Syariah berjangka waktu menengah.

Penempatan dalam bentuk surat berharga Syariah berjangka waktu menengah dalam rangka restrukturisasi dilakukan sebagai berikut :

1. Bank menghentikan akad pembiayaan dalam bentuk piutang *Murābahah*.
 2. Bank membuat akad *mudharabah* atau *musyārakah* dengan nasaah atas surat berjangka waktu menengah yang diterbitkan oleh nasabah atas dasar proyek yang dibiayai.
 3. Bank memiliki surat berharga Syariah berjangka waktu menengah paling tinggi sebesar sisa kewajiban nasabah.
5. Penataan kembali (*resturcturing*) dengan melakukan konversi menjadi penyertaan modal sementara. Penyertaan modal sementara dalam rangka restrukturisasi dilakukan sebagai berikut :
 - a. Penyertaan modal sementara hanya dapat dilakukan pada nasabah yang merupakan badan usaha berbentuk hukum perseroan terbatas.
 - b. Bank menghentikan akad pembiayaan dalam bentuk piutang *Murābahah*.
 - c. Bank membuat akad *musyārakah* dengan nasabah untuk penyertaan modal sementara sesuai kesepakatan dengan nasabah atau atas usaha yang dilakukan.
 - d. Bank melakukan penyertaan modal sementara paling tinggi sebesar sisa kewajiban nasabah. Sisa kewajiban nasabah dalam restrukturisasi piutang *Murābahah* yang merupakan jumlah pokok dan margin yang belum dibayarkan oleh nasabah pada saat dilakukan restrukturisasi.⁵¹

⁵¹ *Ibid.*, hlm. 233

BAB TIGA

RESTRUKTURISASI PEMBIAYAAN *MURĀBAHAH* DAN *MUSYĀRAKAH MUTĀNAQIŞĀH* BERMASALAH UNTUK MENANGGULANGI RISIKO PADA PT. BANK MUAMALAT INDONESIA CABANG BANDA ACEH

3.1 Mekanisme Restrukturisasi pada Bank Muamalat Indonesia cabang Banda Aceh Dalam Mengurangi Risiko Pembiayaan *Murābahah* Dan *Musyāraakah Mutānaqīşāh* Untuk Produk KPR iB

Pembiayaan bermasalah dapat terjadi bila dalam penyaluran pembiayaan pihak manajemen tidak menggunakan dengan baik seluruh ketentuan pembiayaan secara aman, termasuk pembiayaan KPR iB yang diajukan oleh nasabah kepada Bank Muamalat Indonesia (BMI) cabang Banda Aceh yang lazimnya menggunakan mekanisme pembiayaan *murābahah* sebagai salah satu pembiayaan yang dikategorikan sebagai NCC. Sebagai bentuk kehati-hatian pihak bank BMI cabang Banda Aceh melakukan pengecekan dan pengawasan internal dan juga pengawasan terhadap proses *output* pembiayaan yaitu pemantauan progres pembangunan, pembinaan, kunjungan, melihat laporan secara rutin, juga pemberitahuan tunggakan angsuran kepada nasabah. Semua tindakan tersebut dilakukan oleh pihak bank BMI cabang Banda Aceh yang merupakan suatu pencegahan terhadap pembiayaan bermasalah termasuk pada pembiayaan *murābahah* dan *musyāraakah mutānaqīşāh*.

Pihak bank BMI juga melakukan pengawasan terhadap usaha nasabah dan melakukan evaluasi dengan saling berkomunikasi terhadap rintangan yang dihadapi oleh nasabah dalam menjalankan usahanya sehingga pihak bank dapat membantu nasabah. Hal ini akan sia-sia apabila salah satu pihak atau keduanya tidak saling berkomunikasi dalam proses melakukan restrukturisasi.¹ Bank Muamalat Indonesia cabang Banda Aceh dalam memberikan pembiayaan juga

¹ Wawancara dengan Muazzin, karyawan bagian *branch collection* Bank Muamalat Indonesia cabang Banda Aceh, pada tanggal 16 Desember 2019 di Banda Aceh.

telah menganalisa terhadap kemampuan nasabah yang ingin mengambil pembiayaan dengan menggunakan SOP yang telah ditetapkan oleh OJK seperti pola 5 C yaitu *Character* (karakter), *Capacity* (kemampuan), *Capital* (modal), *Condition* (kondisi), *Collateral* (Jaminan).²

Analisis kemampuan nasabah tersebut penting dilakukan oleh pihak bank BMI Cabang Banda Aceh, untuk memastikan pihak nasabah mampu melakukan semua kewajibannya dengan baik, seperti kemampuan membayar angsuran setiap bulannya secara tepat waktu. Walaupun keuangan nasabah dalam keadaan baik tetap saja bisa terjadi faktor-faktor yang dapat mengganggu pembayaran angsuran atau cicilan yang mesti di bayar secara berkala, baik dari tabiat nasabah itu sendiri maupun karena faktor lainnya sehingga nasabah sulit untuk membayarkan angsurannya.

Dalam pembiayaan bermasalah pihak bank BMI Cabang Banda Aceh juga menetapkan kolektabilitas pembiayaan yang dilakukan nasabah dari pembiayaan lancar, dalam perhatian khusus, kurang lancar, diragukan dan macet sebagaimana ditetapkan dalam PBI No. 16/POJK.03/2014 tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum Syariah dan Unit Usaha Syariah, yang harus di implementasikan oleh pihak manajemen bank umum, penulis paparkan dalam tabel berikut ini:

Tabel 3.1 : Golongan Kolektibilitas

Kolektibilitas	Keterangan	Umur Tunggakan
1	Lancar	0 Hari
2	Dalam Perhatian Khusus	1 – 90 Hari
3	Kurang Lancar	91 – 120 Hari
4	Diragukan	121 – 180 Hari
5	Macet	> 180 Hari

Sumber : Training retail collections Bank Muamalat Indonesia

² Lampiran Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 42 /Pojk.03/2017 tentang Kewajiban Penyusunan Dan Pelaksanaan Kebijakan Perkreditan Atau Pembiayaan Bank Bagi Bank Umum

Berdasarkan ketentuan tersebut, maka pihak manajemen Bank BMI Cabang Banda Aceh juga harus menetapkan kolektibilitas 1 (satu) merupakan keadaan pembiayaan yang paling baik (*performing loan*) pada saat ini debitur sangat baik dalam memenuhi kewajibannya. Pada Kolektibilitas 2 (dua), bank BMI membaginya menjadi 3 golongan yaitu *pertama*, 2A. Pada golongan ini debitur masih bisa dikatakan baik dalam membayar masa nunggak (tidak memenuhi kewajiban) yaitu pada rentang 1 - 30 hari. *Kedua*, 2B pada golongan ini debitur mulai menunggak pada rentang 31 – 60 hari, hingga masuk bulan kedua. *Ketiga*, 2C pada golongan ini debitur menunggak dari hari 61 – 90 hari. Jika sudah memasuki bulan ke-tiga maka debitur dapat dikategorikan pada kolektibilitas 3 (tiga), yaitu kurang lancar. Pada kolektibilitas 3 (tiga) ini debitur menunggak pada bulan 4, 5, dan 6. Kolektibilitas 4 (empat) debitur menunggak pada bulan 7, 8, dan 9. Sedangkan debitur yang masuk pada kolektibilitas 5 (lima) yaitu debitur yang menunggak pada bulan ke-9 dan seterusnya.³ Untuk tingkatan kolektibilitas tertentu pihak nasabah akan dikenai sanksi tertentu yang ditetapkan didasarkan pada PBI tersebut.

Dalam operasional pembiayaan, pihak manajemen bank BMI cabang Banda Aceh dapat memprediksi tingkat risiko yang mungkin terjadi terhadap semua pembiayaan yang telah disalurkan kepada debiturnya terutama akan kembali tepat pada waktunya dan bahkan ada pula yang tidak kembali 100% pada bank termasuk pada pembiayaan KPR iB. Pembiayaan yang bermasalah (*Non Performing Loan-NPL*) tersebut harus dikelola agar tidak menyebabkan kerugian yang besar pada Bank BMI. *Non Performing Loan* (NPL) terjadi apabila debitur tidak dapat memenuhi kewajiban yang telah diperjanjikan dan dipersyaratkan dalam pembiayaan KPR iB.

Mekanisme pembiayaan KPR iB pada BMI dalam akad *murābahah*, seorang nasabah ingin membeli sebuah rumah seharga Rp. 100.000.000.- tetapi

³ Wawancara dengan Muhammad al-Amin, karyawan bagian *branch collection* Bank Muamalat Indonesia cabang Banda Aceh, pada tanggal 16 April 2018 di Banda Aceh.

tidak mempunyai dana sehingga calon nasabah mengajukan untuk mengambil pembiayaan KPR iB di Bank Muamalat Indonesia cabang Banda Aceh, setelah pihak bank menganalisa calon nasabah maka bank akan membeli rumah tersebut, setelah pihak bank membeli rumah tersebut maka akan dijual kembali kepada calon nasabah dengan kesepakatan margin keuntungan bank selama 60 bulan seharga Rp. 39.000.000.-, apabila nasabah setuju maka pihak bank menjual kembali rumah tersebut seharga Rp. 139.000.000.-, dengan pembayaran angsuran tiap bulan seharga Rp. 2.000.000.-.⁴

Sedangkan dalam akad *musyârahak mutânaqishâh* pada pembiayaan KPR iB yang dilaksanakan oleh BMI cabang Banda Aceh, yaitu nasabah ingin membeli rumah seharga Rp. 600.000.000.- dan nasabah telah mempunyai dana Rp. 290.000.000.-, nasabah kemudian mengajukan hal tersebut kepada BMI dan BMI menyutjuinya dengan persyaratan juga analisa yang teliti terhadap nasabah dan memberikan Rp. 310.000.000.-, setelah itu BMI menghitung nilai sewa dengan *rate margin* sebesar 12,50% yaitu nilai sewa sebesar Rp. 3.574.310.- sehingga totalnya menjadi Rp. 643.375.800.-. porsi nisbah bagi hasilnya yaitu BMI sebesar 84,52% dan nasabah sebesar 15,48%, setelah dibeli lalu akan dibuatkan akad ijarah sebagai sewa atas rumah kepada nasabah sebagaimana yang telah dijelaskan sebelumnya, dan sewa tersebut sampai jatuh tempo sehingga nasabah dapat memiliki rumah secara sepenuhnya. Biaya sewa yang harus dibayarkan tiap bulannya ialah Rp. 3.574.310.- dan total dari proyeksi yang harus dibayarkan nasabah selama 180 bulan Rp. 643.375.800.-. Porsi dari kepemilikan rumah nasabah semakin membesar dan porsi dari BMI semakin mengecil dan ini disebabkan sistem pembiayaan yang kerucut.

⁴ Wawancara dengan Muazzin, karyawan bagian *branch collection* Bank Muamalat Indonesia cabang Banda Aceh, pada tanggal 16 Desember 2019 di Banda Aceh.

Tabel 3.2 : Data Restrukturisasi Pada Tahun 2017, 2018, dan 2019.

No	Tahun	Jumlah Nasabah Restruktur			Total Pembiayaan
		<i>Murābahah</i>	<i>Musyārakah Mutānaqīṣāh</i>	Total Nasabah	
1	2017	11	15	26	IDR 3,927,354,029.00
2	2018	6	3	9	IDR 1,025,770,018.00
3	2019	17	34	51	IDR 9,943,023,795.00

Sumber: Data Dokumentasi Bank Muamalat Indonesia cabang Banda Aceh Per Desember 2019.

Dari data diatas BMI melakukan manajemen risiko dengan menentukan langkah-langkah atau tindakan yang akan ditempuh, penyelesaian pembiayaan bermasalah yang dilakukan oleh Bank Muamalat Indonesia cabang Banda Aceh mempunyai beberapa langkah atau tahapan prosedur yang harus di ikuti. Berikut merupakan tahapannya:

1. Melakukan penagihan melalui sms, e-mail, telepon dan kunjungan.

Pihak bank menghubungi nasabah yang pembiayaannya sudah masuk ke kategori dalam perhatian khusus, pada BMI cabang Banda Aceh terkadang tidak peduli dengan peringatan karena masih adanya waktu. Karena hal tersebut tidak ada tanggapan untuk membayar angsurannya maka BMI mengirim nasabah surat pemberitahuan kepada nasabah sesuai jadwal, surat teguran, surat peringatan 1, 2 dan 3 kepada nasabah sesuai jadwal. Pada tahap ini nasabah yang ada pada BMI menghiraukan peringatan tersebut maka dari itu pihak BMI mengutus karyawannya mengunjungi ke rumah nasabah untuk melakukan pembinaan dan musyawarah. Pada saat kunjungan nasabah terkadang menghindar dengan cara tidak mengangkat telpon, pergi keluar kota, sehingga menyusahkan BMI dalam membantu nasabah untuk memperbaiki wanprestasi yang telah dilakukan.⁵

⁵ Wawancara dengan Muazzin, karyawan bagian *branch collection* Bank Muamalat Indonesia cabang Banda Aceh, pada tanggal 16 Desember 2019 di Banda Aceh.

2. Mekanisme Restrukturisasi Pembiayaan Bermasalah

Restrukturisasi pada pembiayaan KPR iB akad *murābahah* dan *musyārahah mutānaqishāh*, BMI cabang Banda Aceh juga terlebih dahulu menganalisa ulang pembiayaan bermasalah nasabah yang diperuntukkan menentukan strategi restruktur yang tepat bagi nasabah sesuai kondisi yang sedang dialaminya. Strategi restruktur yang telah disiapkan oleh pihak bank maka nantinya akan diberikan kepada nasabah. Kebanyakan nasabah langsung menyetujui strategi yang telah diterapkan oleh bank.⁶

Pembiayaan bermasalah di Bank Muamalat Indonesia cabang Banda Aceh berdasarkan Peraturan Bank Indonesia Nomor N0. 13/09/PBI/2011 tentang Perubahan Atas Peraturan Bank Indonesia No.10/18/PBI/2008 tentang Restrukturisasi Pembiayaan Bagi Bank Syariah dan Unit Usaha Syariah. Restrukturisasi pembiayaan adalah upaya yang dilakukan bank dalam rangka membantu nasabah agar dapat menyelesaikan kewajibannya.⁷

Berikut penulis uraikan mekanisme restrukturisasi pembiayaan bermasalah dengan akad *Murābahah* dan *Musyārahah mutānaqishāh*:

a. Mekanisme Restrukturisasi Pembiayaan *Murābahah*

Pembiayaan yang dilakukan oleh Bank Muamalat Indonesia cabang Banda Aceh tidak luput dari berbagai macam risiko kredit macet, pembayaran angsuran pembiayaan oleh pihak nasabah setiap bulannya harus dilakukan sesuai dengan kesepakatan dan tidak melewati kesepakatan yang telah disepakati.⁸ Bagi nasabah yang wanprestasi pihak bank mempunyai langkah-langkah untuk menyelesaikan pembiayaan bermasalah ini, yaitu dengan *rescheduling*, *reconditioning*,

⁶ Wawancara dengan Muhammad al-Amin, karyawan bagian *branch collection* Bank Muamalat Indonesia cabang Banda Aceh, pada tanggal 16 April 2018 di Banda Aceh.

⁷ Peraturan Bank Indonesia Nomor N0. 13/09/PBI/2011 Tentang Perubahan Atas Peraturan Bank Indonesia No.10/18/PBI/2008 Tentang Restrukturisasi Pembiayaan Bagi Bank Syariah dan Unit Usaha Syariah

⁸ Wawancara dengan Muhammad al-Amin, karyawan bagian *branch collection* Bank Muamalat Indonesia cabang Banda Aceh, pada tanggal 16 April 2018 di Banda Aceh.

restructuring. Nasabah dibolehkan mengambil salah satu penyelesaian dengan dibantu oleh pihak bank untuk mengambil tindakan yang tepat sesuai dengan permasalahan yang dialami.

b. Mekanisme Restrukturisasi Pembiayaan *Musyâraḩah Mutânaqışâh*

Pembiayaan dalam bentuk *musyâraḩah* dapat dilakukan proses restrukturisasi, namun proses restrukturisasi tersebut tidak termasuk diantaranya perpanjangan atas pembiayaan *mudhârabah* atau *musyâraḩah* yang memenuhi kualitas lancar dan telah jatuh tempo, serta bukan disebabkan nasabah mengalami penurunan kemampuan membayar. Adapun yang termasuk proses restrukturisasi untuk pembiayaan *musyâraḩah* adalah dengan cara *pertama*, penjadwalan kembali (*resscheduling*), persyaratan kembali (*reconditioning*) penataan kembali (*restructuring*).⁹

Tidak memungkiri bahwa nasabah kedepannya akan melakukan wanprestasi kembali baik sengaja atau tidak. Nasabah yang kembali macet pembiayaannya akan dilakukan lagi seperti halnya diatas dan hal ini bisa dilakukan beberapa kali sepanjang pembiayaan selama nasabah mempunyai niat baik untuk melanjutkan pembiayaan. Pada hasil wawancara, nasabah sering kali melakukan wanprestasi dan ketika telah macet cicilan pembiayaannya malah menghindari pihak bank. Analisa yang jeli dari pihak bank dan koordinasi dari nasabah sendiri harus mempunyai tujuan yang sama sehingga pencegahan untuk pembiayaan bermasalah yang direstruktur dapat dihindari.¹⁰

Bank Muamalat Indonesia cabang Banda Aceh menganalisa kondisi nasabah dan memutuskan langkah terbaik bagi pembiayaan nasabah pada akad *murâbahah* dan *musyâraḩah mutânaqışâh*. Dalam beberapa tahun belakang Bank Muamalat Indonesia cabang Banda Aceh lebih banyak melakukan

⁹ Wawancara dengan Muazzin, karyawan bagian *branch collection* Bank Muamalat Indonesia cabang Banda Aceh, pada tanggal 16 Desember 2019 di Banda Aceh.

¹⁰ Wawancara dengan Muhammad al-Amin, karyawan bagian *branch collection* Bank Muamalat Indonesia cabang Banda Aceh, pada tanggal 16 April 2018 di Banda Aceh.

pembiayaan KPR menggunakan akad *musyârahah mutânaqishâh*. Per Desember 2019 pembiayaan KPR yang melakukan restrukturisasi sekitar 80% pada Bank Muamalat Indonesia cabang Banda Aceh baik halnya di berikan penjadwalan kembali (*rescheduling*) atau persyaratan kembali (*reconditioning*) sesuai dengan kondisi keuangannya dan penataan kembali (*restructuring*) selama per Desember 2019, serta 20% lagi terdapat pada nasabah yang tidak dapat membayar lagi piutang angsurannya sehingga dilakukan penyelesaian melalui aset yang diambil alih, lelang hingga penyelesaian penghapusan buku (*write off*).¹¹

3.2 *Rescheduling, Reconditioning, Restructuring* Dijalankan Untuk Merestrukturisasi Pembiayaan KPR iB Dengan Menggunakan Akad *Murābahah* Dan *Musyârahah Mutânaqishâh*

Restrukturisasi di Bank Muamalat Indonesia cabang Banda Aceh merupakan upaya dalam penyelesaian pembiayaan bermasalah. Pelaksanaan restrukturisasi penjadwalan kembali (*rescheduling*) atau persyaratan kembali (*reconditioning*) sesuai dengan kondisi keuangannya dan penataan kembali (*restructuring*) pembiayaan dilakukan atas permohonan nasabah sendiri sehingga tidak memberatkan, sebelumnya nasabah telah musyawarah dengan pihak *branch collection* bank dan juga penawaran untuk melakukan restrukturisasi agar pembiayaan kembali lancar. Restrukturisasi juga dilakukan dengan melihat kondisi nasabah, dengannya pihak bank dapat menilai apakah nasabah tersebut memiliki iktikad baik untuk kedepannya atau tidak. Nasabah juga dituntut untuk memberikan sejumlah syarat atas restrukturisasi pembiayaan tersebut seperti laporan keuangan usaha nasabah dan slip gaji.

Pada saat pembiayaan nasabah masuk dalam kondisi kurang lancar yaitu 90 hari/3 bulan berturut-turut tidak membayar, maka baru dilakukan restrukturisasi pembiayaan. Nasabah yang sudah pernah melakukan restruktur

¹¹ Wawancara dengan Muhammad al-Amin, karyawan bagian *branch collection* Bank Muamalat Indonesia cabang Banda Aceh, pada tanggal 16 April 2018 di Banda Aceh.

juga akan diberlakukan hal yang sama, ketika nasabah tidak membayar angsurannya maka akan dilakukan diskusi antara nasabah dengan pihak bank mengenai kelanjutan pembiayaan kedepan untuk di restruktur atau tidak. Pada bulan ke-4 bank melakukan pendekatan kepada nasabah untuk membayar kewajiban serta diberikan solusi untuk merestrukturkan pembiayaan bermasalahnya, apabila nasabah setuju dengan penyelesaian melalui restrukturisasi maka pihak bank akan melanjutkannya jika analisis terhadap nasabah memenuhi syarat restrukturisasi pembiayaan bermasalah.

Pelaksanaan restrukturisasi penjadwalan kembali (*rescheduling*) dilakukan dalam keadaan nasabah tidak mampu lagi membayarkan kewajibannya yang telah jatuh tempo akibat keuangan nasabah yang menurun, sehingga nasabah tersebut telah memenuhi kriteria restrukturisasi yang mana penurunan kemampuan nasabah dalam membayar kewajibannya. Dari hasil wawancara Pada bulan ke-15 nasabah yang mulai telat untuk membayarkan angsurannya, selama 3 bulan atau 90 hari ini berlangsung nasabah akan di berikan surat teguran, surat peringatan 1, 2 dan 3 juga masih belum bisa membayar maka akan dilakukan restrukturisasi. Pada Bank Muamalat Indonesia cabang Banda Aceh nasabah yang wanprestasi tersebut akan memilih untuk melanjutkan atau tidak, nasabah yang melanjutkan maka akan restruktur sesuai keadaan nasabah. Dalam hal ini pihak BMI akan melakukan penjadwalan kembali *rescheduling* dengan menambah waktu jatuh tempo dan perubahan pada jumlah angsurannya, adanya *rescheduling* dapat membantu nasabah dalam membayarkan angsurannya dikarenakan kredit angsuran yang lebih ringan, pada contoh kasus akad *murābahah* sebelumnya yang tadinya angsuran bulannya sebelum di *rescheduling* ialah sebesar Rp. 2.000.000.- dan setelah di *rescheduling* menjadi sebesar Rp. 1.300.000.- setiap bulannya, tergantung lama

waktu jatuh tempo yang disepakati dan margin pembiayaan yang tetap sehingga tidak memberatkan nasabah.¹²

Persyaratan kembali (*reconditioning*) yang dilakukan di Bank Muamalat Indonesia cabang Banda Aceh akan ada perubahan pada persyaratan pembiayaan sebelumnya dengan pengikatan ulang agunan untuk mengurangi beban nasabah dan penjadwalan ulang kembali pembiayaan, pada pelaksanaannya persyaratan kembali *reconditioning* ini tidak terlepas dari adanya penjadwalan kembali *rescheduling*.¹³

Penataan kembali (*restructuring*) pembiayaan bermasalah yaitu berupa konversi akad pembiayaan yang pada awalnya memakai akad *murābahah* sekarang menjadi akad *musyārakah mutānaqīṣāh*. Konversi akad untuk mengalihkan objek *murābahah* menjadi modal nasabah dalam akad *musyārakah mutānaqīṣāh* dikarenakan adanya perpanjangan pembiayaan. Selain itu, konversi akad perlu dilakukan karena pada saat perpanjangan pembiayaan memang sudah tidak ada lagi barang yang dijadikan objek jual beli. Oleh karena itu konversi akad dilakukan sebagai persyaratan untuk melakukan restrukturisasi pembiayaan.

Dalam pelaksanaannya di Bank Muamalat Indonesia cabang Banda Aceh, bank tetap melakukan analisa terhadap nasabah dengan jeli dan hati-hati serta status kepemilikan aset agar tidak adanya kerugian. Nasabah yang melakukan *restructuring* dari akad *murābahah* ke *musyārakah mutānaqīṣāh* pada pembiayaan bermasalah di Bank Muamalat Indonesia cabang Banda Aceh sendiri per Desember 2019 hanya 1 (satu) orang nasabah.¹⁴ Hasil akhir dari pembiayaan yang direstruktur nasabah dapat membayar sisa angsuran atau sisa *outstanding* pembiayaannya kembali, kualitas pembiayaan nasabah dapat

¹² Data Dokumentasi Bank Muamalat Indonesia cabang Banda Aceh Per Desember 2019.

¹³ Bank Muamalat, *Pedoman Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah (P3B)* (Jakarta: PT. ank Muamalat Indonesia. 2014)

¹⁴ Data Dokumentasi Ank Muamalat Indonesia cabang Banda Aceh Per Desember 2019.

meningkat menjadi lebih baik. Pelaksanaan restrukturisasi yang dilakukan semata-mata hanya untuk membantu nasabah dalam pembiayaannya, pendekatan dengan nasabah juga menjadi salah satu hal penting apabila menggunakan cara-cara yang kasar seperti rentenir maka nasabah akan merasa takut untuk menemui pihak bank dan bisa saja sampai melarikan diri jika nasabah bermasalah pembiayaannya. Maka dengan adanya pendekatan dan komunikasi yang baik antara keduanya dapat menghindari pembiayaan yang bermasalah kedepannya.

Restrukturisasi pembiayaan *murābahah* dan *musyārahah mutānaqīṣāh* pada pembiayaan KPR iB Bank Muamalat per Desember 2019 mencapai 151 kasus yang terdiri dari nasabah yang *rescheduling*, *restructuring*, *reconditioning*, aset yang diambil alih, lelang hingga penyelesaian penghapusan buku (*write off*), total dari keseluruhan restruktur Per Desember 2019 tersebut mencapai Rp.21.700.000.000.-. Jadi dapat dilihat bahwa sangat banyak nasabah yang mengalami pembiayaan bermasalah, dari 150 kasus tersebut umumnya nasabah tidak dapat lagi membayarkan angsurannya dikarenakan keadaan keuangan yang tidak stabil atau mengalami kebangkrutan usaha.¹⁵

3.3 Perbedaan Hasil Dari Proses Restrukturisasi Untuk Pembiayaan KPR iB Dengan Akad *Murābahah* Dan *Musyārahah Mutānaqīṣāh* Pada Bank Muamalat Indonesia cabang Banda Aceh

Perbedaan hasil dari proses restrukturisasi antara akad *murābahah* dan *musyārahah mutānaqīṣāh* dapat dirincikan dalam beberapa kategori. Perbedaan tersebut dapat ditinjau dari segi pengalihan hak tanda kepemilikan karakteristik perjanjian, nilai bagi hasil, segi angsuran dan risiko. Pada pembiayaan *murābahah* hak tanda kepemilikan akan beralih seketika dari bank kepada nasabah secara langsung, hal ini dikarenakan hubungan bank dan nasabah adalah sebagai penjual dan pembeli. Sehingga kepemilikan aset perumahan akan

¹⁵ Data Dokumentasi Ank Muamalat Indonesia cabang Banda Aceh Per Desember 2019.

menjadi milik nasabah setelah penandatanganan dilakukan antara bank dan nasabah di awal kontrak. Sedangkan pada pengalihan hak tanda kepemilikan pada pembiayaan *musyâraakah mutânaqişâh*, akan beralih total kepada nasabah setelah habis masa cicilan pembayaran pada tempo yang disepakati. Dikarenakan, antara bank dan nasabah memiliki porsi/bagian tertentu pada asset perumahan sesuai dengan besar angsuran pembelian oleh nasabah, dan jika nasabah telah melakukan pelunasan, maka kepemilikan asset perumahan tersebut menjadi utuh milik nasabah.¹⁶

Adapun dari segi karakteristik akad/perjanjian, pembiayaan perumahan dengan menggunakan akad *musyâraakah mutânaqişâh*, terdiri dari dua jenis akad. Yakni akad *musyâraakah* (kemitraan), dan akad *Bai' muajjal* (jual beli tangguh). Pada pembiayaan perumahan dengan akad *murâbahah* hanya terdiri dari akad *Bai'* (jual beli) saja dengan cara pembayaran angsuran yang disepakati. Dari segi bagi hasilnya, akad *murâbahah* masuk dalam golongan akad *Natural certainty contract* (NCC), yakni memberikan pengembalian yang pasti tetap. Sementara akad *musyâraakah mutânaqişâh* sama-sama termasuk ke dalam jenis akad tijarah, yakni akad yang ditujukan untuk mencari keuntungan (*profit*). Jika dilihat berdasarkan tingkat kepastian dari bagi hasil yang diperolehnya, maka keduanya berlainan golongan akad *Natural Uncertainty Contract* (NUC), yakni menawarkan pengembalian yang tidak pasti atau tidak tetap.¹⁷

Kedua pembiayaan mempunyai perbedaan setelah di restrukturisasi seperti yang telah dibahas sebelumnya, sehingga perbedaan hasil antara keduanya juga berbeda. Angsuran pembiayaan KPR bagi nasabah yang pembiayaannya menggunakan akad *murabahah* bersifat tetap seperti contoh kasus

¹⁶ Wawancara dengan Muazzin, karyawan bagian *branch collection* Bank Muamalat Indonesia cabang Banda Aceh, pada tanggal 16 Desember 2019 di Banda Aceh.

¹⁷ Liza Nur Hidayah, "pengaruh pembiayaan Natural Uncertainty Contract (NUC) dan Natural Certainty Contract (NCC) terhadap profitabilitas bank umum syariah periode 2008-2012"

diasas, dalam artian ketika melakukan pembayaran cicilan angsuran didasarkan pada harga beli bank atas rumah dan margin keuntungan yang telah sepakati bersama. Ketika di restrukturisasi *rate margin*nya akan tetap dan tidak akan berubah sampai akhir pembayaran angsuran/jatuh tempo sehingga nasabah akan diuntungkan dengan hal ini. Kedua hal tersebut tidak dapat dipisah dimana nasabah harus membayar seluruhnya sampai masa kontrak selesai. Jika nasabah ingin melunasi rumah tersebut sebelum jatuh tempo, maka nasabah akan dikenakan biaya tambahan berupa keuntungan bank sekaligus uang angsuran yang tersisa.¹⁸

Sedangkan nasabah yang menggunakan akad *musyârahak mutânaqishâh* angsurannya bersifat menurun, sehingga akan ada evaluasi terhadap kelancaran angsuran, setiap 2 tahun sekali evaluasi akan dilakukan pihak bank sesuai dengan kesepakatan yang dilakukan. Bank harus menyamakan total angsuran yang diterima oleh bank sama jumlahnya dengan jumlah pembiayaan dari bank. Apabila nasabah memiliki angsuran yang lancar maka akan dinaikkan *rate margin* sesuai dengan keadaan pasar dan kebijakan dari kantor pusat, sehingga pada pembiayaan KPR dengan akad *musyârahak mutânaqishâh* akan menguntungkan pihak bank. Namun bagi nasabah yang kurang lancar cicilan angsuran, ketika dilakukan restrukturisasi maka tidak dinaikkan *rate margin*nya.¹⁹

Risiko dalam berbisnis merupakan hal yang tidak dapat dihindari akan tetapi dapat di kendalikan, dan pembiayaan KPR akad *murâbahah* dan *musyârahak mutânaqishâh* merupakan salah satunya. Keduanya menghasilkan risiko yang berbeda seperti pembiayaan *murâbahah* menyangkut kegiatan jual beli dimana bank menjual rumah pesanan langsung kepada nasabah selaku pembeli. Sehingga ketika kontrak ditandatangani maka barang tersebut menjadi

¹⁸ Wawancara dengan Muazzin, karyawan bagian *branch collection* Bank Muamalat Indonesia cabang Banda Aceh, pada tanggal 16 Desember 2019 di Banda Aceh.

¹⁹ Wawancara dengan Muazzin, karyawan bagian *branch collection* Bank Muamalat Indonesia cabang Banda Aceh, pada tanggal 16 Desember 2019 di Banda Aceh.

milik nasabah. Nasabah dapat melakukan apapun terhadap aset miliknya tersebut, termasuk untuk menjualnya. Karena hal tersebut, akan menjadi risiko yang besar bagi pihak bank BMI apabila terjadi kecurangan dalam tempo pelunasan sebelum pembayaran angsuran pembiayaan berakhir. Sedangkan pembiayaan *musyâraakah mutânaqishâh* terletak pada status kepemilikan atas rumah, yaitu selama belum terjadi pembelian sepenuhnya, bagian kepemilikan bank atas status kepemilikan rumah masih merupakan kepemilikan bersama antara bank dan nasabah, sehingga risiko atas rumah ditanggung bersama sesuai porsi masing-masing. Hal tersebut menjadi suatu keunggulan bagi pihak bank karena risiko yang dihadapi kecil.²⁰

Perbedaan dari hasil restrukturisasi dari pihak bank pada akad *murâbahah* ialah penetapan margin keuntungan yang pasti di awal perjanjian sesuai dengan negosiasi harga jual, dan tingkat keuntungan pertahun yang di dapatkan lebih besar bagi bank. Sedangkan bagi nasabah yaitu memiliki barang yang diinginkan secara langsung dengan membayar angsuran. Wanprestasi yang dilakukan nasabah akan berdampak buruk kepada bank karena harus menanggung kerugian lebih besar, dan apabila nasabah melakukan penjualan kembali atas aset perumahan yang belum lunas maka lebih besar risiko yang harus ditanggung oleh bank. Sedangkan pada akad *musyâraakah mutânaqishâh* perbedaan hasil dari proses restruktur ialah karena adanya nisbah bagi hasil yang dari segi bank sendiri ialah memperoleh keuntungan yang sedikit juga membutuhkan biaya yang lebih besar terhadap pembiayaan untuk memelihara aset milik bersama dengan nasabah, sekaligus menanggung beban lainnya seperti pajak dan risiko lainnya. Sedangkan dari segi nasabah pembayaran angsuran yang tinggi pada awal menjadi salah satu hal yang berat bagi nasabah.

Dalam beberapa tahun terakhir nasabah yang ingin mengambil pembiayaan KPR di Bank Muamalat Indonesia cabang Banda Aceh lebih

²⁰ Wawancara dengan Muazzin, karyawan bagian *branch collection* Bank Muamalat Indonesia cabang Banda Aceh, pada tanggal 16 Desember 2019 di Banda Aceh.

banyak menggunakan akad *musyâraḥ mutânaqiṣâḥ*, sedangkan akad *murâbahah* hanya diperuntukkan ke pembiayaan sme (modal usaha) atau pembelian barang bangunan saja. Melihat nasabah yang seringkali melakukan wanprestasi maka BMI cabang Banda Aceh menawarkan pembiayaan KPR iB dengan menggunakan akad *musyâraḥ mutânaqiṣâḥ* dengan tujuan dapat membantu mengurangi kerugian bank dari adanya pembagian risiko antara bank dan nasabah. Dari perbedaan hasil restrukturisasi tersebut maka nasabah dapat mempertimbangkan akad pembiayaan yang akan dilaksanakan.



BAB 4

PENUTUP

4.1 Kesimpulan

1. Mekanisme yang dijalankan oleh BMI cabang Banda Aceh untuk meminimalisir risiko pembiayaan yaitu dengan adanya bentuk kehati-hatian pihak bank BMI cabang Banda Aceh dalam melakukan pengecekan dan pengawasan internal dan juga pengawasan terhadap proses *output* pembiayaan yaitu pemantauan progres pembangunan, pembinaan, kunjungan, melihat laporan secara rutin, juga pemberitahuan tunggakan angsuran kepada nasabah. Semua tindakan tersebut dilakukan oleh pihak bank BMI cabang Banda Aceh yang merupakan suatu pencegahan terhadap pembiayaan bermasalah termasuk pada pembiayaan *murābahah* dan *musyārakah mutānaqīṣâh*.
2. *Rescheduling*, *reconditioning*, dan *restructuring* yang dilaksanakan pada BMI cabang Banda Aceh telah sesuai dengan SOP yang diterapkan oleh OJK. Proses penyelesaian pembiayaan bermasalah sangat membantu nasabah pembiayaannya terutama dalam pembiayaan KPR iB pada BMI untuk tetap bisa memiliki rumah yang diinginkan. Antara akad *murābahah* dan *musyārakah mutānaqīṣâh* kedua penyelesaian restruktur sering terjadi pada BMI, Restrukturisasi pada BMI cabang Banda Aceh sendiri di batasi sampai 5 kali, selebih itu pihak BMI akan menawarkan pembiayaan untuk mengambil cara lainnya.
3. Hasil dari perbedaan proses restrukturisasi untuk pembiayaan KPR iB perbedaan tersebut dapat ditinjau dari segi pengalihan hak tanda kepemilikan karakteristik perjanjian, nilai bagi hasil, segi angsuran dan risiko. Pada pembiayaan perumahan dengan akad *murābahah* hanya terdiri dari akad *Bai'* (jual beli) saja dengan cara pembayaran angsuran yang disepakati. Dari segi bagi hasilnya, akad *murābahah* masuk dalam golongan akad *Natural certainty contract* (NCC), yakni memberikan

pengembalian yang pasti tetap. Sementara akad *musyâraḥ mutânaqîṣâh* sama-sama termasuk ke dalam jenis akad tijarah, yakni akad yang ditujukan untuk mencari keuntungan (*profit*). Jika dilihat berdasarkan tingkat kepastian dari bagi hasil yang diperolehnya, maka keduanya berlainan golongan akad *Natural Uncertainty Contract* (NUC), yakni menawarkan pengembalian yang tidak pasti atau tidak tetap. Karena hal tersebut maka pada akad *murâbahah* nasabah lebih diuntungkan karena *rate margin* pada saat setelah direstruktur akan tetap sama seperti awal akad dan pada akad *musyâraḥ mutânaqîṣâh* pihak BMI lebih diuntungkan karena tidak harus menanggung kerugian secara penuh.

4.2 Saran

1. Diharapkan kepada BMI cabang Banda Aceh untuk mekanisme restrukturisasi pada pembiayaan KPR iB dapat dijelaskan lebih rinci lagi kepada calon nasabah agar dapat mengerti dengan keadaan pembiayaan serta konsekuensi jika nasabah tidak membayar cicilan, sehingga tidak akan dimanfaatkan cara ini menjadi suatu alasan untuk telat membayarkan cicilannya.
2. *rescheduling, reconditioning, restructuring* sendiri tidak terlalu sulit dipahami nasabah, namun pembinaan terhadap akad pada pembiayaan KPR iB sangat perlu agar nasabah tidak langsung menghentikan pembiayaan, mengingat BMI ingin terus menyambung pembiayaan dan nasabah bisa tetap memiliki rumahnya.
3. Adanya perbedaan hasil dari proses antara kedua akad, pihak BMI diharapkan membantu nasabah dalam pemenuhan persyaratan dan tidak di persulit dalam proses restruktur juga membantu memilih cara penyelesaian yang terbaik sehingga nasabah akan tetap membayarkan cicilannya tepat waktu.

DAFTAR PUSTAKA

- Abdurrahman. *Al-Fiqh 'ala Mazahib Arba'ah*, Juz III (Mesir :Maktabah Al-Kubra, 1969)it SENDIRI
- Abi Thayyib Muhammad Syamsi Al-Chaq al-,Adhim Abadii dan Syamsudin Ibnu Qayyim al-Jauziyah, *'Aunul Ma'buud (Syarah Sunan Abi Dawud)*, (Bairut : Darul Kutub Al-,Ilmiyah, 1990).
- Adiwarman, A. Karim, *Bank Islam: Analisis Fiqih dan Keuangan*, Ed, 5. Cet, 9. (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2013).
- Al-Faifi, Sulaiman, *Mukhtashar Fiqih Sunnah Sayyid Sabiq*, (Solo: Aqwam, 2010), Jilid 2.
- Antonio, Muhammad Syafi'I .*Bank Syariah: Dari TeorikePraktik*. Cet-1. (Jakarta: GemaInsani, 2001)
- Arifin, Zainul: Pengantar M. Syafi'I Antonio. *Dasar-dasar Manajemen Bank Syariah*, (Jakarta : Pustaka Alvabet, cet. 4, 2006)
- As-Sayyid,*Fikih As-Sunnah*, jilid III,Beirut:Daar Al-Kitaab Al- Arabiyi, 1985.
- Az-Zuhaili, Wahbahh. *Fiqh Islam* 5. Cet. II, (Jakarta: GemaInsani, 2011)
- Bank Muamalat, *"Prosedur Umum Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah"*, PT. Bank Muamalat Indonesia, (2009).
- Bank Muamalat, *Pedoman Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah (P3B)* (Jakarta: PT. ankMuamalat Indonesia. 2014)
- Bank Muamalat. *Laporan Tahunan Annual Report, Building Optimism Admist Market challenges*. (Jakarta: PT Bank Muamalat Indonesia. 2014).
- Dewi, Gemala. *Aspek-aspek Hukum dalam Perbankandan Perasuransian Syariah di Indonesia*, Cet ke-3, (Jakarta: Kencana, 2006)

Djamil, Faturrahman, *Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah Di Bank Syariah*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2012)

Ghufron, Sofniyah dkk, *Konsep dan Implementasi Bank Syariah*, (Jakarta: Renaisan, 2005)

Hayah, Raudhatul. *Skripsi : Perlindungan Hukum Bagi Perbankan Dalam Pembiayaan Musyârahak mutanaqishâh Pada Bank Muamalah Indonesia Cabang Banda Aceh (Analisis Sistem Proteksi Secara Represif)*. 2016.

Hermansyah, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*, (Jakarta : Kencana, 2005)

Hidayah, Liza Nur “*pengaruh pembiayaan Natural Uncertainty Contract (NUC) dan Natural Certainty Contract (NCC) terhadap profitabilitas bank umum syariah periode 2008-2012*”

Iqbal, Muhammad. *Skripsi : Rescheduling Dalam Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah Pada PT. BPRS Hareukat Lambaro Aceh Besar*. 2013.

Ismail, *Perbankan Syariah*, Cet. 2, (Jakarta : Kencana, 2013)

Khoirunnisa, Nur Awali. *Skripsi : Implementasi Recheduling, Reconditioning, Dan Restructuring Sebagai Upaya Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah Produk Kpr Muamalat iB Pada Bank Muamalat Indonesia Kantor Cabang Mas Mansyur Surabaya*. 2018

Mervyn K. Lewis & Latifa, *Perbankan Syariah Prinsip, Praktik, dan Prospek*, (Jakarta: Serambi Ilmu Semesta, 2007), Cet 1.

Muhammad. *Teknik Perhitungan Bagi Hasil dan Profit Margin Pada Bank Syariah*. (Yogyakarta: UII Press, 2004)

Nasroen, Harun. *Fiqh Muamalah* (Jakarta: Gaya Media Pratama, 2000)

- Nurhayati, Sri & Wasilah, *Akuntansi Syariah di Indonesia*. Edisi 2. (Jakarta: Salemba Empat, 2011)
- Rivai, Veithzal, dkk, *Bank and Financial Management: Conventional and Sharia System*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2007)
- Rustam, Bambang Rianto. *Manajemen Risiko*, (Jakarta Selatan: Salemba Empat, 2013)
- Sarosa, Sumiaji. *Penelitian Kualitatif: Dasar-Dasar*, (Jakarta: PT. Indeks, 2012)
- Soemitro, Rony Hanitijo. *Metodologi Penelitian dan Jurimetri*, (Jakarta: Ghalia Indonesia, 1990)
- Syahputri, Nidia. *Skripsi : Efektifitas Rescheduling Terhadap Penanganan Pembiayaan Bermasalah Pada PT. BPRS Hareukat Lambaro Aceh Besar*. 2014.
- Taqiyudin Abu Muhammad Abdul ghani Bin Abdul wahid Bin Ali Bin Surur Al-Maqdisi Al-Jumaili Al-Hanbali. *Umdatul Ahkam: Kumpulan Hadits Hukum Yang sahih*. Penerjemah, Muhammad Al-Fatih, Arsal Abu Arfan. (Solo: Al-Qowam, 2015).
- Usanti, Trisandi Prasastinah “*Penanganan Risiko Hukum Pembiayaan Di Bank Syariah*” *Yuridika*, vol. 29, No. 1 januari – April, 2014.
- Wawancara dengan Muazzin, karyawan bagian *branch collection* Bank Muamalat Cabang Banda Aceh, pada tanggal 16 Desember 2019 di Banda Aceh.
- Widodo, Try, *Agunan Kredit dalam Financial Engineering*, (Jakarta: Ghalia Indonesia, 2009).
- Wiroso, *Produk Perbankan Syariah*. Edisi 1 (Jakarta: LPFE Usakti, 2009)

Yaya, Rizal, Martawireja, & Ahim, *Akuntansi Perbankan Syariah: Teori dan Praktik Kontemporer*, (Jakarta: Salemba, 2009)

Bank Indonesia, Kamus, <https://www.bi.go.id/id/Kamus.aspx?id=R>, diakses pada 13 Mei 2018

Bank Muamalat Indonesia, “Produk dan layanan”, <http://www.bankmuamalat.co.id>, di akses pada 18 april 2018

Muchlisin Riadi, “Pembiayaan Bermasalah”, <http://www.kajianpustaka.com/2014/02/pembiayaanbermasalah.html?m=1> diakses pada 13 Mei 2018





KEMENTERIAN AGAMA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI AR-RANIRY BANDA ACEH
FAKULTAS SYARI'AH DAN HUKUM

Jl. SyekhAbdurRaufKopelma Darussalam Banda Aceh
Telp. 0651-7557442 Email :fsh@ar-raniry.ac.id

SURAT KEPUTUSAN DEKAN FAKULTAS SYARI'AH DAN HUKUM
UIN AR-RANIRY BANDA ACEH
Nomor:952/Un.08/FSH/PP.00.9/03/2019

T E N T A N G

PENETAPAN PEMBIMBING SKRIPSI MAHASISWA

- Menimbang** : a. Bahwa untuk kelancaran bimbingan KKU Skripsi pada Fakultas Syari'ah dan Hukum, maka dipandang perlu menunjukkan pembimbing KKU Skripsi tersebut;
b. Bahwa Yang nama nya dalam Surat Keputusan ini dipandang mampu dan cakap serta memenuhi syarat untuk diangkat dalam jabatan sebagai pembimbing KKU Skripsi.
- Mengingat** : 1. Undang-undang No. 20 Tahun 2003 tentang Sistem Pendidikan Nasional;
2. Undang-Undang Nomor 14 Tahun 2005 tentang Guru dan Dosen;
3. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2012 tentang Pendidikan Tinggi;
4. Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2005 tentang Standar Nasional Pendidikan;
5. Peraturan Pemerintah RI Nomor 04 Tahun 2014 tentang Penyelenggaraan Pendidikan Tinggi dan Pengelolaan Perguruan Tinggi;
6. Peraturan Presiden RI Nomor 64 Tahun 2013 tentang Perubahan Institut Agama Islam Negeri IAIN Ar-Raniry Banda Aceh Menjadi Universitas Islam Negeri;
7. Keputusan Menteri Agama 492 Tahun 2003 tentang Pendelegasian Wewenang Pengangkatan, Pemindahan dan Pemberhentian PNS dilingkungan Departemen Agama RI;
8. Peraturan Menteri Agama Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2014 tentang Organisasi dan Tata Kerja Universitas Islam Negeri Ar-Raniry Banda Aceh;
9. Peraturan Menteri Agama Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2015 tentang Statuta Universitas Islam Negeri Ar-Raniry Banda Aceh;
10. Surat Keputusan Rektor UIN Ar-Raniry Nomor 01 Tahun 2015 tentang Pemberi Kuasa dan Pendelegasian Wewenang Kepada Para Dekan dan Direktur Program Pasca Sarjana dalam Lingkungan UIN Ar-Raniry Banda Aceh;

M E M U T U S K A N

- Menetapkan** :
- Pertama** : Menunjuk Saudara (i) :
a. Dr. Muhammad Maulana, M.Ag
b. Muhammad Iqbal, MM
Sebagai Pembimbing I
Sebagai Pembimbing II
untuk membimbing KKU Skripsi Mahasiswa (i) :
- Nama** : Diky Arif Munandar
NIM : 150102130
Prodi : HES
Judul : Analisis Restrukturisasi Akad Murabahah dan Musyarakah Mutanaqisah Produk KPR IB dalam Mengurangi Risiko Perusahaan Perbankan di PT. BANK Muamalat Kantor Cabang Banda Aceh
- Kedua** : Kepada pembimbing yang tercantum namanya di atas diberikan honorarium sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
- Ketiga** : Pembiayaan akibat keputusan ini dibebankan pada DIPA UIN Ar-Raniry Tahun 2019;
- Keempat** : Surat Keputusan ini mulai berlaku sejak tanggal ditetapkan dengan ketentuan bahwa segala sesuatu akan diubah dan diperbaiki kembali sebagaimana mestinya apabila ternyata terdapat kekeliruan dalam keputusan ini.

Kutipan Surat Keputusan ini diberikan kepada yang bersangkutan untuk dilaksanakan sebagaimana mestinya.



Ditetapkan di : Banda Aceh
Pada tanggal : 5 Maret 2019

Dekan,

Muhammad Siddiq

RIWAYAT HIDUP PENULIS

1. Identitas Diri

Nama : Diky Arif Munandar
Tempat/Tanggal lahir : Bireuen, 28 Oktober 1996
Jenis Kelamin : Laki-laki
Pekerjaan/ NIM : Mahasiswa/150102130
Agama : Islam
Status : Belum Kawin
Alamat : Jl. Al-Hikmah No.08 Ds. Gue Gajah
Email : diky.arifmunandar@yahoo.co.id

2. Orang tua/Wali

Nama Ayah : Muhammad
Pekerjaan : TNI-AD
Nama Ibu : Yusnidar S.E
Pekerjaan : PNS (Kantor Pengairan Balai Wilayah Sungai Sumatera-I)

3. Riwayat Pendidikan

a. MIN Teladan Banda Aceh	Lulus Tahun 2008
b. SMPN 7 Banda Aceh	Lulus Tahun 2011
c. SMAN 7 Banda Aceh	Lulus Tahun 2014
d. UIN Ar-Raniry Banda Aceh	Lulus Tahun 2020

4. Pengalaman Organisasi

a. Himpunan Mahasiswa Jurusan (HMJ) – HES

Banda Aceh, 20 Januari 2020
Penulis,

Diky Arif Munandar