IMPLEMENTASI RESCHEDULING, RECONDITIONING, DAN RESTRUCTURING SEBAGAI UPAYA PENYELESAIAN PEMBIAYAAN BERMASALAH PRODUK KPR MUAMALAT iB PADA BANK MUAMALAT INDONESIA KANTOR CABANG MAS MANSYUR SURABAYA

SKRIPSI

Oleh:
NUR AWALI KHOIRUNNISA
NIM: G94214154

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN AMPEL SURABAYA
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM
PROGRAM STUDI EKONOMI SYARIAH
2018

IMPLEMENTASI RESCHEDULING, RECONDITIONING, DAN RESTRUCTURING SEBAGAI UPAYA PENYELESAIAN PEMBIAYAAN BERMASALAH PRODUK KPR MUAMALAT iB PADA BANK MUAMALAT INDONESIA KANTOR CABANG MAS MANSYUR SURABAYA

SKRIPSI

Diajukan kepada
Universitas Islam Negeri Sunan Ampel Surabaya
Untuk Memenuhi Salah Satu Persyaratan
Dalam Menyelesaikan Program Sarjana Strata Satu
Ilmu Ekonomi Syariah

OLEH:
NUR AWALI KHOIRUNNISA
NIM : G94214154

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN AMPEL SURABAYA
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM
PROGRAM STUDI EKONOMI SYARIAH
2018

PERNYATAAN KEASLIAN

Yang bertanda tangan di bawah ini saya :

Nama	: Nur Awali Khoirunnisa
NIM	: G94214154
Fakultas/Prodi	: Ekonomi dan Bisnis Islam / Ekonomi Syariah
Judul Skripsi	: Implementasi *Rescheduling*, *Reconditioning*, dan *Restructuring* sebagai Upaya Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah Produk KPR Muamalat iB pada Bank Muamalat Indonesia KC Mas Mansyur Surabaya

Dengan sungguh-sungguh menyatakan bahwa skripsi ini secara keseluruhan adalah hasil penelitian / karya saya sendiri, kecuali pada bagian-bagian yang dirujuk sumbernya.

Surabaya, 19 Desember 2017

Saya yang menyatakan,

METERAI TEMPEL

6000

Nur Awali Khoirunnisa

NIM. G94214154

PERSETUJUAN PEMBIMBING

Skripsi yang ditulis oleh Nur Awali Khoirunnisa NIM. G94214154 ini telah diperiksa dan disetujui untuk dimunaqasahkan.

Surabaya, 19 Desember 2017
Pembimbing,

Hj. Nurlailah, SE, MM
NIP. 196205222000032001

PENGESAHAN

Skripsi yang ditulis oleh Nur Awali Khoirunnisa NIM. G94214154 ini telah dipertahankan didepan sidang Majelis Munaqasah Skripsi Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Sunan Ampel Surabaya pada tanggal 17 Januari 2018, dan dapat diterima sebagai salah satu persyaratan untuk menyelesaikan program sarjana strata satu dalam Ilmu Ekonomi Syariah.

Majelis Munaqasah Skripsi:

Penguji I,

Hj. Nurlailah, S.E, M.M.
NIP. 196205222000032001

Penguji II,

Dr. Sirajul Arifin, S.Ag., S.S., M.EI.
NIP. 197005142000031001

Penguji III,

Ummiy Fauziyah Laili, M.Si.
NIP. 198306062011012012

Penguji IV,

Ana Toni Roby Candra Yudha, M.SEI.
NIP. 201603311

Surabaya, 29 Januari 2018

Mengesahkan,
Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam
Universitas Islam Negeri Sunan Ampel
Dekan,

Prof. Akh. Muzakki, M.Ag, Grad. Dip.SEA, M.Phil, Ph.D
NIP. 197402091998031002

KEMENTERIAN AGAMA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN AMPEL SURABAYA
PERPUSTAKAAN
Jl. Jend. A. Yani 117 Surabaya 60237 Telp. 031-8431972 Fax.031-8413300
E-Mail: perpus@uinsby.ac.id

LEMBAR PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI
KARYA ILMIAH UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS

Sebagai sivitas akademika UIN Sunan Ampel Surabaya, yang bertanda tangan di bawah ini, saya:

Nama : Nur Awali Khoirunnisa
NIM : G94214154
Fakultas/Jurusan : Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam/Ekonomi Syariah
E-mail address : awali.khoirunnisa@gmail.com

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Perpustakaan UIN Sunan Ampel Surabaya, Hak Bebas Royalti Non-Eksklusif atas karya ilmiah :
☑ Sekripsi ☐ Tesis ☐ Desertasi ☐ Lain-lain (.....)
yang berjudul :
Implementasi *Rescheduling*, *Reconditioning*, dan Res*tructuring* sebagai Upaya Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah Produk KPR Muamalat iB pada Bank Muamalat Indonesia Kantor Cabang Mas Mansyur Surabaya

beserta perangkat yang diperlukan (bila ada). Dengan Hak Bebas Royalti Non-Ekslusif ini Perpustakaan UIN Sunan Ampel Surabaya berhak menyimpan, mengalih-media/format-kan, mengelolanya dalam bentuk pangkalan data (database), mendistribusikannya, dan menampilkan/mempublikasikannya di Internet atau media lain secara ***fulltext*** untuk kepentingan akademis tanpa perlu meminta ijin dari saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan atau penerbit yang bersangkutan.

Saya bersedia untuk menanggung secara pribadi, tanpa melibatkan pihak Perpustakaan UIN Sunan Ampel Surabaya, segala bentuk tuntutan hukum yang timbul atas pelanggaran Hak Cipta dalam karya ilmiah saya ini.

Demikian pernyataan ini yang saya buat dengan sebenarnya.

Surabaya, 30 Januari 2018

Penulis

(Nur Awali Khoirunnisa)
nama terang dan tanda tangan

ABSTRAK

Skripsi yang berjudul "Implementasi Rescheduling, Reconditioning, dan Restructuring sebagai Upaya Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah Produk KPR Muamalat iB pada Bank Muamalat Indonesia KC Mas Mansyur Surabaya" ini merupakan hasil penelitian yang bertujuan untuk mengetahui bagaimana implementasi rescheduling, reconditioning, dan restructuring sebagai upaya penyeesaian pembiayaan bermasalah produk KPR Muamalat iB dan apakah faktor penghambat dan pendukung dalam implementasi rescheduling, reconditioning, dan restructuring sebagai upaya penyeesaian pembiayaan bermasalah produk KPR Muamalat iB.

Jenis penelitian yang digunakan adalah penelitian kualitatif dengan data yang digunakan berasal dari hasil wawancara dengan bagian Remedial dan Support Pembiayaan yang kemudian dianalisis menggunakan metode analisis kualitatif deskriptif dengan pola pikir induktif yang berpijak pada fakta yang bersifat khusus untuk kemudian diteliti, dianalisis, dan disimpulkan sehingga mampu berlaku secara umum.

Hasil dari penelitian ini menyimpulkan bahwa implementasi rescheduling, reconditioning, dan restructuring produk KPR dilakukan dengan dua peruntukkan yaitu nasabah PT dan perorangan yang keduanya dilakukan dengan proses yang sistematis dan berhasil menjadi solusi pembiayaan bermasalah terbukti dari menurunnya nasabah bermasalah dan menurunnya tingkat NPF. Faktor penghambat dalam implementasi restrukturisasi pembiayaan adalah: a) Keterlambatan dokumen dari nasabah, b) Nasabah tidak jujur saat melaporkan kronologi penyebab pembiayaan bermasalah, c) Adanya alokasi dana nasabah yang tidak sesuai peruntukkan. Sedangkan faktor pendukung dalam implementasi restrukturisasi pembiayaan adalah: a) Proses administrasi cepat, b) Muncul efek jera dari nasabah, c) Adanya monitoring kepada nasabah pembiayaan bermasalah.

BMI KC Mas Mansyur diharapkan dapat meningkatkan kinerja dan pengawasan kepada nasabah dalam menangani pembiayaan bermasalah dan menjaga tingkat NPF cabang serta memaksimalkan pelaksanaan rescheduling, reconditioning, dan restructuring agar dapat menjadi upaya penyelesaian pembiayaan bermasalah yang efektif. Pada penelitian berikutnya diharapkan akan mampu melengkapi segala kekurangan dari penelitian ini sehingga dapat memenuhi kebutuhan para pembaca.

Kata Kunci: Rescheduling, Reconditioning, Restructuring, Pembiayaan

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

DAFTAR ISI

SAMPUL DALAM i
PERNYATAAN KEASLIAN ii
PERSETUJUAN PEMBIMBING iii
PENGESAHAN iv
ABSTRAK v
KATA PENGANTAR vi
DAFTAR ISI viii
DAFTAR TABEL x
DAFTAR GAMBAR x
DAFTAR TRANSLITERASI xi

BAB I : PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah 1
B. Identifikasi dan Batasan Masalah 7
C. Rumusan Masalah 8
D. Kajian Pustaka 9
E. Tujuan Penelitian 17
F. Kegunaan Hasil Penelitian 17
G. Definisi Operasional 18
H. Metode Penelitian 20
I. Sistematika Pembahasan 24

BAB II: RESCHEDULING, RECONDITIONING, RESTRUCTURING SEBAGAI UPAYA PENYELESAIAN PEMBIAYAAN BERMASALAH

A. Konsep Rescheduling, Reconditioning, dan Restructuring..... 26
B. Pembiayaan Bermasalah 36

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

BAB III: IMPLEMENTASI RESCHEDULING, RECONDITIONING, DAN RESTRUCTURING SEBAGAI UPAYA PENYELESAIAN PEMBIAYAAN BERMASALAH PRODUK KPR MUAMALAT iB PADA BMI KC MAS MANSYUR SURABAYA

A. Gambaran Umum BMI 43
B. Implementasi Rescheduling, Reconditioning, dan Restructuring sebagai Upaya penyelesaian Pembiayaan Bermasalah KPR Muamalat iB 56
C. Faktor Penghambat dan Pendukung dalam Implementasi Rescheduling, Reconditioning, dan Restructuring..... 67

BAB IV: ANALISIS IMPLEMENTASI RESCHEDULING, RECONDITIONING, DAN RESTRUCTURING SEBAGAI UPAYA PENYELESAIAN PEMBIAYAAN BERMASALAH PRODUK KPR MUAMALAT iB PADA BANK MUAMALAT INDONESIA KC MAS MANSYUR SURABAYA

A. Analisis Implemetasi Rescheduling, Reconditioning, dan Restructuring Mekaimnisme sebagai Upaya penyelesaian Pembiayaan Bermasalah KPR Muamalat iB..... 70
B. Faktor Penghambat dan pendukung dalam Implemetasi Rescheduling, Reconditioning, dan Restructuring Mekaimnisme sebagai Upaya penyelesaian Pembiayaan Bermasalah KPR Muamalat iB..... 78

BAB V: PENUTUP

A. Kesimpulan 83
B. Saran 84

DAFTAR PUSTAKA 85
LAMPIRAN

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

DAFTAR TABEL

1.1 Perbedaan dan Persamaan Penelitian Terdahulu 14
3.1 Perhitungan Anbgsuran pada nasabah PT. X sebelum Restrukturisasi 64
3.2 Perhitungan Anbgsuran pada nasabah KPR sesudah Restrukturisasi 66

DAFTAR GAMBAR

3.1 Struktur Organisasi BMI KC Mas Mansyur 47
4.1 Alur Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah dengan 3R 71

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

BAB I
PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Lahirnya perbankan syariah merupakan hasil pemikiran dari ekonom dan praktisi perbankan muslim yang berupaya mengakomodasi desakan dari berbagai pihak yang menginginkan adanya jasa transaksi keuangan yang dilaksanakan sejalan dengan nilai moral dan prinsip-prinsip syariah Islam. Praktik riba, maysir (spekulasi), dan gharar (ketidakjelasan) merupakan kegiatan yang dilarang dalam transaksi yang menggunakan prinsip syariah.[1] Bank yang menjalankan kegiatan operasionalnya menggunakan prinsip syariah dan berlandaskan al-Quran serta al-Hadits merupakan pengertian dari bank syariah.[2] Berdasarkan penjelasan tersebut, harapannya bank syariah dapat menjadi alternatif menuju sistem perbankan lebih baik dan mengutamakan keadilan demi kemaslahatan umat.

Perkembangan perbankan syariah di Indonesia dimulai sejak tahun 1992 dengan pendirian bank syariah yang pertama yaitu Bank Muamalat Indonesia (BMI).[3] Perkembangan bank syariah terus meningkat dan semakin

[1] Muhammad, *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah* (Yogyakarta: UPP AMP YKPN Yogyakarta, 2005), 13.
[2] Sofyan S. Harahap, *Akuntansi Perbankan Syariah,* (Jakarta: LPFE Usakti, 2005), 5.
[3] Veithzal Rivai dan Arviyan Arifin, *Islamic Banking Sebuah Teori, Konsep, dan Aplikasi*, (Jakarta: Bumi Aksara, 2010), 1.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

eksis pada tahun 2008 dengan munculnya Bank Rakyat Indonesia Syariah, Bank Syariah Mandiri, Bank Negara Indonesia Syariah, dan lain sebagainya.

Dalam memberikan pelayanan, lembaga perbankan syariah telah memberikan pelayanan yang lengkap sebagai upaya untuk memenuhi kebutuhan masyarakat. Produk perbankan syariah yang paling diminati dan dibutuhkan oleh masyarakat salah satunya yaitu produk pembiayaan.[4] Kegiatan penyediaan dana berdasarkan kesepakatan antara bank dengan nasabah dan mewajibkan nasabah membayar tagihan tersebut berdasarkan jangka waktu dan bagi hasil yang disepakati merupakan definisi dari pembiayaan.[5] Pembiayaan bertujuan untuk meningkatkan ekonomi umat, dalam hal ini masyarakat yang membutuhkan dana akan diabntu dengan pembiayaan bank syariah. Nasabah yang memiliki profitabilitas yang tinggi dan memiliki tingkat kemampuan membayar merupakan target utama dalam realisasi pembiayaan.[6]

Tempat tinggal merupakan kebutuhan manusia yang cukup penting nilainya, mengingat rumah merupakan kebutuhan primer bagi manusia setelah sandang dan pangan. Kebersamaan, keharmonisan, dan kekeluargaan merupakan peranan penting adanya rumah dalam suatu keluarga. Oleh karena itu, setiap keluarga ingin memiliki rumah yang nyaman sebagai

[4] Muhamad, *Manajemen Dana Bank Syariah*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2014), 314.
[5] Ahmad Riduwan, "Akuntansi Transaksi Pembiayaan Kepemilikan Rumah dengan Akad Murābahah", *Jurnal Ilmu & Riset Akuntansi*, Vol. 2, No. 6, 2013.
[6] Binti Nur Aisyah, *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah*, (Yogyakarta: KALIMEDIA, 2015), 6.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

tempat berlindung dan sebagai sarana membangun kebersamaan dalam keluarga.

Mengingat bahwa harga tanah dan properti pasti akan terus meningkat, maka pada saat ini jarang sekali orang yang mampu membeli rumah secara tunai. Pembiayaan KPR merupakan solusi untuk mendapatkan rumah dengan non tunai dan juga menggunakan prinsip syariah. Dengan adanya permintaan atas kepemilikan rumah yang tinggi maka kesempatan inilah yang akhirnya dilirik oleh dunia perbankan syariah sehingga bermunculan produk pembiayaan KPR yang bertujuan untuk membiayai nasabah dalam hal kepemilikan rumah.[7]

Bank Muamalat Indonesia merupakan bank syariah yang populer, berkualitas dan menggunakan prinsip syariah, dan juga menjadi pelopor pertama bank syariah di Indonesia pada tahun 1992 yang menunjukkan eksistensinya hingga saat ini.[8] Bank Muamalat Indonesia mendapat lebih dari 70 award bergengsi dalam 5 tahun terakhir. Penghargaan yang diterima di antaranya yaitu sebagai Best Islamic Financial Institution in Indonesia 2009, 2010, 2011, 2012, dan 2013 oleh Global Finance Award New York, Best Overall Performance Banking Service Excellence Award 2013, sebagai bank berpredikat sangat bagus atas kinerja keuangan tahun 2012 oleh Infobank Award 2013, sebagai Best Islamic Finance Bank in Indonesia 2009, 2010, 2011, 2012, dan 2013 oleh Alpha Southeast Asia Award Hongkong,

[7] Maulana Malik, Legal dan Support Pembiayaan, Wawancara, Surabaya, 11 Oktober 2017.
[8] Bank Muamalat Indonesia, "Profil Bank Muamalat", www.bankmuamalat.co.id, diakses pada 9 Oktober 2017

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

dan lain-lain. Sejak tahun 2015 hingga saat ini, Bank Muamalat Indonesia bermetamorfosa untuk menjadi entitas yang semakin baik dan meraih pertumbuhan jangka panjang. Bank Muamalat Indonesia Kantor Cabang Mas Mansyur Surabaya merupakan kantor cabang kedua Bank Muamalat Indonesia di Surabaya yang berdiri setelah didirikannya cabang darmo. Kantor ini berdiri dan memulai kegiatan operasionalnya pada tahun 2013 hingga saat ini.[9]

Bank Muamalat terus melakukan perbaikan dalam kinerja dan kualitas produknya sebagai upaya pengembangan perbankan agar dapat melayani masyarakat. Salah satu kinerja yang dilakukan oleh Bank Muamalat adalah produk pembiayaan untuk masyarakat yang ingin memiliki hunian modern sesuai keinginan. Produk KPR Muamalat ini merupakan salah satu produk unggulan yang banyak diminati masyarakat.[10] KPR Muamalat iB memberikan alternatif dua transaksi bagi nasabah yaitu secara jual beli properti indent dan renovasi dengan menggunakan akad mur*ā*bahah dan secara kongsi seperi kepemilikan properti baru atau second, dan take over dengan menggunakan akad musy*ā*rakah mutan*ā*qisah.[11]

Pada tahun 2014, KPR Muamalat iB telah memiliki outstanding sebesar Rp. 8,8 triliun dengan target pertumbuhan pada tahun 2015 antara 11% hingga 12%. Adapun total outstanding pembiayaan KPR tercatat Rp.

---

[9] Maulana Malik, Legal dan Support Pembiayaan, Wawancara, Surabaya, 17 November 2017.
[10] Bank Muamalat Indonesia, "Produk & Layanan Pembiayaan", www.bankmuamalat.co.id., diakses pada 5 Oktober 2017
[11] Ibid.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

45,26 triliun. Perkembangan produk ini terus dirasakan dengan adanya suntikan pembiayaan untuk KPR Muamalat iB terus ditingkatkan agar dapat menggenjot pembiayaan ke sektor consumer yaitu KPR dan Multiguna sesuai dengan target Bank Muamalat yaitu 50% dari total pembiayaan dapat disalurkan ke sektor consumer.[12]

Sejak awal berdirinya Bank Muamalat KC Mas Mansyur Surabaya pada tahun 2013, total pembiayaan pada sektor consumer adalah 1.163 nasabah. Dengan banyaknya nasabah tersebut, pada tahun 2017 terdapat beberapa nasabah yang mengalami pembiayaan bermasalah sebanyak 180 nasabah. Pelaksanaan restrukturisasi pembiayaan dilakukan pada 47 nasabah bermasalah yang memenuhi kriteria restrukturisasi dan pada bulan Desember 2017 nasabah yang berhasil direstrukturisasi hingga mampu membayar kembali adalah 37 nasabah.

Berdasarkan data jumlah nasabah pembiayaan bermasalah, Bank Muamalat Indonesia KC Mas Mansyur Surabaya tetap mampu menjaga tingkat Non Performing Financing (NPF). Tingkat Non Performing Financing (NPF) Bank Muamalat KC Mas Mansyur Surabaya terhitung sejak tahun 2016 hingga saat ini menurun dari 2,2% menjadi 0,9%. Penurunan tingkat NPF dapat terjadi karena adanya usaha bank dalam mengendalikan tingkat NPF dengan menyelesaikan pembiayaan bermasalah. Bank Muamalat Indonesia KC Mas Mansyur menggunakan beberapa prinsip

[12] CNN Indonesia, "Genjot KPR Bank Muamalat Siapkan Rp. 18 triliun", https://m.cnnindonesia.com/ekonomi/20170410160152-78-206351/genjot-kpr-bank-mumalat-siapkan-rp18-triliun/, diakses pada 5 Oktober 2017

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

dalam menyelesaikan pembiayaan bermasalah, diantaranya teguran baik lisan maupun tulisan, restrukturisasi pembiayaan diantaranya rescheduling, reconditioning, dan restructuring serta writte off atau hapus buku. Diantara beberapa metode tersebut, metode yang dinilai dapat menyelesaikan pembiayaan bermasalah hingga pada akhirnya nasabah dapat membayar kewajibannya kembali yaitu metode rescheduling, reconditioning, dan restructuring. Pelaksanaan rescheduling, reconditioning, dan restructuring dapat menjadi suatu cara yang efektif dikarenakan sifatnya yang tidak memaksa keadaan nasabah dan pelaksanaannya sesuai dengan permohonan nasabah bermasalah itu sendiri tanpa adanya paksaan.

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. Sebagaimana firman Allah Swt dalam surah al-Baqarah (2) ayat 280 :

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

"Dan jika (orang yang berhutang itu) dalam kesukaran, maka berilah tangguh sampai dia berkelapangan. Dan menyedekahkan (sebagian atau semua utang) itu, lebih baik bagimu, jika kamu mengetahui."[13]

Berdasarkan pemaparan di atas, maka penulis ingin memahami, mengkaji, dan menganalisis tentang bagaimana pelaksanaan rescheduling, recoditioning, dan restructuring sebagai upaya penyelesaian pembiayaan

[13] Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahannya*, (Bandung: CV. Penerbit Diponegoro, 2010), 429.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

bermasalah pada produk KPR Muamalat iB di Bank Muamalat Kantor Cabang Mas Mansyur Surabaya. Dengan adanya masalah tersebut, maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian yang berjudul "Implementasi Recscheduling, Reconditioning, dan Restructuring sebagai upaya penyelesaian pembiayaan bermasalah produk KPR Muamalat iB pada Bank Muamalat Indonesia Kantor Cabang Mas Mansyur Surabaya".

B. Identifikasi dan Batasan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah di atas, terdapat identifikasi dan batasan masalah sebagai berikut:

1. Identifikasi Masalah
   a. Seluruh produk pembiayaan bermasalah yang diselesaikan melalui rescheduling, reconditioning, dan restructuring di Bank Muamalat Indonesia KC Mas Mansyur Surabaya.
   b. Implementasi rescheduling, reconditioning, dan restructuring pada pembiayaan bermasalah produk KPR Muamalat iB di Bank Muamalat Indonesia KC Mas Mansyur Surabaya.
   c. Faktor penghambat dan pendukung dalam implementasi rescheduling, reconditioning, dan restructuring sebagai upaya penyelesaian pembiayaan bermasalah produk KPR Muamalat iB di Bank Muamalat Indonesia KC Mas Mansyur Surabaya.
2. Batasan Masalah

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Berdasarkan hasil identifikasi masalah di atas, penelitian ini akan dilakukan pembatasan karena melihat kemampuan peneliti dan keterbatasan waktu, maka batasan penelitian ini adalah sebagai berikut:

a. Implementasi rescheduling, reconditioning, dan restructuring pada penyelesaian pembiayaan bermasalah produk KPR Muamalat iB pada Bank Muamalat Indonesia KC Mas Mansyur Surabaya.
b. Faktor penghambat dan pendukung dalam implementasi rescheduling, reconditioning, dan restructuring sebagai upaya penyelesaian pembiayaan bermasalah produk KPR Muamalat di Bank Muamalat Indonesia KC Mas Mansyur Surabaya.

C. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang di atas, penulis dapat merumuskan masalah sebagai berikut:

1. Bagaimana implementasi rescheduling, reconditioning, dan restructuring pada penyelesaian pembiayaan bermasalah produk KPR Muamalat iB di Bank Muamalat Indonesia KC Mas Mansyur Surabaya?
2. Apakah faktor penghambat dan pendukung dalam implementasi rescheduling, reconditioning, dan restructuring sebagai upaya penyelesaian pembiayaan bermasalah produk KPR Muamalat iB pada Bank Muamalat Indonesia KC Mas Mansyur Surabaya?

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

D. 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 Elsa Nur Saba berjudul "Evaluasi Strategi Penanganan Pembiayaan KPR Bermasalah Pada Bank Syariah (Studi Kasus Pada PT. Bank Muamalat Indonesia, Tbk)" yang merupakan penelitian deskriptif kualitatif dengan menggunakan data primer dan data sekunder, penelitian ini menggunakan teknik wawancara dan dokumentasi. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui prosedur permohonan KPR, faktor-faktor penyebab pembiayaan KPR bermasalah, dan strategi penanganan KPR bermasalah.

Hasil dari penelitian ini ialah diketahui bahwa prosedur pemberian pembiayaan KPR telah sesuai dengan peraturan Bank Muamalat maupun peraturan Bank Indonesia. Faktor penyebab pembiayaan KPR bermasalah adalah kurangnya penilaian bank terhadap nasabah, buruknya karakter nasabah, jadwal angsuran tidak sesuai dengan kondisi nasabah, PHK, dan musibah. Penanganan pembiayaan bermasalah dengan cara pembinaan nasabah, revitalisasi proses, hapus buku, dan melalui jaminan. Implementasi penanganan pembiayaan bermasalah pada Bank Muamalat berpedoman pada

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

peraturan yang berlaku, baik itu menurut fatwa DSN MUI maupun peraturan Bank Indonesia.[14]

Kedua, yaitu penelitian yang dilakukan oleh Lailul Maromi berjudul "Analisis Rescheduling Pembiayaan Murābahah di BPR Syariah Jabal Nur Surabaya". Penelitian ini dilakukan dengan metode kualitatif. Hasil penelitian ini yaitu dalam hal rescheduling terhadap nasabah yang mengalami kemacetan pada pembiayaan murābahah di BPR Syariah Jabal Nur Surabaya berdasarkan kesepakatan kedua belah pihak dan mekanismenya hanya mewajibkan pembayaran angsuran tersisa dan tetap menambahkan margin. Kesimpulan dalam penelitian ini yakni aplikasi dan proses pengajuan pembiayaan sudah sesuai dengan Fatwa MUI dan pengajuan pembiayaan murābahah tidak didapati hal-hal yang bertentangan dengan ketentuan syariah. Sedangkan, mekanisme rescheduling telah sesuai dengan hukum Islam dan Fatwa DSN. Hal itu dibuktikan dengan pelaksanaan rescheduling dalam menentukan pengurangan jumlah angsuran, masa perpanjangan waktu dan dilakukan tanpa adanya unsur paksaan dari kedua pihak, sehingga didalamnya tidak terjadi penganiayaan antara nasabah dengan bank.[15]

---

[14] Elsa Nur Saba. "Evaluasi Strategi Penanganan Pembiayaan KPR Bermasalah Pada Bank Syariah (Studi Kasus Pada PT. Bank Muamalat Indonesia, Tbk)". (Skripsi—Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi Indonesia, 2014)

[15] Lailul Maromi, "Analisis *Rescheduling* Pembiayaan Murābahah di BPR Syariah Jabal Nur Surabaya" (Skripsi — UIN Sunan Ampel Surabaya, 2014)

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Ketiga, yaitu penelitian yang dilakukan oleh Muhammad Asyhuri berjudul "Strategi Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah pada Produk Pembiayaan di BMT Amal Mulia Suruh". Dalam penelitian ini menggunakan metode penelitian deskriptif dengan menggunakan pendekatan kualitatif. Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui upaya pencegahan terjadinya pembiayaan bermasalah serta strategi penyelesaian pembiayaan bermasalah pada BMT Amal Mulia Suruh.

Hasil penelitian ini yaitu dalam melakukan pencegahan terjadinya pembiayaan bermasalah pada produk pembiayaannya Bmt Amal Mulia Suruh melakukan tiga tindakan atau prosedur pokok, yaitu dengan melakukan analisis atau penilaian terhadap permohonan pembiayaan, analisis penilaian pembiayaan yaitu menggunakan prinsip Character (sifat), Capacity (kemampuan), dan Collateral (jaminan), serta yang terakhir dengan pemantauan penggunaan pembiayaan. Namun tidak semua strategi tersebut dapat berjalan dengan baik karena kurang mampunya pihak BMT dalam meramalkan masa yang akan datang serta kurang teliti dalam menganalisa permohonan pembiayaan dan persyaratan yang diajukan oleh nasabah. Tetapi yang menjadi faktor utama tidak berjalannya strategi pencegahan pembiayaan bermasalah ini adalah karena kurangnya pemantauan terhadap pembiayaan yang telah dicairkan. Selanjutnya untuk menyelamatkan pembiayaan bermasalah, BMT Amal Mulia Suruh melakukan enam prosedur yang dijalankan yaitu dengan pemberitahuan via telepon, pemberian surat penagihan I, penagihan secara langsung oleh pengelola, penagihan langsung

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

oleh manajemen, penyitaan jaminan, serta eksukusi jaminan. Namun pada kenyataannya masih banyak kekurangan yang terjadi dalam setiap prosedur yang dijalani. Kekurangan pengawasan terhadap nasabah serta ketidak mampuan pihak BMT dalam melakukan pengawasan terhadap prosedur penanganan pembiayaan bermasalah yang sesuai dengan aturan yang ada dan kekurangan tenaga ahli dalam penanganan pembiayaan bermasalah.[16]

Keempat, yaitu penelitian yang dilakukan oleh Aiz Millatina berjudul "Analisis Terhadap Penanganan Pembiayaan KPR Bermasalah pada Bank Tabungan Negara (BTN) Syariah Kantor Cabang Semarang". Peneliti menggunakan metode penelitian kualitatif, yaitu metode penelitian yang menguraikan dan memaparkan masalah yang ada sehingga memperoleh gambaran tentang objek yang diteliti. Penulis melakukan penelitian lapangan (field research) untuk mendapatkan data primer, dengan melakukan observasi dan wawancara kepada pihak BTN Syariah Kantor Cabang A.Yani Semarang. Hasil dari penelitian ini yaitu penyebab pembiayaan KPR menjadi bermasalah pada BTN Syariah Semarang terjadi karena faktor internal dan faktor eksternal. Dalam mengatasinya BTN Syariah melakukan dua tahapan yaitu penjadwalan ulang sisa tunggakan dan penjadwalan ulang sisa pinjaman.[17]

---

[16] Muhammad Asyhuri, "Strategi Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah pada Produk Pembiayaan di BMT Amal Mulia Suruh" (Tugas Akhir — STAIN Slatiga, 2013)

[17] Aiz Millatina, "Analisis Terhadap Penanganan Pembiayaan KPR Bermasalah pada Bank Tabungan Negara (BTN) Syariah Kantor Cabang Semarang" (Tugas Akhir — UIN Walisongo Semarang, 2016).

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Kelima, yaitu penelitian yang dilakukan oleh Muhammad Nuur Rohmaan berjudul "Pelaksanaaan Rescheduling dan Reconditioning terhadap Nasabah Wanprestasi pada Perjanjian Pembiayaan dengan Jaminan Fidusia di BMT Bina Sejahtera Sleman". Penelitian ini merupakan penelitian lapangan (field research) dengan menggunakan deskriptif analitis melalui metode penelitian kualitatif. Berdasarkan analisis dari penulis, hasil penelitian yang didapatkan yaitu pelaksanaan reschedulingdan reconditioning di BMT Bina Sehahtera meliputi beberapa tahap, pertama identifikasi masalah, penyelamatan awal, musyawarah, pemberian surat keputusan tindakan, pembuatan adendum, serta pengawasan dan pembinaan. Dari beberapa prosedur ditemukan ketidaksesuaian dengan aturan hukum yang ada meliputi, tidak terpenuhinya syarat-syarat rescheduling dan reconditioning yang telah dibuat oleh kreditur, debitur dibebani jaminan tambahan di dalam penerapan rescheduling, tidak ada pengkategorian yang jelas dalam pelaksanaan rescheduling dan reconditioning. Peran rescheduling dan reconditioning sangat membantu baik kepada kreditur maupun debitur dalam mengatasi nasabah wanprestasi, sehingga secara fakta fungsi dari pelaksanaan rescheduling dan reconditioning di BMT Bina Sejahtera telah terpenuhi dan fungsinya dapat dirasakan secara optimal oleh kreditur dan debitur.[18]

[18] Muhammad Nuur Rohman, "Pelaksanaan Rescheduling dan Reconditioning terhadap Nasabah Wanprestasi pada Perjanjian Pembiayaan dengan Jaminan Fidusia di BMT Bina Sejartera Sleman". (Skripsi—UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta, 2016).

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Berdasarkan penelitian terdahulu tersebut, dapat disimpulkan bahwa penelitian ini merupakan penelitian asli yang baru dilakukan oleh peneliti dan bukan merupakan hasil duplikasi.

Tabel 1.1

Perbedaan dan Persamaan Penelitian Terdahulu

Peneliti	Judul	Perbedaan	Persamaan
Elsa Nur Saba	Evaluasi Strategi Penanganan Pembiayaan KPR Bermasalah Pada Bank Syariah (Studi Kasus Pada PT. Bank Muamalat Indonesia, Tbk)	a. Peneliti ini melakukan penelitian tentang evaluasi seluruh strategi penanganan pembiayaan bermasalah, sedangkan peneliti lebih terfokus pada implementasi rescheduling, reconditioning dan restructuring serta faktor yang mempengaruhi implementasinya.	a. Objek penelitian di PT. Bank Muamalat Indonesia, Tbk dan meneliti tentang pembiayaan KPR bermasalah. b. Menggunakan metode penelitian kualitatif
Lailatul Maromi	Analisis Rescheduling Pembiayaan Murābahah di BPR Syariah Jabal Nur Surabaya	a. Peneliti ini menganalisis seluruh produk pembiayaan yang menggunakan akad murābahah serta kesesuaian rescheduling dengan hukum Islam, sedangkan	a. Membahas rescheduling pembiayaan. b. Menggunakan metode penelitian kualitatif.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

		peneliti terfokus pada pembiayaan KPR bermasalah. b. Peneliti ini menggunakan objek penelitian BPRS Jabal Nur Surabaya, sedangkan peneliti menggunakan objek penelitian Bank Muamalat Indonesia KC Mas Mansyur Surabaya.	
Muhammad Asyhuri	Strategi Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah pada Produk Pembiayaan di BMT Amal Mulia Suruh	a. Peneliti ini membahas seluruh strategi pembiayaan bermasalah, sedangkan peneliti terfokus pada implementasi rescheduling, reconditioning dan restructuring. b. Peneliti ini menggunakan objek penelitian BMT Amal Mulia Suruh, sedangkan peneliti menggunakan objek penelitian Bank Muamalat Indonesia KC Mas	a. Meneliti tentang strategi penyelesaian pembiayaan bernasalah. b. Menggunakan metode penelitian kualitatif

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

		Mansyur Surabaya.	
Aiz Millatina	Analisis terhadap Penanganan Pembiayaan KPR Bermasalah pada Bank Tabungan Negara (BTN) Syariah Kantor Cabang Semarang	a. Peneliti ini menggunakan objek penelitian BTN Syariah KC Semarang, sedangkan peneliti menggunakan objek penelitian Bank Muamalat Indonesia KC Mas Mansyur Surabaya. b. Peneliti ini menganalisis penanganan pembiayaan KPR bermasalah serta faktor yang mempengaruhinya, sedangkan peneliti lebih terfokus pada implementasi rescheduling, reconditioning dan restructuring serta faktor yang mempengaruhi implementasinya.	a. Meneliti tentang penyelesaian pembiayaan KPR bermasalah. b. Menggunakan metode penelitian kualitatif.
Muhammad Nuur Rohmaan	Pelaksanaaan Rescheduling dan Reconditioning terhadap Nasabah Wanprestasi pada Perjanjian	a. Peneliti ini mengkaji tentang pelaksanaan rescheduling dan reconditioning terhadap nasabah	a. Meneliti tentang pelaksanaan rescheduling dan reconditioning.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

	Pembiayaan dengan Jaminan Fidusia di BMT Bina Sejahtera Sleman	wanprestasi serta peranannya dalam mengatasi nasabah wanprestasi, sedangkan peneliti mengkaji tentang implementasi rescheduling, reconditioning dan restructuring serta faktor yang mempengaruhi implementasinya. b. Peneliti ini menggunakan objek penelitian BMT Bina Sejahtera Sleman, sedangkan peneliti menggunakan objek penelitian Bank Muamalat Indonesia KC Mas Mansyur Surabaya.	b. Menggunakan metode penelitian kualitatif.

E. Tujuan Penelitian

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

1. Untuk mengetahui implementasi rescheduling, reconditioning, dan restructuring pada pembiayaan bermasalah produk KPR Muamalat iB di Bank Muamalat KC Mas Mansyur Surabaya.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

2. Untuk mengetahui faktor penghambat dan pendukung dalam implementasi rescheduling, reconditioning, dan restructuring sebagai upaya penyelesaian pembiayaan bermasalah produk KPR Muamalat iB pada Bank Muamalat KC Mas Mansyur Surabaya.

F. Kegunaan Hasil Penelitian

Kegunaan hasil penelitian yang berjudul "Implementasi Recscheduling, Reconditioning, dan Restructuring sebagai Upaya Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah Produk KPR Muamalat iB pada Bank Muamalat Indonesia Kantor Cabang Mas Mansyur Surabaya" adalah sebagai berikut:

1. Kegunaan Teoritis

   Hasil penelitian ini diharapkan memperluas dan memberikan ilmu pengetahuan serta informasi terkait dengan implementasi rescheduling, reconditioning, dan restructuring sebagai upaya penyelesaian pembiayaan bermasalah produk KPR Muamalat iB pada Bank Muamalat Indonesia Kantor Cabang Mas Mansyur Surabaya.

2. Kegunaan Praktis

   Hasil penelitian ini diharapkan dapat dijadikan masukan serta bahan pertimbangan bagi Bank Muamalat Indonesia Kantor Cabang Mas Mansyur Surabaya dalam mengoptimalkan penyelesaian pembiayaan bermasalah dengan menggunakan implementasi rescheduling, reconditioning, dan restructuring serta diharapkan dapat

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

menambah keilmuan dan wawasan bagi pihak lain untuk dijadikan referensi atau bahan pertimbangan bagi peneliti selanjutnya dalam membuat penelitian yang lebih sempurna mengenai penyelesaian pembiayaan bermasalah menggunakan prinsip rescheduling, reconditioning, dan restructuring.

G. Definisi Operasional

Untuk memudahkan dalam memahami skripsi ini, maka peneliti akan mendefenisikan beberapa istilah, antara lain :

1. Rescheduling

   Rescheduling yaitu perubahan jadwal pembayaran kewajiban nasabah atau jangka waktunya serta perubahan jumlah angsuran.[19]

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.[20]

---

[19] Hermansyah, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*, (Jakarta: Kencana, 2005), 71.

[20] Faturrahman Djamil, *Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah di Bank Syariah*, (Jakarta:Sinar Grafika, 2012), 83.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

3. Restructuring

Restructuring yaitu mengubah seluruh persyratan 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.[21]

4. Pembiayaan Bermasalah

Pembiayaan bermasalah merupakan situasi dimana pengembalian kewajiban mengalami risiko kegagalan, bank meras dirugikan dan dampaknya berpengaruh pada tingkat kesehatan bank.[22] Ukuran untuk mengetahui pembiayaan bermasalah yaitu penilaian atau penggolongan suatu pembiayaan kedalam tingkat kolektabilitas pembiayaan. Kolektabilitas pembiayaan dibagi menjadi 5 kelompok, yaitu Lancar (L), Dalam Perhatian Khusus (DPK), Kurang Lancar (KL), Diragukan (D), dan Macet (M).[23] Berdasarkan uraian tersebut, kolektibilitas pembiayaan bermasalah terdapat pada golongan kurang lancar, diragukan, dan macet.

---

[21] Bank Indonesia, Surat Edaran Bank Indonesia 13/18/Dpbs, http://www.bi.go.id/NR/rdonlyres/6F34B4AC-1278-453E90D2C18471CBD8B7/23157/SENo1318DPbS.pdf, diakses pada 03 Oktober 2017

[22] Muchlisin Riadi, "Pembiayaan Bermasalah", http://www.kajianpustaka.com/2014/02/pembiayaan-bermasalah.html?m=1, diakses pada 13 Oktober 2017

[23] Wiroso, *Jual Beli Murābahah*, (Yogyakarta: UII Press, 2005), 143.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

5. KPR Muamalat iB

KPR Muamalat iB merupakan produk pembiayaan kepemilikan rumah yang akan membantu nasabah untuk memiliki rumah (ready stock/bekas), apartemen, ruko, rukan, kios maupun pembiayaan pengalihan take-over KPR dari bank lain, pembiayaan rumah indent, pembangunan dan renovasi. Produk ini menggunakan dua pilihan akad yaitu murābahah dan musyārakah mutanāqisah.[24]

H. 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.[25] Penelitian kualitatif adalah penelitian yang menggunakan latar alamiah yang menghasilkan hasil penelitian secara alamiah tanpa adanya campur tangan manusia.[26]

1. Data yang dikumpulkan

Data yang dikumpulkan dari penelitian ini mencakup data tentang nasabah pembiayaan KPR Muamalat iB bermasalah beserta dokumen – dokumen perbankan syariah terkait nasabah pembiayaan bermasalah tersebut, data tentang implementasi rescheduling, reconditioning, dan

[24] Bank Muamalat Indonesa, "Produk & Layanan Pembiayaan", http://www.bankmuamalat.co.id, diakses pada 15 Oktober 2017
[25] Sumiaji Sarosa, Penelitian Kualitatif: Dasar-Dasar, (Jakarta: PT. Indeks, 2012), 36.
[26] Suharsimi Arikunto, Prosedur Penelitian; Suatu Pendekatan Praktik (Jakarta: Rhineka Cipta, 2010), 3.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

restructuring yang dilakukan untuk menyelesaikan pembiayaan KPR bermasalah, serta data tentang faktor-faktor yang mempengaruhi implementasi rescheduling, reconditioning, dan restructuring pembiayaan bermasalah prduk KPR Muamalat iB.

2. Sumber Data

a. Sumber primer

Sumber data primer yakni sumber penelitian yang dipeòroleh secara langsung dengan menggunakan interview (wawancara). Dalam hal ini sumber data primer diperoleh dari bagian remedial, bagian legal dan support pembiayaan Bank Muamalat Indonesia KC Mas Mansyur Surabaya serta nasabah pembiayaan bermasalah produk KPR Muamalat iB.

b. Sumber sekunder

Sumber data sekunder yaitu sumber data pendukung atau sumber data yang tidak secara langsung berkaitan dengan data utama. Sumber data sekunder ini mencakup dokumen-dokumen Surat Edaran Bank Indonesia dan fatwa DSN-MUI terkait pelaksanaan rescheduling, reconditioning, dan restructuring pada pembiayaan bermasalah, buku-buku dan jurnal terkait pembiayaan bermasalah, website Bank Muamalat Indonesia (www.bankmuamalat.co.id), dan referensi lain terkait dengan penelitian ini yang digunakan sebagai sumber data pendukung serta tolak ukur dalam membantu memahami dan memperkuat analisis permasalahan.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

3. Teknik Pengumpulan Data

a. Wawancara, yaitu proses komunikasi atau tanya jawab secara langsung yang dilakukan antara kedua belah pihak, dalam hal ini peneliti dengan bagian remedial, bagian legal dan support pembiayaan, serta nasabah pembiayaan bermasalah produk KPR Mualamalat iB.

b. Dokumentasi, yaitu teknik pengumpulan data yang relevan dengan topik penelitian melalui barang-barang tertulis seperti dokumen-dokumen, laporan dan sebagainya.[27] Dalam pelaksanaanya peneliti akan meneliti dokumen-dokumen yang terkait dengan prosedur penyelesaian pembiayaan bermasalah.

4. Teknik Pengolahan Data

a. Editing, yaitu pemeriksaan kembali seluruh data yang diperoleh terutama dari segi kelengkapannya, kejelasan makna, keselarasan antara data yang ada dan relevansinya dengan penelitian.[28] Dalam hal ini penulis akan mengambil data yang dianalisis berdasarkan rumusan masalah.

b. Organizing, yaitu menyusun kembali data yang telah didapat dalam penelitian yang diperlukan dalam pemaparan permasalahan yang telah disusun pada rumusan masalah secara sistematis.[29]

---

[27] Ibid., 131.
[28] Sugiyono, *Metode Penelitian Pendidikan: Pendekatan Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D,* (Bandung: Penerbit Alfabeta, 2012), 243.
[29] Ibid., 245.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Peneliti mengelompokan data yang dibutuhkan untuk dianalisis dan menyusun data tersebut dengan sistematis untuk memudahkan dalam menganalisa data.

c. Analizing, yaitu proses menganalisis data yang telah diperoleh dari penelitian untuk kemudian diambil kesimpulannya sehingga mampu menjawab rumusan masalah yang ada.

5. Teknik Analisis Data

Dalam penelitian ini, peneliti menggunakan teknik analisis data deskriptif kualitatif, yaitu suatu analisis yang mendeskripsikan makna data atau fenomena yang dapat ditangkap oleh peneliti, dengan menunjukkan bukti-bukti yang relevan.[30] Tujuan dari metode ini adalah untuk membuat deskripsi atau gambaran mengenai objek penelitian secara sistematis, faktual dan akurat mengenai fakta, sifat serta hubungan antar fenomena yang diselidiki.

Peneliti mengumpulkan data dari sebelum penelitian hingga saat penelitian. Data yang telah diperoleh kemudian diolah dan dianalisis secara mendalam dengan teori-teori yang relevan dan berdasarkan fakta-fakta yang terjadi di lapangan serta diperkuat dengan wawancara dengan pihak terkait sehingga diperoleh hasil penelitian yang akurat. Selanjutnya hasil penelitian disimpulkan sehingga dapat diperoleh pemecahan masalah atau solusi dari permasalahan tersebut.

[30] Muhammad Ali, *Strategi Penelitian Pendidikan* (Bandung: Angkasa, 1993), 161.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

I. Sistematika Pembahasan

Penelitian ini terdiri dari beberapa bagian yang disusun secara sistematis meliputi :

Bab I, Pendahuluan. Bab ini memuat latar belakang masalah, identifikasi dan batasan masalah, rumusan masalah, kajian pustaka, tujuan penelitian, kegunaan penelitian, definisi operasional, metode penilitian (data yang dikumpulkan, sumber data, teknik pengumpulan data, teknik pengolahan data teknik analisis data), dan sistematika pembahasan.

Bab II, Kerangka Teoritis atau Kerangka Konsepsional. Bab ini membahas tentang teori-teori yang digunakan dan berkaitan dengan penelitian yang meliputi teori tentang rescheduling, reconditioning, dan restructuring, teori pembiayaan bermasalah, serta teori tentang KPR Muamalat iB beserta tinjauan penerapan akad musyārakah mutanāqisah.

Bab III, Data Penelitian. Bab ini merupakan bagian yang memuat deskripsi data secara lengkap mengenai variabel dalam penelitian yang berjudul "Implementasi Recscheduling, Reconditioning, dan Restructuring sebagai upaya penyelesaian pembiayaan bermasalah produk KPR Muamalat iB pada Bank Muamalat Indonesia Kantor Cabang Mas Mansyur Surabaya".

Bab IV, Analisis Data. Bab ini memuat 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-

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

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 Surabaya.

Bab V, Penutup. Bab ini memuat kesimpulan atas permasalahan yang telah diteliti dan saran dari peneliti yang bersifat membangun agar penelitian yang selanjutnya menjadi lebih baik.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

BAB II

RESCHEDULING, RECONDITIONING, RESTRUCTURING SEBAGAI UPAYA PENYELESAIAN PEMBIAYAAN BERMASALAH

A. Konsep Rescheduling, Reconditioning, dan Restructuring Pembiayaan

1. Pengertian Rescheduling, Reconditioning, dan Restructuring

Pelaksanaan rescheduling, reconditioning, dan restructuring merupakan kegiatan restrukturisasi pembiayaan. Restrukturisasi pembiayaan adalah sebuah upaya yang dilakukan bank dalam menyelesaikan pembiayaan bermasalah melalui penjadwalan kembali, persyaratan kembali, dan penataan kembali.[31] Menurut Ismail, arti rescheduling adalah sebuah upaya dalam mengatasi pembiayaan bermasalah dengan penjadwalan kembali yang dilakukan kepada debitur yang memiliki iktikad baik untuk membayar kewajibannya. Reconditioning adalah penyelamatan pembiayaan bermasalah dengan mengubah seluruh atau sebagian perjanjian antara bank dan nasabah dengan harapan nasabah dapat melunasi kewajibannya. Sedangkan restructuring yaitu upaya dalam menyelamatkan pembiayaan bermasalah dengan mengubah struktur pembiayaan tersebut.[32]

Ahmad Ifham memberikan penjelasan bahwa "rescheduling adalah mengubah jangka waktu pembiayaan, reconditioning adalah mengubah

[31] Peraturan Bank Indonesia, butir IV angka 4 SEBI No. 13/18/DPbS tentang Restrukturisasi Pembiayaan Bagi Bank Syariah dan Unit Usaha Syariah.
[32] Ismail, *Manajemen Perbankan: Dari Teori Menuju Aplikasi*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2010), 128.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

persyaratan, restructuring adalah mengubah struktur fasilitas atau akad".[33] Kasmir menjelasan dalam bukunya Dasar-dasar Perbankan pengertian rescheduling, reconditioning, restructuring sebagai berikut:

> Rescheduling adalah suatu tindakan yang diambil dengan cara memperpanjang jangka waktu kredit atau jangka waktu angsuran. Reconditioning maksudnya adalah bank mengubah persyaratan yang ada seperti kapitalisasi bunga, penundaan pembayaran bunga sampai waktu tertentu, penurunan suku bunga, pembebasan bunga. Restructuring merupakan tindakan bank kepada nasabah dengan cara menambah modal nasabah dengan pertimbangan nasabah memang membutuhkan tambahan dana dan usaha yang dibiayai memang masih layak.[34]

Menurut Zainal Asikin kebijakan dalam penyelamatan pembiayaan dilakukan melalui rescheduling, yaitu upaya dalam melakukan perubahan terhadap beberapa syarat perjanjian pembiayaan, seperti jadwal pembayaran kembali dan perubahan jumlah angsuran. Reconditioning, yaitu melakukan perubahan sebagian atau seluruh syarat-syarat perjanjian tanpa adanya konversi dari pembiayaan tersebut. Restructuring, yaitu perubahan syarat-syarat perjanjian dalam pembiayaan, seperti adanya konversi seluruh atau sebagian pembiayaan yang dapat dilakukan dengan rescheduling, reconditioning, atau tanpa kedua-duanya.[35]

---

[33] Ahmad Ifham, *Membongkar Rahasia Bank Syariah*, (Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama, 2016), 75.
[34] Kasmir, *Dasar-dasar Perbankan*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2015), 149.
[35] Zainal Asikin, *Pengantar Hukum Perbankan Indonesia*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2016), 200.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Restrukturisasi pembiayaan dalam menyelamatkan pembiayaan bermasalah dapat dilakukan melalui:[36]

a. Penjadwalan kembali (rescheduling).

Penjadwalan kembali atau rescheduling adalah upaya penyelesaian pembiayaan bermasalah dengan cara mengubah jadwal pembayaran kewajiban nasabah atau jangka waktunya.

b. Persyaratan kembali (reconditioning).

Persyaratan kembali atau reconditioning merupakan upaya penyelesaian pembiayaan bermasalah dengan cara mengubah sebagian atau seluruh persyaratan pembiayaan, seperti jadwal pembayaran, jumlah angsuran, jangka waktu pembayaran yang diubah agar tidak memberatkan nasabah serta pemberian potongan sepanjang tidak menambah sisa kewajiban yang harus dibayarkan kepada bank.

c. Penataan kembali (restructuring).

Penataan kembali atau restructuring merupakan upaya penyelesaian pembiayaan bermasalah dengan cara mengubah persyaratan pembiayaan yang dapat dilakukan dengan perubahan:[37]

1) Dana fasilitas pembiayaan.

[36] Trisandini P. Usanti dan Abd. Shomad, *Transaksi Bank Syariah*, (Jakarta: Bumi Aksara, 2015), 109.
[37] Faturrahman Djamil, *Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah Di Bank Syariah*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2012), 85.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

2) Konversi akad pembiayaan.

3) Konversi pembiayaan menjadi surat berharga syariah berjangka waktu menengah. Surat berharga syariah berjangka waktu menengah adalah surat bukti investasi berdasarkan prinsip syariah yang lazim diperdagangkan di pasar uang atau pasar modal berjangka waktu 3 (tiga) sampai dengan 5 (lima) tahun dengan menggunakan akad mudhārabah atau musyārakah.

4) Konversi pembiayaan menjadi Penyertaan Modal Sementara pada perusahaan nasabah. Penyertaan Modal Sementara adalah penyertaan modal berupa pembelian saham atau konversi pembiayaan menjadi saham dalam perusahaan nasabah. Konversi ini dilakukan untuk mengatasi kegagalan penyaluran dana dalam jangka waktu tertentu.

2. Ketentuan Pelaksanaan Rescheduling, Reconditioning, dan Restructuring

Restrukturisasi pembiayaan penerapannya dapat dilakukan secara bersamaan atau kombinasi, seperti pelaksanaan rescheduling dan reconditioning, pelaksanaan rescheduling dan restructuring, serta rescheduling, reconditioning, restructuring secara bersamaan.[38] Bank dapat memberikan keringanan jumlah angsuran disertai dengan

[38] Etty Mulyati, Kredit Perbankan (Aspek Hukum dan Pengembangan Usaha Mikro Kecil dalam Pembangunan Indonesia), (Bandung: PT. Refika Aditama, 2016), 205.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

kelonggaran jadwal pembayarannya sesuai dengan kebijakan yang diambil dan adanya kesepakatan bersama nasabah. Kriteria nasabah yang pembiayaannya dapat direstrukturisasi adalah sebagai berikut:[39]

a. Nasabah mengalami penurunan kemampuan atau kesulitan dalam pembayaran.
b. Nasabah memiliki itikad baik untuk membayar.
c. Nasabah memiliki prospek usaha yang baik dan mampu memenuhi kewajibannya setelah dilakukan restrukturisasi pembiayaan.

Namun demikian, dalam hal penyelamatan pembiayaan bermasalah bank tidak diperbolehkan melakukan restrukturisasi dengan tujuan untuk:[40]

a. Menghindari penurunan penggolongan kualitas pembiayaan.
b. Menghindari adanya peningkatan PPAP.
c. Menghindari penghentian pengakuan pendapatan secara akrual.

Pelaksanaan restrukturisasi pembiayaan memiliki beberapa ketentuan, diantaranya sebagai berikut:[41]

a. Nasabah membuat permohonan apabila pembiayaannya akan direstrukturisasi.

---

[39] Ikatan Bankir Indonesia (IBI), Mengelola Bisnis Pembiayaan Bank Syariah, (Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama, 2015), 131.
[40] Ibid., 132.
[41] PT. Bank Muamalat Indonesia, Tbk, *Pedoman Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah (P3B)*, No. REMD.II.071.2014, 2.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

b. Apabila perpanjangan atas pembiayaan memenuhi kualitas lancar dan telah jatuh tempo serta tidak disebabkan oleh penurunan kemampuan membayar nasabah maka tidak termasuk dalam restrukturisasi pembiayaan.

c. Kualitas pembiayaan yang dapat direstrukturisasi terdapat pada kualitas Kurang Lancar, Diragukan, dan Macet.

d. Pelaksanaan restrukturisasi harus memuat analisis dan dokumentasi yang baik.

e. Restrukturisasi dapat dilakukan paling banyak 3 (tiga) kali selama jangka waktu pembiayaan.

f. Untuk restrukturisasi selanjutnya dapat dilakukan 6 (bulan) setelah restrukturisasi pembiayaan sebelumnya berakhir.

Tata cara restrukturisasi pembiayaan (rescheduling, reconditioning, dan restructuring) adalah sebagai berikut:[42]

a. Penjadwalan kembali (rescheduling).

Rescheduling dilakukan dengan memperpanjang jangka waktu jatuh tempo pembiayaan tanpa mengubah sisa kewajiban nasabah yang harus dibayarkan kepada bank. Jumlah pembayaran angsuran nasabah menjadi lebih ringan karena jumlahnya diperkecil dari angsuran sebelumnya.

b. Persyaratan kembali (reconditioning).

[42] Wangsawidjaja, *Pembiayaan Bank Syariah*, (Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama, 2012), 455.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Reconditioning dilakukan dengan menetapkan kembali syarat-syarat pembiayaan, diantaranya adalah perubahan jadwal pembayaran, perubahan jumlah angsuran, jangka waktu atau pemberian potongan sepanjang tidak menambah sisa kewajiban nasabah.

c. Penataan kembali (restructuring).

Restructuring dilakukan dengan konversi akad mur*ā*ba*h*ah sebesar sisa kewajiban nasabah menjadi ij*ā*rah muntahiyyah bittamlik, mu*ḍ*h*ā*rabah, atau mush*ā*rakah. Konversi akad yang dimaksud dilakukan sebagai berikut:[43]

1) Akad pembiayaan mur*ā*ba*h*ah dihentikan oleh bank dengan memperhitungkan nilai wajar objek mur*ā*ba*h*ah. Apabila nilai wajar lebih kecil daripada jumlah kewajiban nasabah, maka sisa kewajiban nasabah tetap menjadi hak bank dan penyelesaiannya berdasarkan kesepakatan dengan nasabah, sebaliknya apabila nilai wajar lebih besar daripada jumlah kewajiban nasabah, maka selisih nilai tersebut diakui sebagai uang muka ij*ā*rah muntahiya bittamlik atau menambah porsi modal nasabah untuk musy*ā*rakah atau mengurangi modal mu*ḍ*h*ā*rabah dari bank.

[43] PT. Bank Muamalat Indonesia, Tbk, *Prosedur Pelaksanaan Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah*, No. REMD.II.071.2014, 20.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

2) Akad pembiayaan baru dibuat dengan mempertimbangkan kondisi nasabah dan mencantumkan kronologi akad pembiayaan sebelumnya dalam akad pembiayaan baru dengan mengikuti ketentuan yang diatur dalam ketentuan Bank Indonesia mengenai pelaksanaan prinsip syariah.

d. Restructuring dengan melakukan konversi menjadi surat berharga syariah berjangka waktu menengah.

Pelaksanaan restrukturisasi pembiayaan dengan konversi surat berharga syariah berjangka waktu menengah dalam dilakukan sebagai berikut:

1) Akad pembiayaan mur*ā*ba*h*ah dihentikan oleh bank.
2) Akad mu*ḍ*h*ā*rabah atau musy*ā*rakah dibuat antara bank dengan nasabah atas surat berharga syariah berjangka waktu menengah yang diterbitkan oleh nasabah berdasarkan proyek yang dibiayai.
3) Bank harus memiliki surat berharga syariah berjangka waktu menengah yang besarnya setara dengan kewajiban nasabah.

e. Restructuring dengan melakukan konversi menjadi penyertaan modal sementara.

Penyertaan modal sementara dalam pelaksanaan restrukturisasi pembiayaan dilakukan sebagai berikut:

1) Konversi ini dilakukan pada nasabah yang merupakan badan usaha berbentuk hukum Perseroan Terbatas.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

2) Akad pembiayaan murābahah dihentikan oleh bank, lalu bank membuat akad musyārakah dengan nasabah untuk penyertaan modal sementara sesuai kesepakatan nasabah atas usaha yang dilakukan.

3) Penyertaan modal sementara yang diberlakukan paling tinggi sebesar sisa kewajiban nasabah. Sisa kewajiban nasabah merupakan jumlah dari pokok dan margin yang belum dibayar oleh nasabah pada saat dilakukan restrukturisasi.

f. Konversi Akad Murābahah

Bank dapat melakukan konversi akad murābahah bagi nasabah yang tidak dapat menyelesaikan atau melunasi pembiayaan murābahah sesuai jumlah dan waktu yang telah disepakati, tetapi ia masih prospektif, dengan ketentuan sebagai berikut:[44]

1) Akad murābahah dapat digantikan dengan cara objek murābahah dijual oleh nasabah kepada bank dengan harga pasar lalu nasabah melunasi sisa pembayaran dari hasil penjualan tersebut.

2) Apabila hasil penjualan melebihi sisa pembayaran maka kelebihan itu dapat dijadikan uang muka untuk akad ijārah muntahiya bittamlik atau bagian modal dari muḍhārabah dan musyārakah. Namun, apabila hasil penjualan lebih kecil

[44] Trisandini P. Usanti dan Abd. Shomad, *Transaksi Bank*..., 111.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

daripada sisa pembayaran maka sisa pembayaran tersebut tetap menjadi kewajiban nasabah yang cara pelunasannya telah disepakati kedua belah pihak. Setelah itu, dibuatlah akad baru yaitu IMBT atas barang tersebut, muḍhārabah atau musyārakah.

Kualitas penggolongan pembiayaan setelah dilakukan restrukturisasi sebagai upaya penyelamatan pembiayaan bermasalah adalah sebagai berikut:[45]

a. Apabila sebelum pelaksanaan restrukturisasi pembiayaan tergolong diragukan atau macet maka setelah direstrukturisasi pembiayaan akan menjadi golongan kurang lancar. Apabila tergolong kurang lancar maka setelah direstrukturisasi kualitas pembiayaan tetap.
b. Kualitas pembiayaan dapat menjadi lancar apabila nasabah tidak mengalami tunggakan pembayaran selama 3 (tiga) kali periode pembayaran secara berturut-turut sesuai perjanjian dalam restrukturisasi dan apabila nasabah tidak memenuhi persyaratan maka kualitas pembiayaan menjadi sama dengan sebelum direstrukturisasi.
c. Kualitas pembiayaan lancar dapat dilakukan dalam waktu 3 (tiga) bulan setelah dilakukan restrukturisasi pembiayaan.

[45] Ahmad Ifham, "Ini Lho Bank Syariah!" dalam http://sharianomics.wordpress.com/2010/12/06/ analisis-pembiayaan-yang-akan-direstrukturisasi, diakses pada 12 November 2017.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

d. Kualitas pembiayaan tetap dikatakan macet apabila pembiayaan direstrukturisasi lebih dari 3 (tiga) kali.

e. Setelah 1 (satu) tahun sejak adanya penetapan kualitas pembiayaan setelah direstrukturisasi maka penilaian kembali dilakukan dengan memperhatikan prospek usaha nasabah dan kemampuan membayar kewajiban nasabah.

B. Pembiayaan Bermasalah

1. Konsep Dasar Pembiayaan Bermasalah

Pembiayaan bermasalah merupakan keadaan di mana nasabah tidak dapat membayar kewajibannya atau mematuhi jadwal pembayaran angsuran dan tidak memenuhi persyaratan yang terdapat pada akad pembiayaan. Pembiayaan bermasalah ini berdampak pada kerugian bank serta menurunnya pendapatan bank.[46] Ketika debitur tidak memenuhi kewajibannya dalam mengembalikan modal dan menyerahkan porsi keuntungan bank maka pembiayaan akan macet dan risiko pembiayaan atau risiko gagal bayar tersebut akan menimbulkan potensi kerugian bank.[47]

Gatot Supramono menjelaskan bahwa "kredit macet adalah suatu keadaan di mana seorang nasabah tidak mampu membayar lunas kredit bank tepat pada waktunya. Keadaan yang demikian dalam hukum

[46] Ismail, *Manajemen Perbankan...*, 125.
[47] Imam Wahyudi, et al., *Manajemen Risiko Bank Islam*, (Jakarta: Salemba Empat, 2013), 90.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

perdata disebut wanprestasi atau ingkar janji".[48] Pembiayaan bermasalah adalah pembiayaan yang tidak menepati janji dalam pembayaran, sehingga memerlukan tindakan hukum untuk menagihnya. Oleh karena itu, pembiayaan bermasalah adalah pembiayaan yang berpotensi merugikan bank sehingga berpengaruh terhadap tingkat kesehatan bank.

Kualitas pembiayaan yang tergolong bermasalah terdapat pada kategori Kurang Lancar, Diragukan, dan Macet. Pembiayaan dengan kualitas ini disebut juga pembiayaan wanprestasi atau pembiayaan bermasalah yang dikenal dengan istilah NPF (Non Performing Financing).[49]

Penilaian kualitas pembiayaan terbagi menjadi lima kategori, yaitu:[50]

1. Lancar, apabila memenuhi kriteria sebagai berikut:
   a. Pembayaran angsuran sesuai kesepakatan yang terdapat pada akad dan tidak terdapat tunggakan dalam pembayaran.
   b. Nasabah memiliki mutasi rekening yang aktif.
2. Dalam Perhatian Khusus, apabila memenuhi kriteria sebagai berikut:
   a. Apabila terdapat tunggakan yang belum melampaui 90 hari.

[48] Gatot Supramono, *Perbankan dan Masalah Kredit: Suatu Tinjauan Yuridis*, (Jakarta: Djambatan, 1996), 131.
[49] Trisandini P. Usanti dan Abd. Shomad, *Transaksi Bank*..., 105.
[50] Hermansyah, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2011), 67.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

b. Debitur mengalami masalah dalam keuangan sehingga terdapat tunggakan.

c. Frekuensi mutasi rekening relatif rendah.

d. Pelanggaran terhadap akad perjanjian relatif jarang terjadi.

3. Kurang Lancar, apabila memenuhi kriteria sebagai berikut:

a. Terdapat tunggakan angsuran yang telah melampaui 90 hari sampai dengan 120 hari.

b. Debitur mengalami masalah keuangan lalu debitur diberikan pendekatan oleh bank namun hasilnya tetap kurang baik.

4. Diragukan, apabila memenuhi kriteria sebagai berikut:

a. Terdapat tunggakan angsuran telah melampaui 180 hari.

b. Terjadi wanprestasi lebih dari 180 hari.

5. Macet, apabila memenuhi kriteria sebagai berikut:

a. Terdapat tunggakan angsuran yang telah melampaui 270 hari.

b. Adanya kerugian dari pihak bank dan pembiayaan sudah tidak dapat ditagih kembali.

Dalam operasional penyaluran pembiayaan, terdapat beberapa unsur yang saling berkaitan, pertama yaitu kepercayaan dimana pihak bank mempercayai bahwa pembiayaan yang diberikan oleh bank akan benar-benar dapat dibayar dan diterima kembali dalam jangka waktu yang telah ditentukan. Kedua, kesepakatan penyaluran pembiayaan yang dituangkan dalam akad pembiayaan dan ditandatangani oleh kedua belah pihak. Ketiga, jangka waktu pengambilan pembiayaan yang telah

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

disepakati. Keempat, risiko yakni kerugian akibat penyaluran pembiayaan seperti ketika terjadinya kemacetan, kelalaian dan kesalahan yang sengaja, maupun penyembunyian keuntungan nasabah.[51]

Pada hakikatnya pembiayaan yang telah diberikan oleh bank wajib dikembalikan oleh nasabah sesuai dengan jangka waktu yang telah ditentukan. Namun, risiko yang terjadi saat berlangsungnya pembiayaan tetap saja muncul. Risiko pembiayaan dapat dikatakan risiko gagal bayar atau risiko kerugian. Risiko ini mengacu pada potensi kerugian yang akan dihadapi bank apabila pembiayaan yang diberikan kepada nasabah macet atau tidak mampu memenuhi kewajiban mengembalikan modal yang diberikan oleh bank serta nasabah tidak mampu menyerahkan porsi keuntungan yang seharusnya diperoleh bank pada waktu yang telah disepakati di awal.[52]

2. Indikasi Terjadinya Pembiayaan Bermasalah

Pembiayaan bermasalah muncul secara bertahap dan didahului oleh beberapa gejala. Gejala-gejala tersebut diantaranya adalah sebagai berikut:[53]

a. Perilaku Rekening

[51] Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syariah Dari Teori Ke Praktik.* (Jakarta: Gema Insani, 2001), 49.

[52] Veithzal Rivai, *Islamic Financial Management*, (Jakarta: Raja Grafinda Persada, 2008), 633.

[53] Azharsyah Ibrahim dan Arinal Rahmati, 2017, "Analisis Solutif Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah di Bank Syariah: Kajian Pada Produk Murābahah di Bank Muamalat Indonesia Banda Aceh", *Jurnal Iqtishadia*, Vol. 10, No. 1, 2017.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Perilaku rekening nasabah dapat memberikan indikasi munculnya pembiayaan bermasalah misalnya adanya penurunan saldo secara drastis, nasabah membayar angsuran tidak sesuai jadwal, jadwal pencairan dana pembiayaan tidak sesuai dengan akad pembiayaan, nasabah mengajukan keringanan seperti penundaan atau perpanjangan pembayaran, dan penjadwalan ulang pembiayaan.

b. Perilaku Keuangan

Berdasarkan perilaku laporan keuangan, gejala pembiayaan bermasalah dapat berupa penurunan likuiditas, adanya penurunan aktiva tetap, utang jangka panjang meningkat, munculnya hutang kepada pihak lain, rasio keuntungan terhadap aset menurun, laporan keuangan sering terlambat dan ada kemungkinan direkayasa.

c. Perilaku Kegiatan Bisnis

Perilaku kegiatan bisnis dapat memberikan indikasi munculnya pembiayaan bermasalah ditandai dengan penurunan supply barang, hubungan dengan pelanggan memburuk, harga jual terlampau rendah, kehilangan hak sebagai distributor, kehilangan pelanggan utama, keterlibatan dengan usaha lain, ada informasi negatif dari pihak lain.

d. Perilaku Nasabah

Gejala pembiayaan bermasalah yang muncul dalam kategori diantaranya yaitu kesehatan usaha nasabah memburuk, terjadi

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

sengketa rumah tangga, telepon dari bank sering tidak dijawab, nasabah mempunyai kegiatan tertentu atau terkena musibah, dan lain sebagainya.

3. Faktor-faktor Penyebab Pembiayaan Bermasalah

Faktor internal bank yang dapat menyebabkan terjadinya pembiayaan bermasalah adalah sebagai berikut:[54]

a. Analisis yang dilakukan oleh bank kurang tepat, sehingga tidak dapat memprediksi apa yang akan terjadi dalam kurun waktu pembiayaan berlangsung.
b. Terdapat perilaku kolusi antara pejabat bank yang menangani pembiayaan dan nasabah, sehingga bank merealisasikan pembiayaan yang tidak seharusnya diberikan.
c. Adanya keterbatasan pengetahuan pejabat bank terhadap jenis usaha nasabah sehingga tidak didapatkan analisis pembiayaan dengan tepat dan akurat.
d. Campur tangan terlalu besar dari pihak atasan sehingga petugas tidak diberi kebebasan dalam memutuskan pelaksanaan pembiayaan.
e. Kurangnya pembinaan atau pendampingan serta monitoring pembiayaan nasabah.

Faktor eksternal yang dapat menyebabkan terjadinya pembiayaan bermasalah adalah sebagai berikut:

[54] Ismail, *Manajemen Perbankan...*, 126.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

a. Nasabah dengan sengaja tidak melakukan pembayaran angsuran atau dengan tidak sengaja karena usaha yang dibiayai tidak berjalan dengan baik.[55]

b. Nasabah menyalahgunakan pembiayaan yang telah diberikan dan pelaksanaan pembiayaan tidak sesuai dengan akad perjanjian.[56]

c. Adanya bencana alam atau musibah serta ketidakstabilan dalam perekonomian.

Menurut Sutojo Siswanto gejala terjadinya pembiayaan bermasalah dapat terdeteksi ketika terjadinya penyimpangan dari berbagai ketentuan dalam perjanjian pembiayaan, penurunan kondisi keuangan perusahaan, frekuensi pergantian pimpinan dan tenaga inti, nasabah kurang kooperatif, serta penurunan nilai jaminan yang disediakan dan adanya masalah dalam keuangan atau pribadi.[57]

[55] Kasmir, *Manajemen Perbankan*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2014), 120.
[56] Gatot Supramono, *Perbankan dan Masalah Kredit...*, 133
[57] Sutojo Siswanto, *The Management Of Commercial Bank*, (Jakarta: Damar Mulia Pustaka, 2007), 173.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

BAB III

IMPLEMENTASI RESCHEDULING, RECONDITIONING, DAN RESTRUCTURING SEBAGAI UPAYA PENYELESAIAN PEMBIAYAAN BERMASALAH PRODUK KPR MUAMALAT iB PADA BANK MUAMALAT INDONESIA KC MAS MANSYUR SURABAYA

A. Gambaran Umum Bank Muamalat Indonesia Kantor Cabang Mas Mansyur Surabaya

1. Sejarah Singkat Bank Muamalat Indonesia

PT Bank Muamalat Indonesia Tbk memulai perjalanannya sebagai bank syariah pertama di Indonesia berawal dari keputusan Lokakarya Musyawarah Nasional (MUNAS) IV MUI pada bulan Agustus 1990 di Jakarta. Berdasarkan hasil dari MUNAS IV MUI, dibentuklah kelompok kerja untuk mendirikan bank Islam di Indonesia. Hasil kerja Tim Perbankan MUI ditandai dengan berdirinya PT Bank Muamalat Indonesia Tbk yang didirikan pada 1 November 1991 atau 24 Rabiul Tsani 1412 H. Pendirian Bank Muamalat Indonesia yang digagas oleh Majelis Ulama Indonesia (MUI), Ikatan Cendekiawan Muslim Indonesia (ICMI) dan pengusaha muslim serta mendapat dukungan dari Pemerintah Republik Indonesia ini resmi beroperasi pada 1 Mei 1992 atau 27 Syawal 1412 H. Respon positif dari masyarakat pun muncul terbukti dengan adanya komitmen pembelian saham Perseroan senilai Rp 84 miliar saat penandatanganan akad Perseroan. Tidak hanya itu, dalam acara silaturahmi peringatan pendirian di Istana Bogor, Bank

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Muamalat Indonesia kembali mendapatkan komitmen dari masyarakat Jawa Barat yang ikut serta menanam modal senilai Rp 106 miliar.

Pada 27 Oktober 1994, Bank Muamalat Indonesia mendapatkan predikat sebagai Bank Devisa. Dengan adanya pengakuan predikat ini maka Bank Muamalat Indonesia semakin memperkuat posisinya sebagai bank syariah pertama di Indonesia. Datangnya krisis moneter di Indonesia pada akhir tahun 1990 hingga 1998 pun berimbas pada Bank Muamalat. NPF melejit hingga lebih dari 60% dan kerugian Perseroan tercatat Rp 105 miliar dengan ekuitas rendah yaitu hanya Rp. 39,3 miliar. Keadaan ini tidak membuat Bank Muamalat tinggal diam. Ia terus mencari pemodal yang potensial dalam meningkatkan permodalannya. Islamic Development Bank (IDB) menanggapi secara positif keadaan Bank Muamalat dan berdasarkan RUPS pada 21 Juni 1999 IDB resmi menjadi salah satu pemegang saham Bank Muamalat Indonesia. Keadaan semakin membaik dan perkembangan Bank Muamalat Indonesia pun semakin terlihat. Pada tahun 2003, Bank Muamalat Indonesia merupakan lembaga perbankan pertama di Indonesia yang mengeluarkan Sukuk Subordinasi Mudharabah. Selain itu, produk perbankan yaitu Shar-e yang diluncurkan pada tahun 2004 juga merupakan tabungan instan pertama di Indonesia.[58]

[58] Bank Muamalat Indonesia, "Profil Bank Muamalat", www.bankmuamalat.co.id, diakses pada 25 November 2017

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Bank Muamalat Indonesia semakin melebarkan sayapnya dan berkomitmen untuk menghadirkan layanan perbankan yang tidak hanya patuh terhadap syariah, namun juga kompetitif dan akses mudah dijangkau bagi masyarakat hingga pelosok nusantara dengan terus menambah jaringan kantor cabangnya di seluruh Indonesia. Hingga saat ini, BMI telah memiliki 325 kantor layanan termasuk 1 (satu) kantor cabang di Malaysia. Operasional bank juga didukung oleh jaringan layanan yang luas berupa 710 unit ATM Muamalat, 120.000 jaringan ATM Bersama dan ATM Prima, serta lebih dari 11.000 jaringan ATM di Malaysia melalui Malaysia Electronic Payment (MEPS). Pada tahun 2012, Bank Muamalat Indonesia melakukan rebranding pada logo untuk semakin meningkatkan awareness terhadap image sebagai bank syariah yang Islami, Modern dan Profesional.[59]

Dengan perkembangan yang signifikan Bank Muamalat Indonesia terus berupaya memberikan layanan terbaik dan mengembangkan produk-produknya. Terbukti dengan adanya penghargaan dari Museum Rekor Indonesia (MURI) kepada produk Shar-e Gold Debit Visa yang diluncurkan pada tahun 2011 sebagai Kartu Debit Syariah dengan teknologi chip pertama di Indonesia serta layanan e-channel seperti internet banking, mobile banking, ATM, dan cash management. BMI mendapat lebih dari 70 award bergengsi dalam 5 tahun terakhir. Penghargaan yang diterima di antaranya yaitu sebagai Best Islamic

[59] Ibid.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Financial Institution in Indonesia 2009, 2010, 2011, 2012, dan 2013 oleh Global Finance Award New York, Best Overall Performance Banking Service Excellence Award 2013, sebagai bank berpredikat sangat bagus atas kinerja keuangan tahun 2012 oleh Infobank Award 2013, sebagai Best Islamic Finance Bank in Indonesia 2009, 2010, 2011, 2012, dan 2013 oleh Alpha Southeast Asia Award Hongkong, dan lain-lain. Sejak tahun 2015 hingga saat ini, Bank Muamalat Indonesia bermetamorfosa untuk menjadi entitas yang semakin baik dan meraih pertumbuhan jangka panjang. Dengan strategi bisnis yang terarah Bank Muamalat Indonesia akan terus maaju dan mewujudkan visi menjadi "The Best Islamic Bank and Top 10 Bank in Indonesia with Strong Regional Presence".[60]

2. Visi dan Misi Bank Muamalat Indonesia[61]

   a. Visi

      "The Best Islamic Bank and Top 10 Bank in Indonesia with Strong Regional Presence"

   b. Misi

      Membangun lembaga keuangan syariah yang unggul dan berkesinambungan dengan penekanan pada semangat kewirausahaan berdasarkan prinsip kehati-hatian, keunggulan sumber daya manusia

[60] Bank Muamalat Indonesia, "Penghargaan", www.bankmuamalat.co.id, diakses pada 25 November 2017

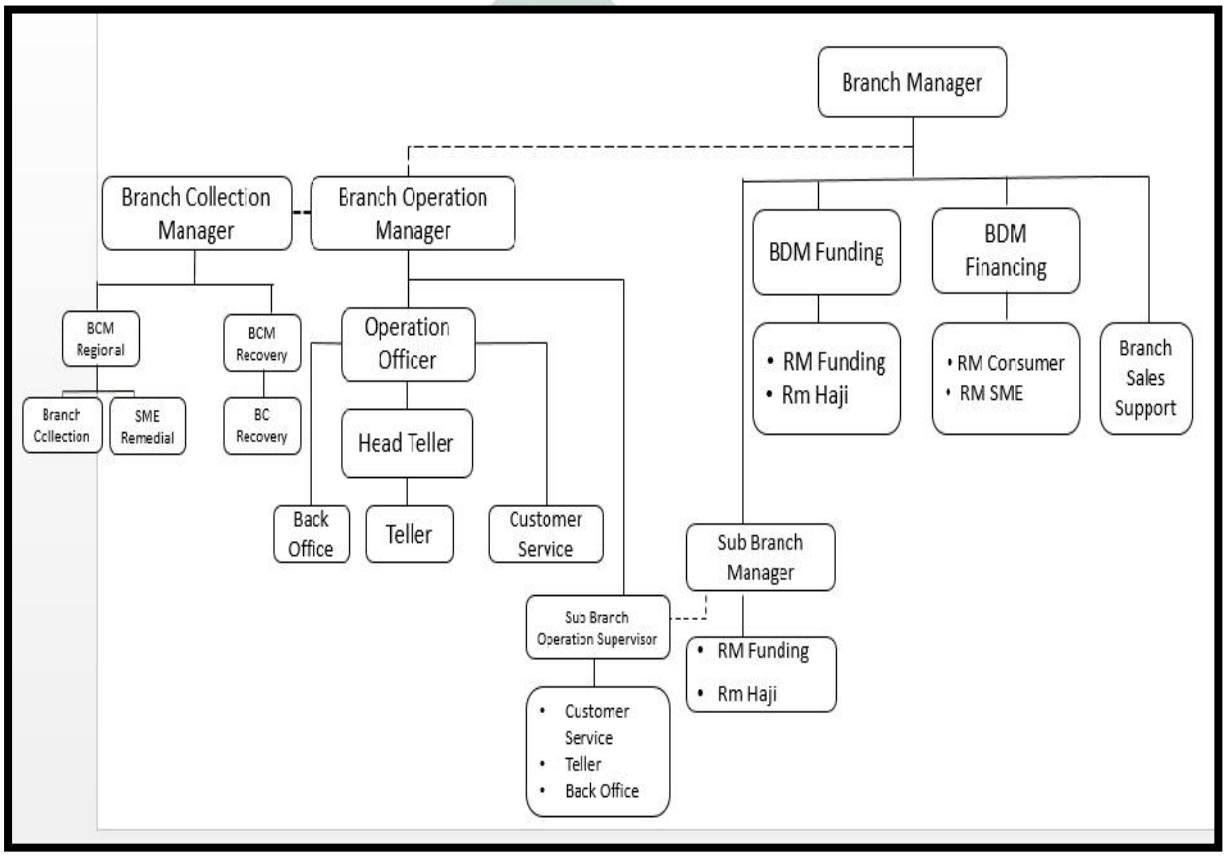
[61] Bank Muamalat Indonesia, "Visi & Misi", www.bankmuamalat.co.id, diakses pada 25 November 2017

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

yang islami dan professional serta orientasi investasi yang inovatif, untuk memaksimalkan nilai kepada seluruh pemangku kepentingan.

3. Struktur Organisasi Bank Muamalat Indonesia Kantor Cabang Mas Mansyur Surabaya[62]

Gambar 3.1 Struktur Organisasi BMI KC Mas Mansyur



4. Produk-produk Bank Muamalat Indonesia

a. Produk Penghimpuanan Dana (Funding Products)[63]

1) Tabungan iB Muamalat Haji dan Umroh

[62] Maulana Malik, Legal dan Support Pembiayaan, Wawancara, Surabaya, 17 November 2017.
[63] Bank Muamalat Indonesia, "Produk & Layanan",www.bankmuamalat.co.id/consumer diakses pada 25 November 2017

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Tabungan iB Muamalat Haji dan Umroh merupakan tabungan yang dimaksudkan untuk mewujudkan niat nasabah untuk menunaikan ibadah haji dan umroh.

2) TabunganKu

TabunganKu adalah tabungan untuk perorangan dengan persyaratan mudah dan ringan serta bebas biaya administrasi.

3) Tabungan iB Muamalat Rencana

Tabungan iB Muamalat Rencana adalah solusi perencanaan keuangan yang tepat untuk mewujudkan rencana dan impian di masa depan seperti rencana pendidikan, pernikahan, tabungan hari tua, tabungan untuk hari raya Idul Fitri dan Idul Adha.

4) Tabungan iB Muamalat Prima

Tabungan iB Muamalat Prima adalah tabungan untuk memenuhi kebutuhan transaksi bisnis sekaligus investasi dilengkapi dengan fasilitas Shar-E Debit Gold.

5) Tabungan iB Muamalat Sahabat

Sebagai pemilik Tabungan iB Muamalat Sahabat, nasabah dapat mendesain sendiri kartu ATM sesuai dengan identitas almamater, komunitas, atau perusahaannya.

6) Tabungan Simpanan Pelajar (SimPel) iB

Tabungan Simpanan Pelajar (SimPel) iB adalah tabungan untuk siswa dengan persyaratan mudah dan sederhana serta fitur yang menarik untuk mendorong budaya menabung sejak dini.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

7) Tabungan iB Muamalat Dollar

Tabungan iB Muamalat Dollar merupakan tabungan syariah dalam denominasi valuta asing US Dollar (USD) dan Singapore Dollar (SGD) yang ditujukan untuk melayani kebutuhan transaksi dan investasi yang lebih beragam.

8) Deposito Mudharabah iB Muamalat

Deposito Mudharabah iB Muamalat merupakan deposito syariah dalam mata uang Rupiah dan US Dollar yang fleksibel dan memberikan hasil investasi yang optimal. Tersedia dalam jangka waktu 1, 3, 6 dan 12 bulan.

9) Deposito Fulinves

Deposito Fulinves merupakan jenis investasi yang dikhususkan bagi nasabah perorangan, dengan jangka waktu enam dan 12 bulan dengan nilai nominal minimal Rp 2.000.000,- atau senilai USD 500.

10) Giro iB Muamalat

Giro iB Muamalat merupakan titipan dana pihak ketiga berupa simpanan giro yang penarikannya dapat dilakukan setiap saat dengan menggunakan cek, bilyet, giro, dan pemindahbukuan. Terdapat dua jenis yaitu Giro iB Muamalat Attijary dengan pilihan 3 jenis mata uang (IDR, USD, SGD) dan Giro iB Muamalat Prima dengan pilihan 2 jenis mata uang (IDR dan UGD).

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

11) Kartu Shar-E Debit[64]

Kartu Shar-E Debit adalah tabungan instan investasi syari'ah yang memadukan kemudahan akses ATM, Debit dan Phone Banking dalam satu kartu. Kartu Shar-E Debit terdiri dari Reguler, Gold, dan Arsenal.

b. Produk Jasa Layanan (Services)[65]

1) ATM Muamalat

Bank Muamalat memiliki lebih dari 1.978 ATM Muamalat yang tersebar luas diseluruh Indonesia, yang terkoneksi dengan 73.000 jaringan Prima dan 60.000 jaringan ATM bersama dan MEPS. ATM Muamalat dilengkapi dengan beberapa fitur untuk memudahkan nasabah dalam melakukan info saldo, cetak 5 transaksi terakhir, pembayaran tagihan, pembelian pulsa isi ulang, pembelian tiket, pembayaran premi asuransi, transfer antar bank, pembayaran uang sekolah, pembayaran zakat, infaq, dan shadqah, registrasi Mobile Banking, Internet Banking, dan Phone Banking.

2) Internet Banking Muamalat

Internet Banking Muamalat merupakan layanan perbankan elektronik melalui akses internet dengan menggunakan SMS

---

[64] Bank Muamalat Indonesia, "Produk & Layanan Kartu Shar-E Debit",www.bankmuamalat.co.id/consumer diakses pada 25 November 2017

[65] Bank Muamalat Indonesia, "Jaringan Muamalat", http://www.bankmuamalat.co.id/jaringan-muamalat, diakses pada 25 November 2017

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Token yang dapat beroperasi setiap harinya 24 jam dengan mudah, kapan saja dan di mana saja. Biaya atas penggunaan soft token (mPassCode) sebesar Rp.550/SMS. Tidak dikenakan biaya administrasi bulanan. Biaya penggunaan layanan data (internet) sesuai operator telekomunikasi yang digunakan.

3) Aplikasi Muamalat Mobile

Aplikasi Muamalat Mobile adalah aplikasi yang menyediakan jasa berupa registrasi Mobile Banking, akses Internet Banking, info lokasi ATM/Cabang, info produk, call center 1500016, arah kiblat, jadwal shalat serta aplikasi Haji dan Umrah termasuk juga Mobile Banking

4) SalaMuamalat[66]

SalaMuamalat merupakan layanan phone banking 24 jam dan call center yang memberikan kemudahan bagi nasabah, setiap saat dan di manapun berada untuk memperoleh informasi mengenai produk, saldo dan informasi transaksi, transfer antara rekening, serta mengubah PIN.

c. Produk Penyaluran Dana (Financing Products)[67]

1) Pembiayaan iB Muamalat Multiguna

Pembiayaan iB Muamalat Multiguna merupakan produk pembiayaan berupa barang jasa konsumtif seperti bahan

[66] Bank Muamalat Indonesia, "Produk & Layanan Pembiayaan", http://www.bankmuamalat.co.id/salamuamalat1/salamuamalat diakses pada 25 November 2017
[67] Ibid.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

bangunan untuk renovasi rumah, kepemilikan sepeda motor, biaya pendidikan, biaya pernikahan dan perlengkapan rumah.

2) Pembiayaan iB Muamalat Pensiun

Pembiayaan ini memfasilitasi pensiunan untuk kepemilikan dan renovasi rumah tinggal, pembelian kendaraan, biaya pendidikan anak, biaya pernikahan anak dan umroh. Termasuk take over pembiayaan pensiun dari bank lain.

3) Pembiayaan KPR Muamalat iB

KPR Muamalat iB merupakan produk pembiayaan berupa rumah tinggal, rumah susun, apartemen dan condotel termasuk renovasi dan pembangunan serta pengalihan (take-over) KPR dari bank lain.[68] Berikut wawancara dengan pihak Bank Muamalat Indonesia KC Mas Mansyur terkait perkembangan produk KPR:[69]

KPR pertama muncul pada tahun 2007 dengan nama KPRS Baiti Jannati. Selanjutnya terus berkembang produk KPRS Baiti Jannati berubah nama menjadi Pembiayaan Hunian Syariah (PHS) di tahun 2010. Tahun 2012 berubah nama kembali jadi KPR Muamalat iB. Perubahan ini dilakukan pastinya karena perkembangan produk KPR yang banyak peminatnya dan juga melihat kondisi masyarakat sekarang yang lebih suka menyebut KPR.

Berdasarkan hasil wawancara tersebut, produk KPR ini menjadi salah satu produk unggulan dalam pembiayaan di Bank Muamalat Indonesia yang berkembang dari waktu ke waktu.

[68] Ibid.
[69] Tatas Lukyto, Remedial, Wawancara, Surabaya, 17 November 2017.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Adanya beberapa perubahan dalam nama produk ini dilakukan dengan melihat kondisi masyarakat dalam mengenal produk KPR dan bertujuan agar lebih mengena di telinga masyarakat luas.

Produk KPR Muamalat iB memiliki perbedaan dengan pembiayaan KPR di bank syariah lainnya, yaitu terdapat transaksi dengan dua pilihan akad yang ditawarkan kepada nasabah. Berikut wawancara dengan pihak Bank Muamalat Indonesia KC Mas Mansyur terkait pembiayaan KPR Muamalat iB:[70]

> Transaksi menggunakan akad murābahah digunakan untuk keperluan renovasi rumah, pembelian properti indent. Transaksi akad musyārakah mutanāqisah digunakan untuk pembiayaan kepemilikan properti baru atau second jadi non indent dan juga take over KPR dari bank lain. Perbedaannya itu saja, kalau teknisnya transaksi dengan akad musyārakah mutanāqisah ini lebih murah dan tidak ada tambahan beban pajak seperti pada akad murābahah. Pada akad murābahah bank bertindak sebagai penjual jadi ada PPN dalam setiap transaksi.

Berdasarkan wawancara tersebut, nasabah dapat memilih akad murābahah dan musyārakah mutanāqisah sesuai dengan peruntukan pembiayaannya. Dalam teknis pelaksanaan transaksi, akad musyārakah mutanāqisah ini dirasa lebih terjangkau karena tidak terdapat tambahan beban pajak, sedangkan transaksi dengan akad murābahah terdapat beban

[70] Ahimsa, Remedial, Wawancara, Surabaya, 17 November 2017.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

pajak (PPN) dikarenakan transaksi antara bank dan nasabah merupakan jual beli.

Sebagai calon nasabah yang akan mengajuan pembiayaan KPR Muamalat iB, bank memberikan persyaratan umum kepada calon nasabah, diantaranya yaitu:[71]

1) Calon nasabah sebagai pegawai, usia minimum 21 tahun dan maksimum 55 tahun saat pembiayaan jatuh tempo.
2) Calon nasabah sebagai wiraswasta, usia maksimum 60 tahun saat pembiayaan jatuh tempo.
3) Apabila calon nasabah merupakan pegawai instansi dengan ketentuan usia pensiun dibawah 55 tahun, maka saat pembiayaan jatuh tempo tidak boleh melebihi usia pensiun yang berlaku.
4) Apabila usia calon nasabah saat pembiayaan jatuh tempo melebihi batas maksimum maka wajib memberikan bukti bahwa calon nasabah tersebut tetap bekerja di instansi yang sama atau berbeda dan harus dapat diverifikasi kebenarannya.
5) Apabila calon nasabah sebagai pegawai tetap harus sudah memenuhi masa kerja minimum 1 (satu) tahun dan apabila pegawai kontrak masa kerja minimum 2 (dua) tahun.

[71] Bank Muamalat Indonesia, "Syarat Pembukaan KPR iB Muamalat", http://www.bankmuamalat.co.id/pembiayaan-consumer/kpr-ib-muamalat diakses pada 25 November 2017

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

6) Calon nasabah tidak termasuk dalam daftar pembiayaan bermasalah menurut BI Checking.

Persyaratan administratif pengajuan pembiayaan KPR Muamalat iB adalah sebagai berikut:[72]

1) Melengkapi formulir pengajuan pembiayaan.
2) Fotocopy KTP, KSK, dan Surat Nikah apabila sudah menikah.
3) Fotocopy NPWP
4) Fotocopy mutasi rekening buku tabungan atau statement giro pada 3 (tiga) bulan terakhir.
5) Fotocopy sertifikat tanah objek agunan, IMB, dan PBB.
6) Bagi calon nasabah pegawai atau karyawan wajib melampirkan slip gaji atau surat keterangan kerja asli.
7) Bagi calon nasabah wiraswasta wajib melampirkan laporan keuangan atau laporan usaha.
8) Plafond pembiayaan KPR Muamalat iB ini minimum yaitu Rp 25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah) dan maksimum Rp 25.000.000.000,- (dua puluh lima milyar rupiah). Biaya administrasi, notaris, pengikatan agunan, biaya balik nama, biaya asuransi jiwa, biaya asuransi kebakaran dan biaya taksasi agunan ditanggung oleh nasabah sepenuhnya dengan pembayaran dilakukan sebelum realisasi pembiayaan.

[72] Ibid.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

B. Implementasi Rescheduling, Reconditioning, dan Restructuring sebagai Upaya Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah KPR Muamalat iB

Dalam perjalanan pembiayaan, tidak menutup kemungkinan terjadi pemasalahan dalam pembiayaan. Pembiayaan bermasalah merupakan hal yang tidak diharapkan oleh bank karena berdampak pada kerugian bank serta menurunnya pendapatan bank.[73] Apabila terjadi pembiayaan bermasalah, bank akan berupaya menyelesaikan keadaan tersebut dengan berbagai tindakan, salah satunya yaitu menggunakan prinsip rescheduling, reconditioning, dan restructuring pembiayaan.

Bank Muamalat Indonesia KC Mas Mansyur Surabaya memiliki bagian khusus dalam menyelesaikan pembiayaan bermasalah yaitu pada bagian collection remedial. Berikut wawancara dengan pihak remedial BMI KC Mas Mansyur terkait pelaksanaan rescheduling, reconditioning, dan restructuring:[74]

> Seketika pembiayaan mulai bermasalah, tidak langsung dilakukan rescheduling, reconditioning, atau restructuring, Mbak. Kami selalu tawarkan dulu ke nasabah, tapi sebelum itu sudah banyak hal yang dilakukan seperti teguran langsung, pendekatan nasabah dengan cara didatangi terus diajak ngobrol jadi kami tau nasabah mengalami masalah apa kok sampai gak bisa bayar. Selanjutnya ditawari untuk melakukan restrukturisasi pembiayaan harapannya ya agar bisa lunas.

[73] Ismail, Manajemen Perbankan: Dari Teori Menuju Aplikasi, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2010), 125.
[74] Tatas Lukyto, Remedial, Wawancara, Surabaya, 17 November 2017.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Berdasarkan hasil wawancara tersebut, keputusan untuk melakukan rescheduling, reconditioning, dan restructuring ini tidak serta merta dilakukan, melainkan adanya pendekatan terlebih dahulu dengan nasabah.

1. Pelaksanaan Restrukturisasi pembiayaan pada Nasabah KPR Berbadan Hukum PT atau CV

   Berikut ini adalah contoh kasus nasabah PT. X yang melakukan restrukturisasi pembiayaan KPR di Bank Muamalat Indonesia KC Mas Mansyur Surabaya:[75]

   a. Nasabah PT. X mengajukan pembiayaan KPR Muamalat iB untuk pembelian rumah indent. Dalam perjalanan pembiayaan nasabah tidak dapat membayar keseluruhan sisa outstanding pembiayaan jatuh tempo. Pembayaran angsuran sebelumnya menggunakan metode Ballon Payment, sehingga mengakibatkan angsuran besar dibelakang. Faktor penyebab nasabah gagal bayar yaitu usaha yang dijalankan nasabah mengalami beberapa kendala, diantaranya yaitu menurunnya penjualan perumahan, dan adanya hutang lain-lain sehingga berdampak pada cashflow keuangan nasabah sehingga tidak dapat melunasi fasilitas pembiayaan.

   b. Nasabah PT. X mengajukan permohonan restrukturisasi atas fasilitas pembiayaan yang diterima berdasarkan penawaran yang dilakukan oleh pihak remedial karena nasabah tidak dapat menutup

[75] Tatas Lukyto, Remedial, Wawancara, Surabaya, 27 November 2017.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

untuk keseluruhan sisa outstanding pembiayaan pada saat jatuh tempo.

c. Selanjutnya pihak bank menimbang bahwa faktor tersebut diatas yang menjadi penyebab nasabah kesulitan memenuhi kewajibannya di Bank Muamalat Indonesia, dan nasabah tersebut masih dianggap prospektif serta memiliki iktikad baik untuk membayar, sehingga pelaksanaan restrukturisasi layak dilakukan dan nasabah wajib memenuhi ketentuan restrukturisasi yang berlaku di Bank Muamalat Indonesia.

Dengan adanya kronologi tersebut, pada akhirnya bank melakukan restrukturisasi pembiayaan nasabah PT. X tersebut dengan melakukan rescheduling, reconditioning, dan restructuring pembiayaannya sebagai berikut:

a. Rescheduling

Menurut pihak remedial, pelaksanaan rescheduling pembiayaan KPR untuk nasabah PT atau CV adalah sebagai berikut:[76]

> Untuk nasabah PT atau CV transaksi memakai akad mur*ā*ba*h*ah atau jual beli yang dari awal sistem angsurannya sudah Baloon Payment, jadi besar dibelakang waktu jatuh tempo. Nah, saat jatuh tempo, nasabah tidak bisa membayar angsuran yang besar dan akhirnya mengajukan perpanjangan pembiayaan. Rata-rata pengajuan perpanjangan 2 tahun. Penentuan margin untuk perpanjangan pembiayaan sesuai sama OL yang sudah ada saat pembiayaan sebelumnya, apabila margin pembiayaan ditetapkan 10% maka perpanjangan pembiayaan juga ditetapkan 10% agar tidak memberatkan nasabah.

[76] Ibid

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Berdasarkan hasil wawancara dengan pihak remedial, Pada nasabah PT atau CV transaksi memakai akad mur*ā*ba*h*ah atau jual beli yang dari awal sistem angsurannya menggunakan metode Baloon Payment, yang berarti besar dibelakang pada saat jatuh tempo. Pada saat jatuh tempo pembiayaan, nasabah tidak dapat membayar angsuran yang besar tersebut dan akhirnya mengajukan perpanjangan pembiayaan. Rata-rata pengajuan perpanjangan adalah 2 tahun. Penentuan margin untuk perpanjangan pembiayaan sesuai dengan perjanjian yang sudah ada saat pembiayaan sebelumnya, apabila margin pembiayaan ditetapkan 10%, maka perpanjangan pembiayaan juga ditetapkan 10% agar tidak memberatkan nasabah.

b. Reconditioning

Pelaksanaan reconditioning pembiayaan pada nasabah atas nama PT. X ini harus dilakukan penambahan persyaratan pembiayaan berupa pengikatan ulang Hak Tanggungan atas jaminan yang telah menjadi jaminan pembiayaan di Bank Muamalat Indonesia. Berikut penjelasan pihak remedial terkait pengikatan ulang Hak Tanggungan:[77]

> Pada awal pembiayaan memang diikat pakai SKMHT (Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan) dulu dengan jangka waktu pembaharuan 3 (tiga) bulan sekali, kalau langsung diikat SHT (Sertifikat Hak Tanggungan) tidak bisa karena memang prosesnya harus buat SKMHT dulu. Setelah diperbaharui, agunan tidak langsung diikat oleh SHT, karena biaya yang dikeluarkan lebih mahal dan nasabah merasa terbebani. Nah, karena ada perpanjangan pembiayaan, daripada memperbaharui terus tiap 3 (tiga) bulan sekali kan tambah ribet dan memakan biaya, jadi lebih

[77] Ibid.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

> baik langsung diikat saja jaminannya pakai SHT biar keluar biaya banyak sekalian di awal.

Pada masa awal pembiayaan pengikatan agunan menggunakan SKMHT (Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan) dengan jangka waktu pembaharuan 3 (tiga) bulan sekali. Proses pengikatan agunan diawali dari SKMHT terlebih dahulu lalu SHT. Setelah adanya pembaharuan, agunan tidak langsung diikat oleh SHT. Pihak bank melihat kemampuan nasabah karena biaya yang dikeluarkan lebih besar. Dengan adanya perpanjangan pembiayaan, pengikatan agunan langsung diikat menggunakan SHT dengan harapan beban nasabah dapat berkurang karena tidak lagi memperbaharui terus menerus tiap 3 (tiga) bulan sekali dan memakan biaya lebih besar karena pembiayaan mengalami perpanjangan.

c. Restructuring

Pelaksanaan restructuring pembiayaan pada PT. X dengan melakukan konversi akad yang sebelumnya menggunakan akad murābaḥah menjadi akad musyārakah mutanāqisah. Sesuai dengan wawancara yang dilakukan kepada pihak remedial:[78]

> Konversi ini dilakukan karena adanya perpanjangan pembiayaan. Objek murābahah yang diperjualbelikan nilainya sudah berkurang, gampangnya kan barangnya sudah tidak ada, apa lagi yang mau diperjualbelikan? Jadi, harus dikonversi dulu agar nilai objek tersebut digunakan untuk perpanjangan pembiayaan dengan akad musyārakah mutanāqisah.

[78] Ahimsa, Remedial, Wawancara, Surabaya, 27 November 2017

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Konversi akad dilakukan karena adanya perpanjangan pembiayaan, namun tetap mengacu pada perjanjian yang tertera di Offering Letter (OL) saat awal pembiayaan. Selama pembiayaan dengan akad musyārakah mutanāqisah berlangsung status kepemilikan asset masih milik bersama (Bank Muamalat Indonesia dan nasabah), meskipun telah diterbitkannya sertifikat atas nama nasabah, namun bank tetap memberikan surat pernyataan di atas materai bahwa status asset masih milik bersama antara bank dan nasabah, serta nasabah tidak berhak untuk memindahkan hak milik atas asset tersebut ataupun melakukan hal-hal yangdapat merugikan bank.[79]

2. Pelaksanaan Restrukturisasi pembiayaan pada Nasabah KPR Perorangan

Dalam pelaksanaan restrukturisasi pembiayaan untuk nasabah perorangan produk KPR Muamalat iB pada Bank Muamalat Indonesia KC Mas Mansyur seringkali melakukan rescheduling saja dalam menyelesaikan pembiayaan bermasalah. Pelaksanaan rescheduling pada nasabah KPR adalah sebagai berikut:[80]

1. Nasabah KPR mengajukan pembiayaan KPR Muamalat iB untuk pembelian properti baru. Dalam perjalanan pembiayaan nasabah KPR tidak dapat membayar angsuran pembiayaan saat jatuh tempo,

[79] Tatas Lukyto, Remedial, Wawancara, Surabaya, 5 Desember 2017.
[80] Ibid.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

dikarenakan nasabah mengalami Pemutusan Hubungan Kerja (PHK) dan ada pula yang mengalami penurunan profit dalam usahanya.

2. Nasabah mengajukan permohonan rescheduling pembiayaan berupa penurunan jumlah angsuran dengan tidak mengurangi sisa kewajiban nasabah agar angsuran dapat dibuat sesuai kemampuan dan pembiayaan menjadi lancar kembali.
3. Pihak bank menimbang bahwa faktor tersebut merupakan keadaan yang sebenarnya, dan nasabah memiliki iktikad baik untuk menyelesaikan kewajibannya. Selain itu perlu adanya dokumen yang memadai seperti, terdapat bukti slip gaji atau laporan keuangan (bagi wirausaha) yang mendukung, tidak memiliki track record yang buruk dalam BI Checking, dan tidak memiliki tanggungan pinjaman pada pihak lain. Dengan adanya penilaian serta pertimbangan tersebut pihak bank dapat memutuskan bahwa nasabah KPR layak untuk direstrukturisasi pembiayaannya.
4. Pelaksanaan rescheduling pada nasabah KPR perorangan dilakukan dengan mengubah jumlah angsuran. Perubahan jumlah angsuran dilakukan dengan memperkecil margin pembiayaan selama jangka waktu tertentu agar angsuran dapat dibuat sesuai kemampuan nasabah tanpa mengurangi sisa kewajiban nasabah. Perubahan jumlah angsuran tidak akan merugikan pihak bank karena mekanisme ini dilakukan dengan menambahkan selisih angsuran yang terjadi selama masa restrukturisasi pembiayaan pada angsuran terakhir nasabah KPR saat

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

jatuh tempo. Kondisi seperti ini dinamakan pembayaran angsuran dengan metode Baloon Payment, yaitu memperbesar angsuran di akhir guna meringankan angsuran di awal pembayaran karena suatu kondisi tertentu. Metode Baloon Payment tentu dilakukan dengan melihat kondisi keuangan nasabah, pertimbangan dari pihak risk management, dan juga BI Checking nasabah.

Berikut ini adalah tabel perhitungan angsuran dengan metode Ballon Payment pada nasabah PT. X sebelum restrukturisasi pembiayaan dan nasabah KPR setelah restrukturisasi pembiayaan:[81]

Tabel 3.1

Perhitungan Angsuran Nasabah PT. X Sebelum Restrukturisasi Pembiayaan

Tgl	Pokok	Margin	Jumlah Angsuran	Sisa Outstanding Pokok	Sisa Outstanding Margin	Sisa Piutang
				3.410.000.000	524.287.500	3.934.287.500
10-04-16	5.000.000	44.045.833	49.045.833	3.405.000.000	480.241.667	3.885.241.667
10-05-16	5.000.000	43.981.250	48.981.250	3.400.000.000	436.260.417	3.836.260.417
10-06-16	5.000.000	43.916.667	48.916.667	3.395.000.000	392.343.750	3.787.343.750
10-07-16	5.000.000	43.852.083	48.852.083	3.390.000.000	348.491.667	3.738.491.667
10-08-16	5.000.000	43.787.500	48.787.500	3.385.000.000	304.704.167	3.689.704.167
10-09-16	5.000.000	43.722.917	48.722.917	3.380.000.000	260.981.250	3.640.981.250

[81] Data diperoleh dari bagian Remedial Bank Muamalat KC Mas Mansyur Surabaya.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

10-10-16	5.000.000	43.658.333	48.658.333	3.375.000.000	217.322.917	3.592.322.917
10-11-16	5.000.000	43.593.750	48.593.750	3.370.000.000	173.729.167	3.543.729.167
10-12-16	5.000.000	43.529.167	48.529.167	3.365.000.000	130.200.000	3.495.200.000
10-01-17	5.000.000	43.464.583	48.464.583	3.360.000.000	86.735.417	3.446.735.417
10-02-17	5.000.000	43.400.000	48.400.000	3.355.000.000	43.335.417	3.398.335.417

Tabel 1.2 merupakan tabel angsuran nasabah PT. X sebelum pelaksanaan restrukturisasi pembiayaan. Nasabah PT. X sedang melakukan pembiayaan dengan plafon Rp 3.934.287.500 dengan rincian pokok sebesar Rp 3.410.000.000 dan margin Rp 524.287.500. Pada saat pembiayaan jatuh tempo tanggal 10 Maret 2017, nasabah PT. X tidak dapat melunasi sisa kewajibannya yaitu sebesar Rp 3.398.335.417.

10-03-17	3.355.000.000	43.335.417	3.398.335.417	-	-	-

Berdasarkan hasil penilaian dan track record nasabah PT. X selama pembiayaan, ia memenuhi kriteria dalam mendapatkan keringanan berupa restrukturisasi pembiayaan. Dalam tahap rescheduling, pihak bank memberikan waktu perpanjangan untuk nasabah PT. X dalam membayar sisa kewajibannya. Sisa kewajiban nasabah yang harus dibayar setelah dilakukan rescheduling adalah sebagai berikut:

Sisa Angsuran : Rp 3.400.000.000 pembulatan dari Rp 3.398.335.417

Margin : 10%

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Margin yang harus dibayarkan/bulan = $\frac{Harga\ pokok\ x\ \%\ margin}{24\ bulan}$

= $\frac{Rp\ 3.400.000.000\ x\ 10\%}{24\ bulan}$

= Rp 14.166.667

Pokok yang harus dibayarkan/bulan = $\frac{Rp\ 3.400.000.000}{24\ bulan}$

= Rp 141.666.666,67

Jumlah angsuran yang harus dibayarkan/bulan merupakan penambahan antara pokok dengan margin yaitu sebesar Rp 155.833.333,67. Margin dan pokok pembiayaan akan ditetapkan sama sampai dengan jatuh tempo pembiayaan direstrukturisasi.

Tabel 3.2

Perhitungan Angsuran pada Nasabah KPR Perorangan Setelah Restrukturisasi Pembiayaan

TGL	POKOK	MARGIN	TOTAL ANGSURAN	SISA POKOK	SISA MARGIN
2017/09/27	372.876,74	377.123,26	750.000,00	225.901.076,89	200.955.478,62
2017/10/27	373.498,21	376.501,79	750.000,00	225.527.578,68	200.578.976,83
2017/11/27	374.120,70	375.879,30	750.000,00	225.153.457,98	200.203.097,53
2017/12/27	374.744,24	375.255,76	750.000,00	224.778.713,74	199.827.841,77
2018/01/27	376.106,43	1.123.893,57	1.500.000,00	224.402.607,31	198.703.948,20
2018/02/27	377.986,96	1.122.013,04	1.500.000,00	224.024.620,35	197.581.935,16
2018/03/27	379.876,90	1.120.123,10	1.500.000,00	223.644.743,45	196.461.812,06
2018/04/27	381.776,28	1.118.223,72	1.500.000,00	223.262.967,17	195.343.588,34
2018/05/27	383.685,16	1.116.314,84	1.500.000,00	222.879.282,00	194.227.273,51
2018/06/27	385.603,59	1.114.396,41	1.500.000,00	222.493.678,41	193.112.877,10
2018/07/27	387.531,61	1.112.468,39	1.500.000,00	222.106.146,80	192.000.408,71
2018/08/27	389.469,27	1.110.530,73	1.500.000,00	221.716.677,54	190.889.877,97
2018/09/27	391.416,61	1.108.583,39	1.500.000,00	221.325.260,93	189.781.294,58
2018/10/27	393.373,70	1.106.626,30	1.500.000,00	220.931.887,23	188.674.668,28
2018/11/27	395.340,56	1.104.659,44	1.500.000,00	220.536.546,67	187.570.008,84
2018/12/27	397.317,27	1.102.682,73	1.500.000,00	220.139.229,40	186.467.326,11
2019/01/27	399.303,85	1.100.696,15	1.500.000,00	219.739.925,55	185.366.629,96
2019/02/27	401.300,37	1.098.699,63	1.500.000,00	219.338.625,17	184.267.930,34

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

2019/03/27	403.306,87	1.096.693,13	1.500.000,00	218.935.318,30	183.171.237,21
2019/04/27	405.323,41	1.094.676,59	1.500.000,00	218.529.994,89	182.076.560,62
2019/05/27	407.350,03	1.092.649,97	1.500.000,00	218.122.644,87	180.983.910,64
2019/06/27	409.386,78	1.090.613,22	1.500.000,00	217.713.258,09	179.893.297,42
2019/07/27	411.433,71	1.088.566,29	1.500.000,00	217.301.824,38	178.804.731,13
2019/08/27	413.490,88	1.086.509,12	1.500.000,00	216.888.333,50	177.718.222,01
2019/09/27	831.536,82	2.168.883,34	3.000.420,16	216.056.796,68	175.549.338,67

Tabel 1.3 merupakan tabel angsuran nasabah setelah dilakukan restrukturisasi pembiayaan. Pada nasabah KPR perorangan tahapan restrukturisasi pembiayaan yang dilakukan hanya rescheduling saja. Dalam tabel tersebut dilakukan proses rescheduling dengan mengubah angsuran nasabah pada bulan September 2017 hingga 2 tahun ke depan. Angsuran nasabah diperkecil dengan memperkecil margin, sehingga angsuran menjadi lebih ringan daripada sebelumnya. Semakin ke bawah angsuran menjadi semakin besar, karena Bank Muamalat Indonesia menerapkan metode angsuran Ballon Payment dalam transaksi restrukturisasi pembiayaan pada nasabah KPR perorangan, sehingga angsuran kecil di awal dan membesar saat pembiayaan jatuh tempo. Pada 4 bulan pertama angsuran hanya sebesar Rp 750.000/ bulan dan pada bulan selanjutnya Rp 1.500.000/ bulan. Hal ini tentunya diterapkan dengan melihat kondisi keuangan nasabah.

Setelah proses restrukturisasi pembiayaan berakhir, maka angsuran kembali menjadi semula yaitu sebesar Rp 3.000.420,16. Dan pada masa akhir pembiayaan jatuh tempo angsuran membesar menjadi Rp 46.557.816,95. Kebijakan ini ditetapkan dengan melihat kondisi nasabah,

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

dan nasabah telah sepakat untuk membayar kewajibannya sebesar sekian pada masa akhir jatuh tempo.

2029/04/27	2.611.196,00	389.224,16	3.000.420,16	36.311.219,93	10.246.597,02
2029/05/27	36.311.219,93	10.246.597,02	46.557.816,95	0,00	0,00

C. Faktor Penghambat dan Pendukung dalam Implementasi Rescheduling, Reconditioning, dan Restructuring

Dalam pelaksanaan rescheduling, reconditioning, dan restructuring pembiayaan tidak terlepas dari adanya faktor penghambat dan pendukung dalam prosesnya. Setelah memahami mengenai implementasi rescheduling, reconditioning, dan restructuring, perlu diketahui pula adanya beberapa faktor penghambat dan pendukung seperti yang dipaparkan oleh pihak remedial sebagai berikut:[82]

> Kalau yang menghambat dari segi administrasi seringnya ya nasabah gak segera mengumpulkan berkas yang dijadikan persyaratan. Malahan ada yang sampai berminggu-minggu gak segera dilengkapi jadinya pelaksanaan tertunda, padahal dari kami satu minggu saja kadang gak sampe seminggu udah beres dan udah bisa restrukturisasi pembiayaan. Ada juga nasabah yang gak jujur waktu ditanya punya pinjaman lain yang gak bisa dilacak BI Checking, jadi ya kami harus cari tau sendiri kalau gak ya diajak ngomong baik-baik, didekati gitu.

Berdasarkan hasil wawancara dengan pihak remedial, faktor yang menjadi penghambat dalam proses restrukturisasi pembiayaan adalah keterlambatan berkas sehingga pelaksanaan restrukturisasi pembiayaan

[82] Tatas Lukyto, Remedial, Wawancara, Surabaya, 11 Desember 2017.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

tertunda, dan terdapat nasabah yang tidak jujur saat melaporkan kondisi nasabah yang sesungguhnya.

Faktor penghambat dalam restrukturisasi pembiayaan ini pun disadari oleh nasabah sesuai dengan wawancara yang dilakukan kepada nasabah X adalah sebagai berikut:[83]

> Kita kan juga punya banyak keperluan lain selain membayar tagihan, dan itu semua kadang ada pengeluaran yang gak terduga kecuali pajak, listrik atau yang lain yang sekiranya udah ada jatah tiap bulan. Masalahnya, jatahnya dipakai gak sesuai penggunaannya. Misalkan uang buat bayar pajak malah dibuat beli yang lain, otomatis waktu mas mas bank datang ya tidak ada uang, uangnya buat bayar tagihan yang lain. Kalau yang bikin jadi lancar bayar ya malu mbak kalau didatengi bank terus tiap bulan, gaenak juga sama tetangga, jadinya ya terus bayar biar gak diomong orang kalo suka didatengi bank apalagi kan di sini rame.

Berdasarkan hasil wawancara dengan pihak nasabah, faktor penghmbat juga berasal dari alokasi dana yang tidak sesuai fungsinya, sehingga dana yang seharusnya digunakan untuk membayar kewajiban nasabah menjadi terhambat karena digunakan untuk kebutuhan lain seperti membayar pajak, listrik, dan kebutuhan tak terduga lainnya. Sedangkan faktor pendukung dalam implementasi rescheduling, reconditioning, dan restructuring pembiayaan adalah adanya kesadaran dari nasabah dan munculnya efek jera karena merasa malu dengan kondisi lingkungan sekitar dan nasabah pun memiliki iktikad baik untuk membayar.

[83] Nasabah X, Wawancara, Surabaya, 12 Desember 2017

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Faktor pendukung dalam implementasi rescheduling, reconditioning, dan restructuring pembiayaan pun dipaparkan oleh pihak remedial sebagai berikut:[84]

> Administrasi yang cepat, gak akan berbelit belit selama dokumen yang dibutuhkan uda siap. Dari sisi nasabah nya ya kalau nasabahnya lancar setelah ada restru terus dia bayar tepat waktu, paham kebijakan muamalat yang pasti karena biar klop antara maunya bank sama maunya nasabah biar gak salah paham. Terus juga dalam hal kelancaran pembayaran, pihak remedial dan marketing selalu memonitor nasabah terutama yang lagi restru biar gak tambah macet juga biar hasil restrunya lebih baik.

Berdasarkan hasil wawancara dengan pihak remedial, faktor pendukungnya yaitu apabila nasabah sudah mempersiapkan dokumen yang diperlukan maka proses restrukturisasi pembiayaan akan lebih cepat dilakukan. Pihak bank juga melakukan pengawasan secara berkala tentang perkembangan nasabah setelah direstrukturisasi, dan juga diperlukan sikap nasabah yang kooperatif serta memahami kebijakan Bank Muamalat Indonesia agar tidak terjadi salah paham dalam hal perjanjian pembiayaan.

[84] Tatas Lukyto, Remedial, Wawancara, Surabaya, 11 Desember 2017.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

BAB IV

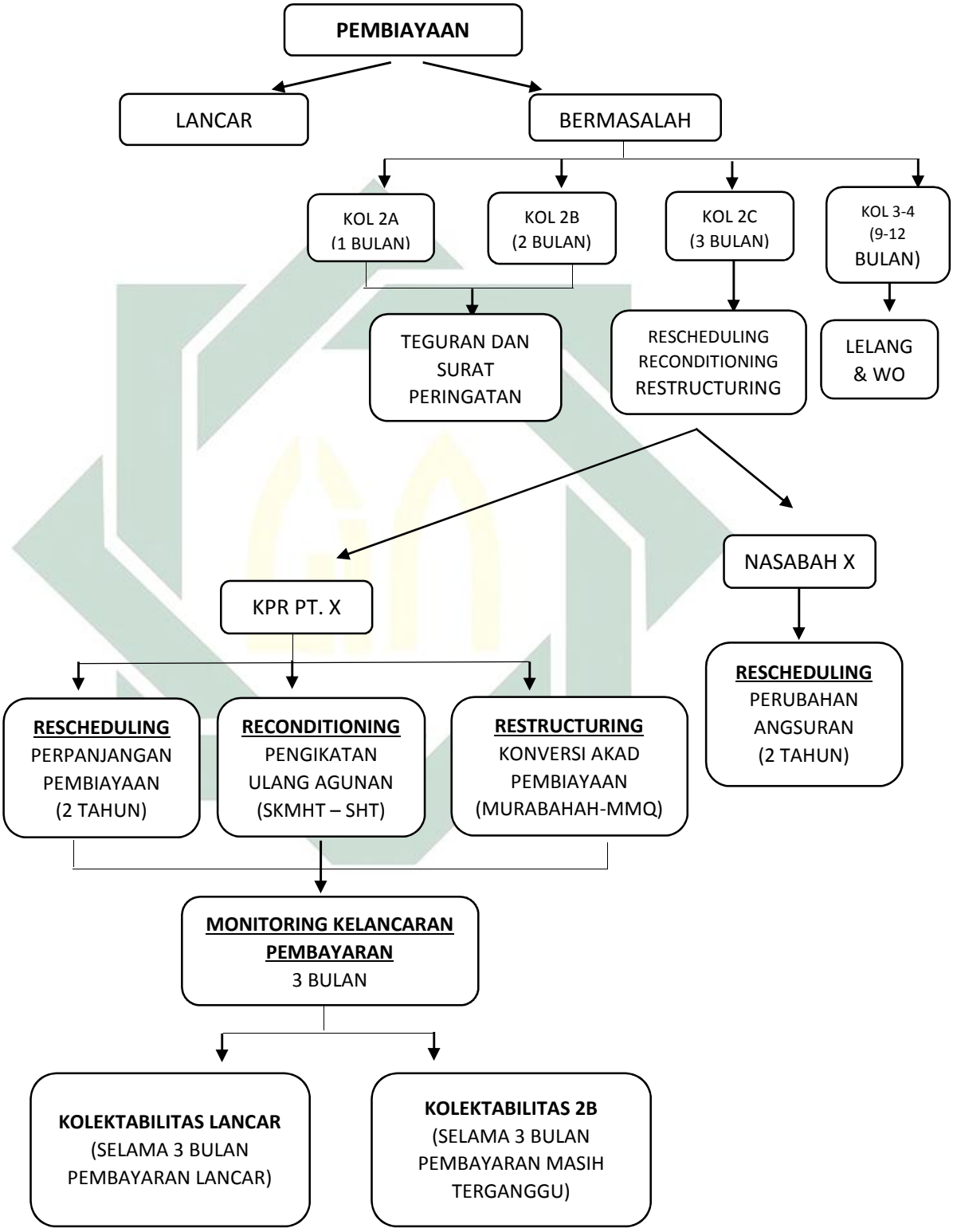
ANALISIS IMPLEMENTASI RESCHEDULING, RECONDITIONING, DAN RESTRUCTURING SEBAGAI UPAYA PENYELESAIAN PEMBIAYAAN BERMASALAH PRODUK KPR MUAMALAT iB PADA BANK MUAMALAT INDONESIA KC MAS MANSYUR SURABAYA

A. Analisis Implementasi Rescheduling, Reconditioning, dan Restructuring sebagai Upaya Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah Produk KPR Muamalat iB

Sebagai upaya penyelesaian pembiayaan bermasalah, Bank Muamalat Indonesia KC Mas Mansyur Surabaya melakukan restrukturisasi pembiayaan. Pelaksanaan restrukturisasi (rescheduling, reconditioning, dan restructuring) pembiayaan dilakukan atas permohonan nasabah itu sendiri sehingga tidak memberatkan, namun sebelumnya terdapat pendekatan oleh pihak remedial dan penawaran untuk melakukan restrukturisasi agar pembiayaan kembali lancar. Selain itu, pelaksanaan restrukturisasi diilakukan dengan melihat kondisi nasabah, pihak bank berhak menilai apakah nasabah tersebut prospektif, kooperatif, dan memiliki iktikad baik untuk membayar kewajibannya atau tidak. Nasabah pun harus memenuhi dokumen sebagai syarat restrukturisasi pembiayaan seperti, slip gaji terbaru dan laporan keuangan (untuk wirausaha), serta tidak tergolong pembiayaan bermasalah pada BI Checking.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Gambar 4.1 Alur Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah dengan 3R



digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Restrukturisasi pembiayaan pada Bank Muamalat Indonesia KC Mas Mansyur Surabaya dilakukan pada saat pembiayaan nasabah dalam kondisi kolektibilitas 2C yaitu golongan kurang lancar, dimana nasabah telah mengalami gagal bayar selama 3 bulan. Pada bulan ke 4 nasabah diberi pendekatan oleh pihak remedial untuk membayar kewajibannya serta diberikan solusi berupa restrukturisasi apabila nasabah bersedia dan memenuhi kriteria dalam restrukturisasi pembiayaan.

Berdasarkan pemaparan mengenai implementasi rescheduling, reconditioning, serta restructuring pembiayaan bermasalah produk KPR untuk nasabah berbadan hukum PT atau CV dan nasabah perorangan. Pelaksanaan rescheduling pada nasabah berbadan hukum PT atau CV dilakukan yaitu berupa perpanjangan pembiayaan yang telah mencapai jangka waktu pembiayaan jatuh tempo. Metode angsuran nasabah PT. X menggunakan Ballon Payment sehingga angsuran besar dibelakang yaitu sebesar Rp 3.400.000.000. Rescheduling dilakukan karena nasabah tidak mampu membayar sisa outstanding pembiayaan akibat penurunan penjualan perumahan. Hal ini memenuhi kriteria restrukturisasi yaitu restrukturisasi layak dilakukan apabila terdapat penurunan kemampuan nasabah dalam membayar kewajibannya. Dengan adanya rescheduling, nasabah merasa terbantu karena angsuran lebih ringan yaitu sebesar Rp 141.666.666,67 setiap bulan dan margin pembiayaan ditetapkan sama seperti margin yang sebelumnya hingga pembiayaan lunas agar tidak memberatkan nasabah. Bank Muamalat Indonesia KC Mas Mansyur selalu meningkatkan kepedulian

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

terhadap nasabah dan menanggapi dengan baik kondisi yang menimpa nasabah akibat gagal bayar. Proses rescheduling ini tentunya dilakukan dengan prinsip kehati-hatian, tidak semerta-merta memberikan persetujuan perpanjangan pembiayaan. Dokumen-dokumen yang menjadi persyaratan pun dicek kelengkapannya, keasliannya, dan diperkuat dengan data kolektibilitas pembiayaan nasabah pada BI Checking.

Selanjutnya dalam pelaksanaan reconditioning dalam pembiayaan bermasalah KPR Muamalat iB hanya mengacu pada perubahan pengikatan agunan dari SKMHT ke SHT. Pelaksanaan reconditioning dilakukan sesuai dengan kebijakan Bank Muamalat Indonesia yang dimuat dalam Prosedur Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah. Praktik reconditioning ini tidak dapat berdiri sendiri, melainkan harus bersamaan dengan rescheduling dan restructuring. Hal ini dikarenakan praktik reconditioning pada Bank Muamalat Indonesia KC Mas Mansyur hanya mengubah sebagian persyaratan pembiayaan yaitu dengan pengikatan ulang agunan untuk mengurangi beban nasabah.

Setelah dilakukan restrukturisasi pembiayaan berupa rescheduling dan reconditioning, bank melakukan restructuring pembiayaan bermasalah untuk keperluan konversi akad dikarenakan adanya rescheduling pembiayaan berupa perpanjangan pembiayaan. Dalam pelaksanaannya, restrcuturing pembiayaan bermsalah yaitu berupa konversi akad pembiayaan yang awalnya mur*ā*ba*h*ah menjadi musy*ā*rakah mutan*ā*qisah. Prosedur konversi akad yang dilakukan berkiblat pada prosedur Bank Muamalat Indonesia yang dimuat dalam

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Prosedur Pelaksanaan Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah. Tujuan konversi akad adalah untuk mengalihkan objek murābahah menjadi modal nasabah dalam akad musyārakah mutanāqisah 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 ini dilakukan sebagai persyaratan untuk melakukan restrukturisasi pembiayaan. Sesuai dengan definisinya, restructuring merupakan perubahan seluruh persyaratan pembiayaan dan dalam pelaksanaannya di lapangan memang seperti itu. Adanya perubahan akad pembiayaan menjadi kerja sama atau kongsi dengan akad musyārakah mutanāqisah tentu akan berbeda praktiknya dengan pembiayaan KPR dengan akad murābahah.

Dalam pelaksanaan restructuring pembiayaan dengan akad musyārakah mutanāqisah atau kerja sama (kongsi antara bank dan nasabah), bank tetap mengedepankan prinsip kehati-hatian dalam status kepemilikan asset agar tidak terjadi kerugian. Penerbitan surat pernyataan di atas materai dengan segala ketentuan yang terlampir merupakan suatu bentuk penerapan prinsip kehati-hatian.

Berdasarkan penelitian pada Bank Muamalat Indonesia KC Mas Mansyur, kasus yang di alami nasabah kurang lebih sama, yang menyebabkan berbeda hanya kategori nasabah pembiayaan tersebut, apakah nasabah perorangan atau nasabah berbadan hukum PT atau CV. Pelaksanaan restrukturusasi pembiayaan kepada nasabah perorangan yang mengalami

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

pembiayaan bermasalah mekanismenya berbeda dengan nasabah berbadan hukum PT atau CV. Untuk nasabah perorangan yang mengalami pembiayaan bermasalah pengajuan permohonan restrukturisasi pembiayaan hanya dilakukan rescheduling saja, karena kebijakan yang diterapkan saat ini seperti itu.

Pada Bank Muamalat Indonesia KC Mas Mansyur, praktik rescheduling pembiayaan bermasalah kepada nasabah perorangan bukan berupa perubahan jangka waktu melainkan perubahan angsuran. Pihak bank dalam hal ini bagian remedial melakukan perubahan angsuran dengan cara memperkecil margin dengan tidak mengurangi sisa outstanding pembiayaan. Dalam kasus nasabah KPR yang telah dipaparkan sebelumnya, sebelum dilakukan rescheduling angsuran nasabah sebesar Rp 3000.000/bulan. Pihak bank menggunakan metode Ballon Payment sehingga angsuran menjadi lebih ringan dengan cara memperkecil margin. Setelah dilakukan rescheduling angsuran menjadi Rp 750.000. Porsi margin dan perubahan jumlah angsuran dilakukan dengan melihat kondisi nasabah, namun tetap mengacu pada kebijakan Bank Muamalat Indonesia. Dalam contoh perhitungan angsuran yang dipaparkan dalam Bab III tabel 3.2, pada Januari 2018 angsuran bertambah sebesar Rp 1.500.000 sedikit lebih besar dengan sebelumnya dan nasabah menyanggupi pertambahan tersebut agar angsuran tidak terlalu berat di belakang.

Sesuai dengan permohonan nasabah, rescheduling dilakukan selama 2 tahun saja karena selama jangka waktu tersebut dirasa nasabah sudah dapat meningkatkan profit usahanya. Angsuran per bulan pun mengalami perubahan

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

setelah proses rescheduling berakhir dan kembali normal sebesar Rp 3.000.420,66. Karena metode angsuran menggunakan Ballon Payment maka pada bulan terakhir pembayaran jatuh tempo yaitu Mei 2029 angsuran membesar menjadi Rp 46.557.816,95. Dengan adanya pemberitahuan di awal, maka pihak bank dapat memperkirakan seberapa besar kemampuan nasabah dalam melunasi sisa outstanding pembiayaan dengan melihat prospek usaha nasabah dan kondisi keuangan nasabah.

Hasil akhir dari proses restruktrukturisasi pembiayaan harapannya adalah nasabah dapat membayar sisa outstanding pembiayaannya kembali, pembayaran angsuran kembali lancar dan kualitas pembiayaan nasabah dapat meningkat menjadi lebih baik. Perpanjangan pembiayaan dan perubahan jumlah angsuran yang diterapkan pada nasabah PT. X dan nasabah KPR dilakukan semata-mata hanya untuk menyelamatkan pembiayaan bermasalah dengan tidak menggunakan cara yang kasar seperti Debt Collector atau rentenir yang menyebabkan nasabah takut atau justru melarikan diri apabila nasabah gagal bayar. Bank Muamalat Indonesia selaku bank syariah pertama di Indonesia mengedepankan etika yang baik dalam setiap transaksinya sesuai dengan prinsip syariah. Dengan adanya pendekatan dan komunikasi yang baik, maka muncul efek jera dan nasabah pun menjadi lebih kooperatif karena merasa diberi keringanan oleh bank.

Pelaksanaan restrukturisasi pembiayaan ini sudah sesuai dengan teori yang dipaparkan oleh Trisandini P. Usanti dan Abd. Shomad dalam bukunya Transaksi Bank Syariah dan penerapannya dalam menyelesaiakan pembiayaan

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

bermasalah dirasa lebih efektif karena hubungan antara bank dengan nasabah tetap terjalin dengan baik meskipun adanya pembiayaan bermasalah, adanya pendekatan dan komunikasi yang baik membuat nasabah merasa dimengerti oleh pihak bank karena gagal bayar disebabkan oleh kondisi yang logis dan dapat segera diatasi. Hal ini menyebabkan munculnya iktikad baik dari nasabah untuk membayar dan menyelesaikan kewajibannya sesuai dengan waktu yang telah disepakati bersama. Solusi restrukturisasi pembiayaan merupakan suatu cara yang baik untuk menjaga tingkat NPF.

Berdasarkan data yang diperoleh, nasabah KPR bermasalah pada tahun 2017 yang dapat diatasi dengan rescheduling, reconditioning, restructuring pembiayaan hingga lancar kembali yaitu sebanyak 40 nasabah dari total 47 nasabah yang bersedia direstrukturisasi pembiayaannya. NPF cabang pun menurun dari 2,2% pada tahun 2016 menjadi 0,9% pada tahun 2017. Tentunya tingkat NPF yang tergolong aman ini tidak terlepas dari kinerja pihak bank dalam upaya menjaga tingkat NPF dan terdapat banyak nasabah yang kooperatif di dalamnya.

Restrukturisasi pembiayaan merupakan proses penyelesaian pembiayaan bermasalah yang sesuai prinsip syariah yaitu dengan tidak memberatkan nasabah dalam menyelesaikan kewajibannya. Selain itu, pelaksanaan restrukturisasi pembiayaan ini dapat menjadi solusi dalam mengatasi pembiayaan bermasalah. Terbukti pada nasabah X dan nasabah KPR, serta tingkat NPF yang mengalami penurunan setiap tahunnya menunjukan bahwa pelaksanaan restrukturisasi pembiayaan dinyatakan efektif.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

B. Faktor Penghambat dan Pendukung dalam Implementasi Rescheduling, Reconditioning, dan Restructuring sebagai Upaya Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah Produk KPR Muamalat iB

1. Faktor Penghambat dalam Implementasi Rescheduling, Reconditioning, dan Restructuring Pembiayaan Bermasalah Produk KPR Muamalat iB

Dalam pelaksanaan restrukturisasi pembiayaan tentunya terdapat beberapa kendala atau faktor penghambat dalam pelaksanaannya. Pihak bank telah memberikan kemudahan dan keringanan, namun terkadang hal seperti ini dianggap remeh oleh sebagian nasabah. Berikut ini adalah faktor penghambat dalam implementasi rescheduling, reconditioning dan restructuring pembiayaan bermasalah KPR Muamalat iB:[85]

a. Nasabah tidak segera melengkapi dokumen yang dibutuhkan untuk pengecekan.

Apabila terjadi hal seperti ini, proses administrasi pun menjadi terhambat karena dokumen yang diperlukan sebagai persyaratan tidak segera dilengkapi dengan baik.

b. Nasabah tidak jujur dalam melaporkan kronologi akibat pembiayaan bermasalah.

Seringkali nasabah tidak berkata yang sejujurnya akan keadaan yang menimpanya. Banyak yang berkata sudah tidak bekerja, tetapi pada kenyataannya masih memiliki usaha lain di luar kota dan tidak dilaporkan. Selain itu, apabila terdapat pinjaman yang tidak dapat

[85] Tatas Lukyto, Remedial, Wawancara, Surabaya, 11 Desember 2017.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

dilacak oleh BI Checking, seperti pinjaman koperasi ataupun hutang pribadi, dan nasabah tidak jujur dalam melaporkannya. Hal ini menghambat pelaksanaan restrukturisasi, karena besarnya angsuran yang akan dibebankan kepada nasabah ditetapkan sesuai dengan penghasilan dan kemampuan nasabah untuk membayar.

c. Terdapat beban pajak dan alokasi dana yang tidak sesuai fungsinya.[86]

Bagi nasabah KPR berbadan hukum PT atau CV beban pajak seringkali menjadi problem. Terdapat kondisi tertentu sehingga mereka menunda pembayaran pajak, sehingga ketika jatuh tempo pembayaran angsuran mereka berdalih bahwa dana digunakan untuk membayar pajak. Selain itu, alokasi dana untuk membayar angsuran digunakan untuk kepentingan pribadi, seperti umroh, travelling, dan lain sebagainya. Tentunya hal tersebut tidak seharusnya terjadi, karena nasabah yang sedang melaksanakan pembiayaan seharusnya dapat mengatur keuangannya sehingga adanya pembayaran lain-lain dalam bentuk apapun tidak menjadi penghalang untuk membayar kewajibannya dalam pembiayaan.

2. Faktor Pendukung dalam Implementasi Rescheduling, Reconditioning, dan Restructuring Pembiayaan Bermasalah Produk KPR Muamalat iB

Selain faktor penghambat, terdapat pula faktor pendukung dalam implementasi rescheduling, reconditioning, dan restructuring

[86] Nasabah X, Wawancara, Surabaya, 12 Desember 2017

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

pembiayaan bermasalah produk KPR Muamalat iB diantaranya sebagai berikut:[87]

a. Pihak remedial dan marketing yang selalu mengawasi nasabah secara berkala.

   Dalam kasus pembiayaan bermasalah, setelah dilakukan restrukturisasi pembiayaan nasabah harus tetap dipantau perkembangannya. Adanya kerjasama antara pihak remedial dan marketing dapat menjadikan penyelesaian pembiayaan bermasalah cepat teratasi, karena terdapat dua pihak yang berkomunikasi dan melakukan pendekatan dengan baik kepada nasabah.

b. Proses penyelesaian administrasi dokumen dalam restrukturisasi pembiayaan tergolong cepat.

   Pihak remedial dan support pembiayaan dalam hal ini selalu menyelesaikan berkas tepat waktu. Cepat atau lambatnya pelaksanaan restrukturisasi bergantung pada kesigapan nasabah dalam pemenuhan dokumen yang menjadi persyaratan. Apabila dokumen terpenuhi, dalam waktu 1 minggu saja proses rescheduling, reconditioning, dan restructuring dapat dilaksanakan.

c. Nasabah kooperatif dan mematuhi aturan serta kebijakan bank.

   Setelah diberi keringanan oleh pihak bank, memang seharusnya nasabah lebih kooperatif dan saling bekerja sama agar tidak

[87] Tatas Lukyto, Remedial, Wawancara, Surabaya, 11 Desember 2017.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

menimbulkan kerugian bagi nasabah maupun pihak bank (untuk pembiayaan KPR dengan akad musy*ā*rakah mutan*ā*qisah). Apabila nasabah mematuhi kebijakan bank dalam restrukturisasi, seperti memenuhi persyaratan dokumen, pembayaran angsuran tepat waktu, pelaksanaan pembiayaan sesuai dengan perjanjian dalam Offering Letter (OL)[88], maka kualitas pembiayaan akan meningkat menjadi lebih baik dibanding sebelum direstrukturisasi.

d. Muncul kesadaran dan iktikad baik nasabah untuk membayar.[89]

Pelaksanaan rescheduling, reconditioning, dan restructuring pembiayaan dilakukan atas dasar permohonan nasabah. Dengan adanya hal ini, nasabah merasa telah diberikan fasilitas yang meringankan kewajibannya dan mendorongnya untuk melakukan pembayaran angsuran secara tepat waktu. Beberapa nasabah pun sadar bahwa kualitas pembiayaan yang buruk atau macet akan mempengaruhi realisasi pembiayaan di kemudian hari.

Proses restrukturisasi ini dapat menjadi solusi dalam menyelesaikan pembiayaan bermasalah, karena cara yang diambil sangat manusiawi, tidak menggunakan kekerasan, dan tidak memberatkan nasabah, serta dilakukan atas permohonan nasabah dan kesepakatan antara bank dengan nasabah.

---

[88] Offering Letter (OL) memuat perjanjian pembiayaan dan seluruh penjelasan mengenai kelangsungan pembiayaan mulai dari pengajuan awal lengkap dengan keterangan plafond pembiayaan, margin, jumlah angsuran, biaya yang dibebankan kepada nasabah, hingga faktor penyebab pembiayaan bermasalah dan juga seluruh perjanjian pembiayaan setelah dilakukan restrukturisasi.

[89] Nasabah X, Wawancara, Surabaya, 12 Desember 2017

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Namun, dalam realisasinya pasti muncul faktor penghambat maupun pendukung dalam pelaksanaan restrukturisasi pembiayaan. Akan tetapi hambatan-hambatan yang muncul bukanlah hal yang berarti karena pihak remedial mampu melakukan pendekatan yang baik dengan nasabah, berkomunikasi, dan memberikan solusi agar pembiayaan berjalan sesuai ketentuan bank dan terdapat kesepakatan antara pihak bank dan nasabah.

Kinerja pihak remedial dinilai berhasil karena dapat menjaga dan menurunkan tingkat NPF serta dapat melaksanakan proses rescheduling, reconditioning, dan restructuring dengan baik hingga nasabah dapat membayar kewajibannya kembali.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

BAB V
PENUTUP

A. Kesimpulan

Pelaksanaan rescheduling, reconditioning dan rectructuring atau yang dikenal dengan istilah restrukturisasi pembiayaan produk KPR Muamalat iB mengacu pada 2 (dua) kategori nasabah, diantaranya nasabah berbadan hukum PT atau CV serta nasabah perorangan. Pada nasabah PT atau CV rescheduling, reconditioning, dan restructuring dilakukan secara bersamaan, sedangkan pada nasabah KPR perorangan restrukturisasi pembiayaan yang dilakukan oleh Bank Muamalat KC Mas Mansyur hanya rescheduling saja, karena sesuai dengan kebijakan BMI.

Berdasarkan analisis yang telah dilakukan oleh peneliti, praktik retrukturisasi pembiayaan di Bank Muamalat Indonesia KC Mas Mansyur telah sesuai dengan teori dan ketentuan yang ada dengan menjunjung tinggi etika jual beli yang baik dan menumbuhkan kepercayaan antara bank dan nasabah selama nasabah sesuai dengan alur yang telah disepakati dalam perjanjian pembiayaan. Bank Muamalat Indonesia KC Mas Mansyur dalam hal ini memberikan kelapangan kepada nasabah yang tidak dapat menyelesaikan kewajibannya sesuai ketentuan yang berlaku, yaitu nasabah gagal bayar dikarenakan penurunan profit pada usahanya, namun masih memiliki prospek yang baik dan memiliki iktikad yang baik untuk melunasi seluruh kewajibannya.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Faktor penghambat dan pendukung dalam pelaksanaan rescheduling, reconditioning, dan restructuring pembiayaan bermasalah ini secara umum faktor-faktor tersebut muncul pada pihak nasabah, karena bank memang bersungguh-sunguh melakukan kinerjanya demi kelancaran pembiayaan.

B. Saran

Bagi pihak Bank Muamalat Indonesia KC Mas Mansyur Surabaya sebaiknya lebih memaksimalkan kinerja dalam mengatasi pembiayaan bermasalah agar tingkat NPF lebih terjaga dan semakin baik di setiap tahunnya. Pihak bank pun perlu lebih teliti dalam menelisik kendala yang dialami nasabah akibat gagal bayar sehingga faktor penghambat dalam pelaksanaan restrukturisasi pembiayaan dapat berkurang dan diatasi dengan baik.

Bagi mahasiswa UIN Sunan Ampel Surabaya, khususnya program studi ekonomi syariah harapannya lebih memahami pelaksanaan rescheduling, reconditioning, dan restructuring dalam dunia perbankan sebagai bekal ilmu pengetahuan di kemudian hari. Dengan keterbatasan peneliti, harapannya terdapat riset lebih lanjut berkaitan dengan variabel yang belum diteliti guna menyempurnakan penelitian ini, dan semoga penelitian ini dapat dijadikan acuan untuk penelitian selanjutnya yang relevan agar bermanfaat bagi seluruh pembaca.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

DAFTAR PUSTAKA

Arikunto, Suharsimi. Prosedur Penelitian; Suatu Pendekatan Praktik, Jakarta: Rhineka Cipta, 2010.

Aisyah, Binti Nur. Manajemen Pembiayaan Bank Syariah. Yogyakarta: KALIMEDIA, 2015.

Asikin, Zainal. Pengantar Hukum Perbankan Indonesia. Jakarta: Rajawali Pers, 2016.

Asyhuri, Muhammad. "Strategi Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah pada Produk Pembiayaan di BMT Amal Mulia Suruh". Tugas Akhir—STAIN Slatiga, 2013.

Departemen Agama RI. Al-Qur'an dan Terjemahannya. Bandung: CV. Penerbit Diponegoro, 2010.

Djamil, Faturrahman. Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah di Bank Syariah. Jakarta: Sinar Grafika, 2012.

Harahap, Sofyan S. Akuntansi Perbankan Syariah. Jakarta: LPFE Usakti, 2005.

Hermansyah. Hukum Perbankan Nasional Indonesia. Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2011.

Ifham, Ahmad. Membongkar Rahasia Bank Syariah. Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama, 2016.

Ikatan Bankir Indonesia (IBI), Mengelola Bisnis Pembiayaan Bank Syariah, (Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama, 2015.

Ismail. Manajemen Perbankan: Dari Teori Menuju Aplikasi. Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2010.

Kasmir. Dasar-dasar Perbankan. Jakarta: Rajawali Pers, 2015.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

--------. Manajemen Perbankan. Jakarta: Rajawali Pers, 2014.

Maromi, Lailul. "Analisis Rescheduling Pembiayaan Murabahah di BPR Syariah Jabal Nur Surabaya". Skripsi—UIN Sunan Ampel Surabaya, 2014.

Millatina, Aiz. "Analisis Terhadap Penanganan Pembiayaan KPR Bermasalah pada Bank Tabungan Negara (BTN) Syariah Kantor Cabang Semarang". Tugas Akhir—UIN Walisongo Semarang, 2016.

Muhammad. Manajemen Dana Bank Syariah. Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2014.

--------. Manajemen Pembiayaan Bank Syariah. Yogyakarta: UPP AMP YKPN Yogyakarta, 2005.

Mulyati, Etty. Kredit Perbankan (Aspek Hukum dan Pengembangan Usaha Mikro Kecil dalam Pembangunan Indonesia). Bandung: PT. Refika Aditama, 2016.

Peraturan Bank Indonesia, Nomor 5/9/PBI/2003 tentang Penyisihan Penghapusan Aktiva Produktif (PPAP) Bagi Bank Syariah.

Prasetyana, Nur Eka. "Evaluasi Tingkat Risiko Pembiayaan Murābahah", Jurnal Ilmu Manajemen, Vol. 2, No. 4, Oktober 2014.

PT. Bank Muamalat Indonesia, Tbk, Pedoman Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah (P3B), No. REMD.II.071. t.tp.: t.p., 2014.

Riduwan, Ahmad. "Akuntansi Transaksi Pembiayaan Kepemilikan Rumah dengan Akad Murābahah", Jurnal Ilmu & Riset Akuntansi, Vol. 2, No. 6, 2013.

Rivai, Veithzal dan Arviyan Arifin. Islamic Banking Sebuah Teori, Konsep, dan Aplikasi. Jakarta: Bumi Aksara, 2010.

Rohman, Muhammad Nuur. "Pelaksanaan Rescheduling dan Reconditioning terhadap Nasabah Wanprestasi pada Perjanjian Pembiayaan dengan Jaminan Fidusia di BMT Bina Sejartera Sleman". Skripsi—UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta, 2016.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Saba, Elsa Nur. "Evaluasi Strategi Penanganan Pembiayaan KPR Bermasalah Pada Bank Syariah (Studi Kasus Pada PT. Bank Muamalat Indonesia, Tbk)". Skripsi—Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi Indonesia, 2014.

Sarosa, Sumiaji. Penelitian Kualitatif: Dasar-Dasar. Jakarta: PT. Indeks, 2012.

Sugiyono. Metode Penelitian Pendidikan: Pendekatan Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D. Bandung: Penerbit Alfabeta, 2012.

Supramono, Gatot. Perbankan dan Masalah Kredit: Suatu Tinjauan Yuridis. Jakarta: Djambatan, 1996.

Siswanto, Sutojo. The Management Of Commercial Bank. Jakarta: Damar Mulia Pustaka, 2007.

Usanti, Trisandini P. dan Abd. Shomad. Transaksi Bank Syariah. Jakarta: Bumi Aksara, 2015.

Wangsawidjaja. Pembiayaan Bank Syariah. Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama, 2012.

Wahyudi, Imam. Manajemen Risiko Bank Islam. Jakarta: Salemba Empat, 2013.

Wiroso. Jual Beli Murabahah. Yogyakarta: UII Press, 2005.

Bank Indonesia. Surat Edaran Bank Indonesia Nomor 13/18/Dpbs, dalam http://www.bi.go.id/NR/rdonlyres/6F34B4AC1278453E90D2C18471CBD8B7/23157/SENo1318DPbS.pdf, diakses pada 03 Oktober 2017.

Bank Muamalat Indonesia, "Profil Bank Muamalat", dalam www.bankmuamalat.co.id, diakses pada 25 November 2017.

Bank Muamalat Indonesia, "Penghargaan", dalam www.bankmuamalat.co.id, diakses pada 25 November 2017.

Bank Muamalat Indonesia, "Visi & Misi", dalam www.bankmuamalat.co.id, diakses pada 25 November 2017.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Bank Muamalat Indonesia, "Syarat Pembukaan KPR iB Muamalat", dalam http://www.bankmuamalat.co.id/pembiayaan-consumer/kpr-ib-muamalat diakses pada 25 November 2017.

Bank Muamalat Indonesia, "Produk & Layanan Pembiayaan", http://www.bankmuamalat.co.id/pembiayaan-consumer/kpr-ib-muamalat, diakses pada 25 November 2017.

Bank Muamalat Indonesia, "Jaringan Muamalat", dalam www.bankmuamalat.co.id/jaringan-muamalat, diakses pada 25 November 2017.

Bank Muamalat Indonesia, "Produk & Layanan Kartu Shar-E Debit", dalam www.bankmuamalat.co.id/consumer diakses pada 25 November 2017

Bank Muamalat Indonesia, "Produk & Layanan", dalam www.bankmuamalat.co.id/consumer diakses pada 25 November 2017.

Branch Operation Manager File

CNN Indonesia. "Genjot KPR Bank Muamalat Siapkan Rp. 18 triliun", dalam https://m.cnnindonesia.com/ekonomi/20170410160152-78-206351/genjot-kpr-bank-mumalat-siapkan-rp18-triliun/, diakses pada 05 Oktober 2017.

Ifham, Ahmad. "Ini Lho Bank Syariah!" dalam http://sharianomics.wordpress.com/2010/12/06/ analisis-pembiayaan-yang-akan-direstrukturisasi, diakses pada 12 November 2017.

Riadi, Muchlisin. "Pembiayaan Bermasalah", dalam http://www.kajianpustaka.com/2014/02/pembiayaanbermasalah/, diakses pada 13 Oktober 2017.

Maulana Malik, Legal dan Support Pembiayaan, Wawancara, Surabaya, 17 November 2017.

Tatas Lukyto, Remedial, Wawancara, Surabaya, 27 November 2017.

Tatas Lukyto, Remedial, Wawancara, Surabaya, 11 Desember 2017.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Tatas Lukyto, Remedial, Wawancara, Surabaya, 5 Desember 2017.

Nasabah X, Wawancara, Surabaya, 12 Desember 2017.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id