

BAB IV

ANALISIS TERHADAP RESTRUKTURISASI PADA PROSES PENYELESAIAN PEMBIAYAAN BERMASALAH HUNIAN SYARIAH AKAD *MUSYĀRAKAH MUTANĀQISAH*

A. Pelaksanaan Kebijakan Restrukturisasi dalam Menyelesaikan Pembiayaan Bermasalah Hunian Syariah

Setiap usaha penyelesaian pembiayaan bermasalah yang terjadi di industri perbankan, harus dilaksanakan sesuai dengan ketentuan/hukum yang berlaku dan senantiasa diupayakan agar dapat diselesaikan di luar proses/sidang pengadilan (non litigasi). Umumnya pembiayaan bermasalah yang terjadi di bank syariah, ditangani saat nasabah sudah mengalami kondisi dimana nasabah sudah tidak mampu lagi memenuhi kewajibannya (penurunan kemampuan membayar angsuran yang disebabkan kegagalan usaha, bangkrut, PHK dan sebagainya).

Untuk itu upaya penanganan/penyelesaian pembiayaan bermasalah, harus sudah dilakukan sejak dini, agar kualitas pembiayaan tidak sampai memburuk sehingga mengakibatkan kerugian bank yang lebih besar. Melihat persoalan tersebut Bank Muamalat Indonesia membuat langkah-langkah atau tindakan yang akan ditempuh, dengan berdasar pada analisa kualitatif dan kuantitatif,

Langkah-langkah yang dilakukan oleh Bank Muamalat Indonesia tersebut adalah:⁹⁴

- a. memperkuat posisi bank secara umum, terutama posisi yuridis dan penguasaan agunan.
- b. Secara terus menerus melakukan penagihan secara intensif.
- c. berkomunikasi dengan nasabah dan sering melakukan kunjungan ke nasabah.
- d. Meneliti sumber-sumber penghasilan nasabah atau pendapatan dari usaha-usaha lainnya.
- e. Melakukan pendekatan kepada nasabah agar kooperatif.
- f. Selalu memonitor perkembangan usaha nasabah dan kewajibannya yang akan jatuh tempo.
- g. Melakukan analisa upaya penyelesaian dengan melakukan *restructuring*, *reconditioning* dan *rescheduling* sesuai kondisi nasabah dan ketentuan bank.
- h. Memberikan bantuan konsultasi dan manajemen.
- i. Dalam hal kelemahan pada aspek agunan dapat diperbaiki dengan melakukan restrukturisasi dan penjualan agunan.
- j. Dalam hal kelemahan-kelemahan manajemen, dapat diperbaiki dengan melakukan restrukturisasi manajemen.
- k. Dalam penataan kembali pembiayaan (*restructuring*) dimungkinkan melakukan konversi akad pembiayaan, konversi pembiayaan menjadi Surat

⁹⁴ Bank Muamalat Indonesia, *Penyelamatan Pembiayaan Bermasalah Melalui Restrukturisasi*, Prosedur Umum Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah, 2009.

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. Perlu diketahui bahwa Bank Muamalat Indonesia cabang Surabaya untuk pelaksanaannya sendiri, belum pernah melakukan hal tersebut, tetapi secara prosedur hal tersebut sudah benar.⁹⁵

Dewasa ini, dalam keadaan lancarpun, nasabah bisa melakukan restrukturisasi jika memang dirasa nasabah mengalami kesulitan keuangan. Maka nasabah datang ke bank untuk meminta bantuan atas kondisi keuangannya dengan mengajukan permohonan yang selanjutnya akan ditindak lanjuti oleh bank.⁹⁶ Kondisi ini, lebih memudahkan pihak bank karena pihak bank lebih bisa mengontrol nasabahnya yang bermasalah sehingga tidak sampai macet. Menanggapi hal tersebut pihak bank sebelum melakukan restrukturisasi melakukan analisa terhadap nasabah yang bersangkutan (dilihat dari data nasabah, slip gaji, karakter yang ada pada diri nasabah misalnya tidak jujur, mempunyai i'tikad yang tidak baik dan sebagainya).

Karena akad *musyārahah mutanāqisah* di Bank Muamalat masih terbilang baru, yang diimplementasikan sejak September 2010 dan akad ini di seluruh

⁹⁵ Lihat 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 Pasal 10.

⁹⁶ Chairul Anwar, Remedial Devision, *Wawancara*, Surabaya, 02 Mei 2013

bank syariah di Indonesia belum ada yang menerapkannya,⁹⁷ maka kebijakan yang ditempuh Bank Muamalat Indonesia dalam menangani pembiayaan bermasalahnya, Dengan mengacu pada ketentuan Peraturan Bank Indonesia Nomor 10/18/PBI/2008 dan Surat Edaran Bank Indonesia Nomor 10/34/DPBS adalah dengan restrukturisasi.

Dalam hal penanganan kasus pembiayaan bermasalah dengan akad *musyārahah mutanāqisah* seperti telah di uraikan pada bab tiga sebelumnya, Bank Muamalat Cabang Surabaya tidak semena-mena menggunakan cara instan agar pembiayaanya dapat terselesaikan (seperti kasus kekerasan dengan penggunaan jasa *debt collector* oleh Citibank). Tetapi melalui tahap-tahap atau pendekatan-pendekatan yang dapat menggugah hati nurani nasabah (yang jadi kendala nasabah tidak dapat membayar kembali kewajibannya) agar dapat berjalan normal kembali sesuai harapan bank. Pendekatan-pendekatan itu bisa dilakukan baik formal dan non formal. Pendekatan formal bisa dilakukan Bank Muamalat dengan sesering mungkin berkomunikasi dengan nasabah, mendatangi rumah nasabah (kunjungan), melakukan kunjungan ke tempat kerja nasabah. Sedangkan pendekatan non formal dilakukan dengan melihat kebiasaan nasabah, hobi dan menjalin hubungan baik dengan keluarga nasabah.⁹⁸

Apabila pendekatan-pendekatan tersebut sudah terlaksana dan belum mendapatkan hasil yang optimal, maka Bank Muamalat Indonesia mengambil

⁹⁷ Nurul Bayan Iswanto, Financing Support Unit, *Wawancara*, Surabaya, 13 Mei 2013

⁹⁸ Chairul Anwar, Remedial Division, *Wawancara*, Surabaya, 15 Mei 2013

kebijakan restrukturisasi. Restrukturisasi ini dilakukan, apabila berdasarkan evaluasi ulang pembiayaan yang dilakukan terdapat indikasi bahwa usaha nasabah masih berjalan dan hasil usaha nasabah diyakini masih mampu untuk memenuhi kewajiban angsuran kepada bank. Adapun proses di dalam restrukturisasi itu adalah:⁹⁹

1. Melakukan evaluasi tentang potensi usaha nasabah.
2. Membuat rekomendasi untuk diajukan kepada Komite Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah.

Penanganan pembiayaan bermasalah yang tidak terlalu parah biasanya dapat diatasi sendiri oleh bagian marketing tanpa harus melibatkan bagian remedial (unit yang khusus menangani pembiayaan bermasalah). Tetapi, kalau bagian marketing sudah tidak mampu lagi (mentok), biasanya hal itu dilempar ke bagian remedial dan bagian remedial yang memproses semuanya.

3. Melakukan pengikatan-pengikatan, dan
4. Melakukan proses administrasi lainnya.

Restrukturisasi dengan akad *musyārah mutanāqisah* di lakukan Bank Muamalat Cabang Surabaya sebagai berikut:¹⁰⁰

- a. Penjadwalan Kembali (*rescheduling*)

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

⁹⁹ *Ibid.*, 17 Mei 2013

¹⁰⁰ *Ibid.*

dibayarkan kepada bank. Maksimal jangka waktu pembiayaan hunian syariah di Bank Muamalat adalah 15 tahun, dan ini bisa di perpanjang sesuai kebijakan dari bank.¹⁰¹ Seperti kasus yang diuraikan pada bab tiga sebelumnya (point B), bahwa nasabah “Y” mengalami penunggakan angsuran setelah berjalan 30 bulan (lancar). Plafond yang diberikan Bank Muamalat Indonesia Cabang Surabaya sebesar Rp. 210.000.000,- dengan angsuran Rp. 2.386.749,-/bulan. maksimal perpanjangan jangka waktu jatuh tempo yang diberikan Bank Muamalat dalam restrukturisasi dengan *rescheduling* ini adalah 180 bulan. misalnya jangka waktu yang diberikan Bank Muamalat 30 bulan (150+30= 180 bulan). perlu diketahui bahwa restrukturisasi dengan *reschedule* ini keuntungan bank mejadi berkurang dari ketentuan awalnya. Untuk perhitungan *reschedule* ini dilakukan secara manual tanpa *yield/pricing* yaitu:

$$\frac{\text{Sisa angsuran}}{\text{jangka waktu}} = \frac{358.012.350}{180} = \mathbf{Rp. 1.988.957,-}$$

b. 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.

¹⁰¹ Dengan melihat permasalahan atau kendala yang dihadapi nasabah setelah dilakukan analisa oleh bagian remedial.

c. Penataan Kembali (*restructuring*) dengan penambahan dana

Restrukturisasi yang dilakukan dengan penambahan dana oleh bank kepada nasabah agar kegiatan usaha nasabah dapat kembali berjalan dengan baik. Penataan kembali ini dilakukan dengan cara merubah skema akad. Untuk merubah skema akad (*musyārahah mutanāqisah* menjadi *merābahah*) Bank Muamalat Cabang Surabaya (*Remidial Devision*) membuat usulan ke Komite Pusat (*Sharia Compliance Department*). Untuk selanjutnya, Komite Pusat yang membuat kebijakan (menentukan) bahwa usulan tersebut diterima atau tidak (dengan melihat kesesuaiannya pada aspek syariah).¹⁰²

d. 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 *musyārahah*.
2. Bank membuat akad *musyārahah* dengan nasabah untuk Surat Berharga 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.

¹⁰² Choirul Anwar, Remedial Devision, *Wawancara*, Surabaya, 16 Mei 2013

e. Penataan Kembali (*restructuring*) dengan melakukan konversi menjadi Penyertaan Modal Sementara.

Penyertaan Modal Sementara dalam rangka restrukturisasi dilakukan sebagai berikut:

1. Penyertaan Modal Sementara hanya dapat dilakukan pada nasabah yang merupakan badan usaha berbentuk hukum Perseroan Terbatas.
2. Bank menghentikan akad pembiayaan dalam bentuk *musyārahah*.
3. Bank membuat akad *musyārahah* dengan nasabah untuk Penyertaan Modal Sementara sesuai kesepakatan dengan nasabah atas usaha yang dilakukan.
4. Bank melakukan Penyertaan Modal Sementara sebesar sisa kewajiban nasabah.

Sejauh ini, Bank Muamalat Cabang Surabaya dalam merestrukturisasi nasabahnya yang bermasalah hanya melakukan *rescheduling* dan *reconditioning*.¹⁰³

B. Analisis Restrukturisasi Pembiayaan Bermasalah Hunian Syari'ah Terhadap Prinsip Dasar Ekonomi Islam

Sesuai dengan konsep prinsip dasar ekonomi Islam yang menempatkan etika dan moral sebagai atap dari prinsip tersebut, memberikan gambaran bahwa setiap lini yang ada dalam ekonomi Islam adalah etika dan moral. Begitu juga

¹⁰³ *Ibid.*

Bank Muamalat Cabang Surabaya, dengan segala daya dan keinginan kuat menempatkan etika dan moral sebagai pemandu dalam setiap langkah aktivitas perbankan. Sebagai lembaga keuangan syariah yang mempelopori berdirinya bank-bank syariah yang lain, yang pertama dan murni syariah (slogan Bank Muamalat), tidak menutup kemungkinan praktek yang dijalankan melenceng dari prinsip syariah.

Untuk membuktikan hal tersebut, agar tidak menjadi perdebatan antar masyarakat muslim, cendekiawan, pelajar dan sebagainya. Dengan melihat pada salah satu kasus pembiayaan bermasalah dengan akad *musyārahah mutanāqisah* tersebut di atas (bab III) pada point A, bahwa nasabah "X" mengajukan pembiayaan hunian syariah, dengan plafond Rp.105.000.000,- dan angsuran Rp 1.193.374,-/bulan.

Setelah berjalan beberapa bulan, nasabah tersebut mengalami ketidak lancarannya pembayaran angsuran dan nasabah "X" konfirmasi kepada pihak bank untuk dilakukan restrukturisasi, yang disebabkan karena kondisi keuangan nasabah menurun. Melihat permasalahan yang di hadapi nasabah "X" tersebut, Bank Muamalat melakukan restrukturisasi dengan *reconditioning*, yaitu dengan melihat kemampuan keuangan nasabah dalam memenuhi kewajibannya agar bisa teratur kembali. Dalam hal ini setelah dilakukan analisa keuangan oleh pihak Bank Muamalat Indonesia Cabang Surabaya nasabah tersebut mampu mengangsur Rp. 750.000,-/bulan selama 24 bulan.

Dewasa ini, dari mulai menganalisis pembiayaan sampai pembiayaan diberikan Bank Muamalat Indonesia Cabang Surabaya sudah menerapkan prinsip kehati-hatian (proses/tahapan dalam pembiayaan-lihat lampiran). Tetapi di sini pembiayaan bermasalah pun masih terjadi (lihat kasus pembiayaan di bab tiga pada point A/kasus di atas), yang disebabkan karena pengeluaran nasabah lebih besar dari penghasilannya. Pengeluaran yang besar ini, bisa terjadi nasabah melakukan usaha dan usahanya tidak menunjukkan perkembangan yang signifikan sehingga pengeluaran terus-menerus dilakukan untuk menutupi kerugian yang dihadapi, yang pada akhirnya berdampak pada kondisi keuangannya, yang secara otomatis berdampak pula pada tanggungan-tanggungan yang harus dipenuhi (kebutuhan pangan, kebutuhan sekolah anak, tanggungan angsuran di lembaga keuangan dan lain-lain).

Dengan mengacu pada pembahasan tersebut di atas, dalam penerapan prinsip dasar ekonomi Islam yang terdiri dari *tauhid*, *'adl*, *nubuwwah*, *khilāfah* dan *ma'ad*. Dimana dalam menyelesaikan pembiayaan bermasalahnya Bank Muamalat Cabang Surabaya menerapkan prinsip tersebut, ini terlihat pada prinsip keadilan yang diterapkan dengan tidak menzalimi nasabahnya. Bank Muamalat terus berupaya agar cara-cara yang dilakukan dalam menangani pembiayaan bermasalahnya agar kembali lancar tidak merugikan nasabahnya, dengan melakukan pendekatan-pendekatan baik formal maupun non formal, yaitu sering berkomunikasi dengan nasabah, mendatangi rumah nasabah

(kunjungan), melakukan kunjungan ke tempat kerja nasabah dan menjalin hubungan baik dengan keluarga nasabah. Begitupun restrukturisasi yang dilakukan dengan memperpanjang jangka waktu jatuh tempo pembiayaan tanpa mengubah sisa kewajiban nasabah yang harus dibayarkan kepada bank (*rescheduling*) dimana hal ini bisa kita lihat, bahwa nasabah "Y" mengalami kesusahan dalam kondisi keuangannya (kasus point B) yang berdampak pula pada kewajibannya di Bank Muamalat, sebagai bank pertama murni syariah Bank Muamalat tidak sedikitpun mengabaikan nilai-nilai syariah, hal ini tercermin pada bantuan yang diberikan Bank Muamalat dengan memperpanjang jangka waktu jatuh tempo dengan angsuran yang lebih ringan dibanding angsuran sebelumnya (Rp. 2.386.749 Menjadi Rp. 1.988.957 selisih Rp. 397.792,-x 180 bulan = Rp. 71.602.560,-). Ini dilakukan Bank Muamalat semata-mata ingin membantu nasabah agar kewajibannya bisa lancar kembali tanpa mengganggu kebutuhan nasabah yang lain, Artinya nasabah bisa tetap mengangsur di Bank Muamalat dan kebutuhan yang lain juga terpenuhi. Disini keuntungan nasabah sebesar Rp. 71.602.560,- hilang dan ini semata-mata dilakukan Bank Muamalat Indonesia demi meringankan beban nasabah.

Begitu juga penyelesaian dengan litigasi (kasus point C), dimana nasabah tersebut dinilai memiliki i'tikad yang tidak baik (tidak jujur) sehingga upaya apapun yang dilakukan oleh pihak Bank Muamalat Indonesia Cabang Surabaya tidak menunjukkan perkembangan sedikitpun untuk segera mulunasi

kewajibannya, sehingga langkah terakhir yang dilakukan adalah dengan menjual jaminan yang diagunkan nasabah (litigasi).

Dengan melihat penanganan Bank Muamalat oleh nasabahnya yang bermasalah di atas, bisa kita nilai pertama, saat nasabah mengalami kesulitan terkait dengan pembiayaannya, Bank Muamalat tidak membiarkannya begitu saja, sebagai bank syariah, Bank Muamalat membantu mencari solusi terkait permasalahan yang dihadapi nasabahnya agar kembali normal.¹⁰⁴ Ibarat satu keluarga yang erat, apabila salah satu dari mereka merasakan sakit, maka keluarga yang lain juga merasakan sakit begitu juga yang terjadi di Bank Muamalat. kedua, Bank Muamalat tidak begitu saja menyerah atau menggunakan cara-cara yang sifatnya memaksa asalkan dananya kembali tetapi melalui upaya-upaya kekeluargaan dan/atau kemanusiaan.

Dengan melihat ilustrasi di atas ternyata prinsip *ta'awun* (tolong-menolong), kekeluargaan, keterbukaan dan kebersamaan diadopsi oleh Bank Muamalat, yang kesemuanya ini masuk dalam penjabaran prinsip dasar ekonomi Islam.

Prinsip *tauhid* terjabar dengan sendirinya dalam aktifitas sehari-hari. Dimana setiap tindakan dan langkah dalam aktivitas ekonomi selalu mengingat Allah, dengan memandang bahwa setiap perbuatan yang baik akan

¹⁰⁴ Bantuan ini bisa diberikan sesuai dengan permasalahan (yang menjadi kendala/penyebab utama nasabah mengalami pembiayaan bermasalah, setelah dilakukan analisa (diagnosa) oleh pihak bank. apabila nasabah mengalami kesulitan manajemen maka BMI membantu dalam hal manajemen dan seterusnya.

menghasilkan nilai ibadah, yang secara langsung akan mempengaruhi pola pikir dan/atau tindakan para banker, termasuk menyikapi nasabah yang bermasalah. Sedangkan prinsip *nubuwwah* diterapkan oleh Bank Muamalat Indonesia dengan mengadopsi sifat-sifat Rasulullah, bahwa Bank Muamalat dalam menyikapi nasabahnya yang bermasalah selalu profesional, bertanggung jawab dan transparan.¹⁰⁵

Mengacu pada prinsip dasar ekonomi Islam sendiri, yang mencakup sendi-sendi kehidupan dalam aktifitas ekonomi, apabila ini teraplikasi secara maksimal, maka akan menghasilkan ekonomi yang *kaffah* (sempurna).

¹⁰⁵ Tanggungjawab bisa dilihat dari antusias pihak bank dalam mengatasi nasabahnya yang bermasalah dengan memberikan bantuan sesuai permasalahan (diagnosa) yang dihadapi nasabah setelah dilakukan analisa oleh pihak bank sedangkan transparan, terbukti dengan tidak adanya hijab (penutup) antara nasabah dan bank.