BAB III

PELAKSANAAN AKAD *MURĀBAḤAH* DALAM KREDIT PEMILIKAN RUMAH SYARIAH (KPRS) DI BANK MUAMALAT INDONESIA CABANG DARMO SURABAYA

A. Gambaran Umum Bank Muamalat Indonesia Cabang Darmo Surabaya

1. Sejarah berdiri Bank Muamalat Indonesia

PT Bank Muamalat Indonesia Tbk didirikan pada 24 *rabī' al-thānī* 1412 *Hijriyyah* atau 1 Nopember 1991 yang ditandai dengan penandatanganan akte pendirian PT. Bank Muamalat Indonesia Tbk. di hotel sahid jaya berdasarkan akte notaris nomer 1 tanggal 1 nopember yang dibuat oleh Notaris Yudo Paripurno S.H. dengan izin Menteri Kehakiman nomor C2.2413. T.01.01 tanggal 21 Maret 1992/Berita Negara Republik Indonesia tanggal 28 April 1992 nomor 34 dan diprakarsai oleh Majelis Ulama Indonesia (MUI) dan Pemerintah Indonesia. Memulai kegiatan operasinya pada 27 Syawwal 1412 *Hijriyyah* atau 1 Mei 1992.[1]

Dengan dukungan nyata dari eksponen Ikatan Cendikiawan Muslim se-Indonesia (ICMI) dan beberapa pengusaha muslim, pendirian Bank Muamalat juga menerima dukungan dari masyarakat. Hal tersebut terbukti dari komitmen pembelian saham perseroan senilai Rp 84 miliar pada saat penandatanganan akta pendirian perseroan. Selanjutnya, pada acara silaturahmi peringatan pendirian tersebut di Istana Bogor, diperoleh

[1] Bank Muamalat, Annual Report, 2013, 17.

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

tambahan komitmen dari masyarakat Jawa Barat yang turut menanam modal senilai Rp 106 miliar.

Beroperasinya Bank Muamalat Indonesia mengacu kepada Undang-Undang No.7 tahun 1992 tentang perbankan, salah satu pasalnya disebutkan kebolehan mengoperasikan jenis perbankan yang memakai bunga nol persen. Dengan demikian, maka mulailah perbankan syariah muncul yang diawali oleh Bank Muamalat.[2]

Pada tanggal 27 Oktober 1994, hanya dua tahun setelah didirikan, Bank Muamalat berhasil menyandang predikat sebagai bank devisa. Pengakuan ini semakin memperkokoh posisi perseroan sebagai bank syariah pertama dan terkemuka di Indonesia dengan beragam jasa maupun produk yang terus dikembangkan.

Pada akhir tahun 90an, Indonesia dilanda krisis moneter yang memporak-porandakan sebagian besar perekonomian Asia Tenggara. Sektor perbankan nasional tergulung oleh kredit macet di segmen korporasi. Bank Muamalat pun terimbas dampak krisis. Di tahun 1998, rasio pembiayaan macet (NPF) mencapai 60%. Perseroan mencatat rugi sebesar Rp 105 miliar. Ekuitas mencapai titik terendah, yaitu Rp 39,3 miliar, kurang dari sepertiga modal setor awal.

---

[2] Syaifullah dan Nurwita, "Motivasi Bank-Bank Syariah Membuka Cabang di Kota Palu", *Istiqra' Jurnal Penelitian Ilmiah*, Vol. 1 No. 2 (Juli-Desember, 2013), 180.

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 upaya memperkuat permodalannya, Bank muamalat mencari pemodal yang potensial dan ditanggapi secara positif oleh Islamic Development Bank (IDB) yang berkedudukan di Jeddah, Arab Saudi. Pada Rapat Umum Pemegang Saham tanggal 21 Juni 1999 IDB secara resmi menjadi salah satu pemegang saham Bank Muamalat. Oleh karena kurun waktu antara tahun 1999 dan 2002 merupakan masa-masa yang penuh tantangan sekaligus keberhasilan bagi Bank Muamalat. Dalam kurun waktu tersebut, Bank Muamalat berhasil membalikkan kondisi dari rugi menjadi laba berkat upaya dan dedikasi setiap Kru Muamalat. Di tunjang oleh kepemimpinan yang kuat, strategi pengembangan usaha yang tepat, serta ketaatan terhadap pelaksanaan perbankan secara murni.

Melalui masa-masa sulit ini, Bank Muamalat berhasil bangkit dari keterpurukan. Diawali dari pengangkatan kepengurusan baru dimana seluruh anggota direksi diangkat dari dalam tubuh Bank Muamalat. Bank Muamalat kemudian menggelar rencana kerja lima tahun dengan penekanan pada:

a. Tidak mengandalkan setoran modal tambahan dari para pemegang saham.
b. Tidak melakukan PHK satupun terhadap sumber daya insani yang ada, dan dalam hal pemangkasan biaya, tidak memotong hak Kru Muamalat sedikitpun.

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

c. Pemulihan kepercayaan dan rasa percaya diri Kru Muamalat menjadi prioritas utama di tahun pertama kepengurusan direksi baru.
d. Peletakan landasan usaha baru dengan menegakkan disiplin kerja Muamalat menjadi agenda utama di tahun kedua.
e. Pembangunan tonggak-tonggak usaha dengan menciptakan serta menumbuhkan peluang usaha menjadi sasaran Bank Muamalat pada tahun ketiga dan seterusnya, yang akhirnya membawa Bank Muamalat ke era pertumbuhan baru memasuki tahun 2004 dan seterusnya.

Saat ini Bank Muamalat memberikan layanan bagi lebih dari 2,5 juta nasabah melalui 275 gerai yang tersebar di 33 provinsi di Indonesia. Jaringan BMI didukung pula oleh aliansi/pendukung melalui lebih dari 4000 Kantor Pos Online di seluruh Indonesia. 32.000 ATM, serta 95.000 *merchant* debet. Bank Muamalat Indonesia saat ini juga merupakan satu-satunya bank syariah yang telah membuka cabang luar negeri, yaitu di Kuala Lumpur, Malaysia untuk meningkatkan *aksesbilitas* nasabah di Malaysia, kerjasama dijalankan dengan jaringan Malaysia Electronic Payment System (MEPS) sehingga layanan BMI dapat diakses lebih dari 2000 ATM di Malaysia. Sebagai Bank pertama murni syariah, Bank Muamalat berkomitmen untuk menghadirkan layanan perbankan yang tidak hanya *comply*/patuh terhadap syariah, namun juga kompetitif dan *aksesibel*mudah dijangkau bagi masyarakat hingga pelosok nusantara.

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

Komitmen tersebut diapresiasi oleh pemerintah, media massa, lembaga nasional dan internasional serta masyarakat luas melalui lebih dari 70 award bergengsi yang diterima oleh BMI 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, dan lain-lain penghargaan yang didapat.[3]

2. Visi dan Misi

Visi Bank Muamalat adalah menjadi bank syariah utama di Indonesia, dominan di pasar spiritual, dan dikagumi di pasar rasional. Misi Bank Muamalat adalah menjadi ROLE MODEL (contoh/panutan) Lembaga Keuangan Syariah dunia dengan penekanan pada semangat kewirausahaan, keunggulan manajemen dan orientasi investasi yang inovatif untuk memaksimumkan nilai bagi *stakeholder*.[4]

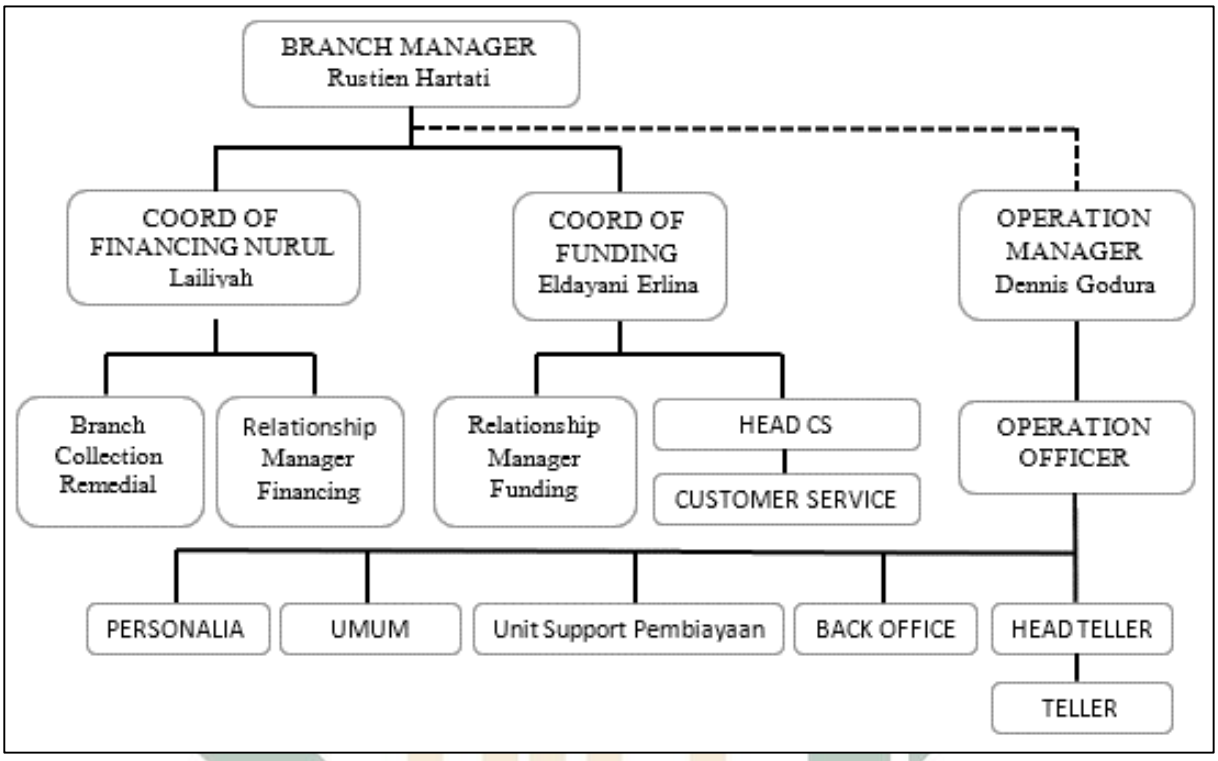
---

[3] Bank Muamalat Indonesia, "Profil Muamalat" dalam http://www.bankmuamalat.co.id/tentang/profil-muamalat diakses pada 24 Nopember 2014 Pukul 18.05.

[4] Bank Muamalat Indonesia, "Visi dan Misi" dalam http://www.bankmuamalat.co.id/tentang/visi-and-misi diakses pada 24 Nopember 2014 Pukul 20.44.

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. Struktur Organisasi dan Beserta Job Description



Gambar 1.3 Struktur Organisasi Bank Muamalat Indonesia
Cabang Darmo Surabaya 2014

a. Tanggung Jawab Utama *Branch Manager*.

1) Mengembangkan dan meningkatkan kinerja cabang untuk memastikan telah berjalan sesuai dengan pedoman dan pengarahan yang digariskan oleh kantor pusat.

2) Meningkatkan motivasi dan produktivitas karyawan dengan memberikan pengarahan dan pengawasan untuk mencapai kinerja yang lebih baik dan suasana kerja yang menyenangkan.

3) Merencanakan, mengembangkan, mengkoordinir kegiatan pemasaran yang meliputi produk pembiayaan, pendanaan dan

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

jasa lainnya untuk memastikan tercapainya target tahunan cabang dengan efektif dan efisien.

4) Melakukan pengawasan dan pengendalian atas prosedur kerja dan pelaksanaan seluruh kegiatan cabang meliputi operasional dan marketing untuk memastikan kegiatan tersebut telah berjalan dengan lancar dan sesuai dengan ketentuan, kebijaksanaan dan prosedur yang telah ditetapkan oleh perusahaan.
5) Memelihara hubungan baik antar bank khususnya dalam satu wilayah kliring untuk mempermudah pertukaran informasi yang dibutuhkan dalam kaitannya untuk mengetahui reputasi nasabah.
6) Memonitor dan membina kegiatan usaha/kondisi nasabah dan mengambil tindakan yang tepat, guna menjamin keamanan dan kelancaran pengembalian kewajiban nasabah kepada perusahaan.
7) Menyusun rencana pengembangan cabang, meliputi pengembangan jaringan, rencana kerja dan anggaran tahunan cabang dengan benar, akurat dan tepat waktu sesuai dengan kebijakan dan peraturan perusahaan.

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. Tanggung Jawab Utama *Customer Service.*

1) Memperkenalkan, menjelaskan dan menawarkan produk-produk BMI mengenai keuntungan dan keistimewaannya serta persyaratan dari produk tersebut kepada calon nasabah maupun nasabah *existing*/nasabah lama, baik secara langsung maupun melalui telepon.[5]
2) Melakukan *cross selling* produk-produk BMI.
3) Melayani pembukaan, penutupan, dan perubahan rekening nasabah.
4) Memelihara *prime costumer* dengan memberikan pelayanan yang lebih baik lagi.
5) Menangani keluhan/komplain, saran nasabah atas hal-hal yang berhubungan dengan transaksi rekening serta menginformasikan kepada atasan.
6) Menjawab dengan ramah dan santun atas segala pertanyaan yang diajukan oleh nasabah.
7) Bertanggung jawab atas daftar hitam BI rekening giro.
8) Memeriksa ulang proses pembukaan dan penutupan rekening yang dilakukan pada akhir hari.[6]
9) Memelihara file pembukaan dan penutupan rekening.
10) Menandatangani formulir dan akad pembukaan rekening.

---

[5] Ibid.
[6] 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

11) Membantu dalam pembuatan cek dan bilyet giro.

12) Mencatat dan memeriksa kartu ATM dan mendistribusikan.

13) Melakukan input haji reguler maupun plus.

14) Meregistrasi Surat Pendaftaran Porsi Haji dan porsi haji

15) Menginput pelunasan haji dan pemeliharaan file pelunasannya.

16) Melakukan *cash-count* kas teller pada akhir hari.

c. Tanggung Jawab Utama Unit Support Pembiayaan.

1) Melakukan analisa yuridis dan opini legal calon nasabah dan nasabah yang mengajukan atau memperoleh pembiayaan, guna memastikan tindakan hukum yang akan dilakukan berjalan sesuai yang dipersyaratkan.[7]

2) Meneliti kelengkapan dokumen pendukung pengikatan, untuk memastikan bahwa proses pengikatan baik pembiayaan maupun jaminan, berjalan dengan lancar dan sesuai dengan hukum yang berlaku

3) Melakukan pengikatan pembiayaan dan jaminan secara sempurna berkoordinasi dengan notaris/PPAT, untuk meminimalisasi risiko pembiayaan yang akan dilakukan.

4) Melakukan penyerahan akta-akta pembiayaan dan jaminan yang telah selesai dilaksanakan pengikatannya baik notariil maupun di bawah tangan untuk disimpan dan data-datanya

[7] 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

dapat digunakan untuk mendukung proses pelaporan ke pihak terkait.

5) Membantu memeriksa kelengkapan permohonan pembukaan rekening giro atas permintaan *Customer Service*, agar sesuai ketentuan Bank Indonesia mengenai pembukaan giro.
6) Merekapitulasi dan mengadministrasikan dengan baik seluruh file hasil analisa yuridis, laporan pengikatan, opini legal pembukaan giro.
7) Melakukan *trade checking* dan *BI checking*, mencari dan mengumpulkan informasi tambahan mengenai kegiatan debitur apabila diperlukan.
8) Membuat laporan untuk kepentingan intern maupun ekstern (BI) yang berkaitan dengan fasilitas pembiayaan berupa Laporan Perkreditan Bank (SIK), penarikan/pengambilan data informasi Bank *Checking* melalui *on line system* BI dengan memperhatikan ketentuan yang berlaku.[8]

d. Tanggung Jawab Utama *Back Office.*

9) Melaksanakan pembebanan rekening nasabah sesuai jadwal angsuran dan sesuai memo *marketing* (bila ada) untuk memastikan kewajiban nasabah telah dijalankan tepat waktu dan tepat jumlah.[9]

---

[8] Ibid.
[9] 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

10) Melaksanakan *dropping* pembiayaan ke rekening nasabah, sesuai memo *dropping marketing* (bila ada) untuk memastikan kewajiban nasabah telah dijalankan tepat waktu dan tepat jumlah.
11) Melaksanakan pelunasan pembiayaan nasabah sesuai memo pelunasan marketing (bila ada) untuk memastikan kewajiban nasabah telah dijalankan tepat waktu dan tepat jumlah.
12) Memonitor pembiayaan bermasalah untuk memastikan *updating* data pembiayaan bermasalah pada laporan Laporan Bank Umum Syariah.
13) Monitoring dan membuat laporan titipan operasi pembiayaan dan tagihan rupa-rupa operasi pembiayaan untuk memastikan tidak ada open tim yang terlalu lama diselesaikan.

e. Tanggung Jawab Utama *Relationship Manager Financing.*

1) Menyusun proposal Usulan Pembiayaan (UP) nasabah, untuk selanjutnya diperiksa oleh bagian *Financing Risk* sebelum diajukan ke Komite Pembiayaan.[10]
2) Memonitor proses pengajuan Usulan Pembiayaan setelah melalui Komite Pembiayaan, *Legal Support*, proses pengikatan hingga terealisasi sesuai tujuan pengajuan pembiayaan.

[10] 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

3) Menangani keluhan/komplain, saran nasabah atas hal-hal yang berhubungan dengan proses pembiayaan serta berkoordinasi dengan atasan mengenai hal-hal yang berkaitan dengan peraturan dan kebijakan pembiayaan.
4) Mengenali nasabah prima dan menggali potensinya untuk kemungkinan *cross selling* dan keperluan maintenance.
5) Membuat laporan perkembangan proses pembiayaan yang meliputi data nasabah yang telah terrealisasi, yang sampai pada tahap pengikatan, tahap *offering letter*, tahap persetujuan komite, serta yang masih dalam proses penyusunan usulan pembiayaan, guna menjamin tersedianya data yang *up to date* dan akurat setiap saat dibutuhkan.
6) Mem*follow up* data nasabah yang menunggak berdasarkan laporan posisi pembiayaan/*proofsheet* per RM dan berkoordinasi dengan RM *Asset Management Unit* untuk penyelesaiannya.

f. Tanggung Jawab Utama *Relationship Manager Funding.*

1) Menawarkan produk penanaman dana dan melakukan solisitasi ke calon nasabah dan melakukan *cross selling* guna mencapai target penambahan dana pihak ketiga, yang telah diterapkan perusahaan.[11]

[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

2) Memonitor penempatan dana pihak ketiga, untuk memastikan penempatannya sesuai dengan strategi yang ditetapkan oleh perusahaan.
3) Melakukan koordinasi dengan unit lain yang terkait, seperti bagian deposito dan transfer, untuk memberikan informasi yang akurat dan *up to date* kepada nasabah pada setiap awal bulan.
4) Memasarkan produk *special investment* yaitu dengan menawarkan proyek yang memberikan *return* tinggi kepada nasabah yang menginginkan hasil investasi yang tinggi pula, agar memperoleh *fee* tambahan untuk mencapai target pendapatan yang ditetapkan perusahaan.

g. Tanggung Jawab Utama *Branch Collection Remedial.*
1) Melakukan penagihan terhadap pembiayaan bermasalah
2) Melakukan analisa sekaligus evaluasi ulang terhadap pembiayaan yang dalam kategori bermasalah, beserta rencana tindak lanjut yang akan dilakukan.[12]
3) Merumuskan beberapa alternatif cara penanganan penyelesaian pembiayaan bermasalah yang masih dapat dilakukan penyehatan secara 3 R (*restructure, reschedule, reconditioning*) untuk memperbaiki posisi *Non Performing Loan* (NPL) dan perbaikan kolektibilitas pembiayaan.

[12] 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

4) Mengajukan usulan penyelesaian pembiayaan bermasalah yang tidak dapat dilakukan penyelesaiannya secara 3R, melalui *collection*, penjualan jaminan, *off-set*/hapus tagih, Badan Arbitrase Muamalat Indonesia (BAMUI), *Riel* Eksekusi, Gugatan Perdata, Gugatan Pidana dan *write off* (penghapus bukuan secara administrasi), untuk memperbaiki posisi NPL dan perbaikan kolektibilitas pembiayaan.
5) Menyelesaikan dan melakukan penagihan debitur untuk kategori HEJP dan "*write Off*", dibuatkan usulan penyelesaiannya yang meliputi penjualan jaminan, BAMUI, *Riel* Eksekusi, Gugatan Perdata, Gugatan Pidana, untuk memperbaiki posisi NPL dan perbaikan kolektibilitas pembiayaan.
6) Secara intensif membahas perkembangan penanganan pembiayaan bermasalah, HEJP dan *write off*, serta hasil yang dicapai, agar dapat disusun rencana tindak lanjut yang akan dilaksanakan pada hari kerja selanjutnya.

h. Tanggung Jawab Utama *Teller*.

1) Mengeluarkan dan memasukkan *Box Teller* dari / ke khasanah utama[13].

[13] 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

2) Menuliskan jam masuk dan keluar serta membubuhkan paraf pada buku catatan khasanah.
3) Mempersiapkan peralatan/perlengkapan *Teller* (termasuk terminal Muamalat *Core Banking* (MCB) & *Passbook* (alat cetak buku tabungan)).
4) Melaksanakan seluruh transaksi tunai maupun *non* tunai yang diinstruksikan oleh nasabah.
5) Mencocokkan *phisik* uang dalam *box teller* pada akhir hari dengan saldo pada MCB.
6) Melaksanakan *cash count* tengah hari sebelum istirahat.
7) Membuat rekap transaksi harian teller (disesuaikan dengan tiket-tiket/slip yang sudah dibuat).
8) Membuat denominasi atas *phisik* uang pada akhir hari.
9) Melaksanakan sortir uang tunai yang akan disetorkan kepada *head teller*.
10) Bertanggung jawab atas pemeliharaan dan pengelolaan keamanan kas masing-masing baik *cash box* maupun brankas kantor kas atau brankas cabang pembantu.

i. Tanggung Jawab Utama Umum.

1) Mengelola aktiva tetap dan inventaris yang meliputi pembelian, inventarisasi, administrasi dan penyusutannya, termasuk perawatan dan koordinasi pemakaiannya untuk memastikan

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

bahwa aktiva tetap dan inventaris bisa dimanfaatkan maksimal dan efisien dalam menunjang aktivitas bisnis dan operasional bank. Melakukan pengadministrasi/*filling* dokumen *Branch Manager* sekaligus me-*maintenance* dokumen tersebut untuk kepentingan *Branch Manager* baik yang bersifat pribadi (tidak secara keseluruhan) maupun kedinasan.[14]

2) Mengelola ATK dan barang cetakan yang meliputi pembelian, administrasi, pembebanan biayanya, serta monitoring kecukupan persediaannya.
3) Monitoring biaya umum dan personalia baik harian maupun bulanan untuk memastikan pengeluaran biaya telah mengikuti prosedur serta untuk mencegah terjadinya pemborosan (pengendalian Biaya Operasional Pendapatan Operasional).
4) Mengkoordinir unit layanan (teknisi, kendaraan, mail room, operator telepon, *security*, alat tulis kantor) untuk memastikan terjaminnya keamanan, berfungsinya kendaraan dan peralatan kerja dan terpenuhinya alat tulis kantor dan *Barcet* (tanda terima antar pihak) yang dibutuhkan.
5) Mengadministrasi dan monitor pembayaran pajak PPh 23 ke Kantor Pelayanan Pajak, dan asuransi untuk memastikan bahwa kewajiban perpajakan telah dilunasi dan setiap *asset* yang mempunyai risiko telah di-*cover* asuransinya.

[14] 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

6) Monitor dan me*review* kontrak-kontrak perjanjian dengan mitra kerja (missal: kontrak sewa gedung, kendaraan, komputer dan inventaris; kontrak pemeliharaan gedung, kendaraan, komputer dan inventaris lainnya) untuk memastikan bahwa semua point hak/kewajiban telah diperoleh/dipenuhi oleh kedua belah pihak dan apabila ada point perjanjian yang sudah tidak sesuai agar bisa segera direvisi perjanjiannya.
7) Melaksanakan tugas – tugas protokoler (sesuai kebutuhan).
8) Membuat Laporan *Proof sheet*/rekapan seluruh Sub-Sub Ledger yang di-*handle* bagian umum (Maksimum 2 hari kerja pada awal bulan berikutnya).

j. Tanggung Jawab Utama Personalia.

1) Membuat laporan karyawan tidak masuk karena sakit, cuti, ijin, terlambat, dan memastikan telah terinput dalam system Muamalat Human Power (MHP).[15]
2) Memonitor pemakaian seragam, ID Card setiap karyawan.
3) Memonitor perilaku karyawan agar profesional dan sesuai syariah.
4) Membuat surat teguran dan surat peringatan internal.
5) Melakukan verifikasi dan penggantian biaya pengobatan karyawan melalui mekanisme MHP.

[15] 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

6) Melakukan verifikasi dan persetujuan pengajuan lembur melalui mekanisme MHP.
7) Memonitor kegiatan pengajian rutin.
8) Melakukan pembayaran PPh21 Karyawan maks pada tanggal 10 setiap bulan.
9) Monitor kontrak karyawan yang jatuh tempo dan mengadministrasi prosedur KPI karyawan yang jatuh tempo.

4. Produk Bank Muamalat Indonesia.

Produk-produk Bank Muamalat terbagi menjadi 3, yaitu[16]:

a. Pendanaan (*Funding*).

Berikut beberapa produk pendanaan adalah:

1) Tabungan Muamalat Prima.
2) Tabungan Muamalat Rencana.
3) Tabungan Muamalat Umroh.
4) Tabungan iB Muamalat.
5) Tabungan Haji Arafah.
6) Tabungan Haji Arafah Dollar.
7) Tabungan Muamalat Dollar.
8) Tabungan Muamalat Sahabat.
9) Giro Muamalat Ultima.
10) Giro Muamalat Attijary.

[16] Data diperoleh dari Ibu Riris (Head Customer Service) dalam bentuk file.

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) Deposito Mudharabah.

12) Deposito Fulinves.

13) Pensiun Terproteksi Muamalat.

14) Pensiun untuk Kompensasi Pasangan.

b. Pembiayaan (*Financing*).

1) KPR Muamalat Ib.[17]

2) KPR Muamalat iB Kongsi.

3) Auto Muamalat.

4) Pembiayaan Muamalat Umroh.

5) Pembiayaan Anggota Koperasi.

6) Pembiayaan Modal Kerja.

7) Pembiayaan LKM Syariah.

8) Pembiayaan Rekening Koran Syariah.

9) Pembiayaan Investasi.

10) Pembiayaan Hunian Syariah Bisnis.

c. Layanan Jasa

1) Internet Banking Muamalat.[18]

2) SalaMuamalat.

3) Mobile Banking Muamalat.

4) Cirtual *Account*/MPOM Muamalat.

---

[17] Ibid.
[18] 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

5) Cash Management *System* Muamalat.

6) Gerai Muamalat/PPOB.

B. Aplikasi Akad *Murābaḥah* pada Pembiayaan KPR di Bank Muamalat Indonesia Cabang Darmo

1. Ketentuan dan Persyaratan Nasabah Pembiayaan KPR Akad *Murābaḥah*

   Ketentuan pembiayaan KPR akad *murābaḥah* di Bank Muamalat Indonesia:[19]

   a. Untuk pembelian properti baru meliputi rumah tinggal, rumah susun, apartemen, rumah kantor, rumah toko dan kios (dengan status agunan *Strata Tittle*).

   b. Untuk pembelian properti lama meliputi rumah tinggal, rumah susun, apartemen, rumah kantor, rumah toko dan kios.

   c. Plafond pembiayaan minimum 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. Pembayaran hal-hal tersebut dilakukan sebelum realisasi pembiayaan.

   d. Maksimum jangka waktu pembiayaan adalah 15 tahun.

[19] Brosur Bank Muamalat tentang Produk KPR.

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. Prosedur Pembiayaan

Penyaluran pembiayaan adalah seluruh rangkaian kegiatan yang dimulai dari proses inisiasi sampai pembiayaan tersebut dinyatakan lunas.[20]

Berikut prosedur pembiayaan meliputi kegiatan-kegiatan sebagai berikut:

a. *Inisiasi.*

Inisiasi adalah proses awal penetapan kriteria nasabah sesuai target market rencana pembiayaan Bank Muamalat. Dalam melakukan inisiasi, beberapa hal yang harus diperhatikan yaitu: [21]

1) Standar nasabah.

a) Standar umum nasabah yang harus diperhatikan bagi setiap *Relationship Manager* (RM) adalah: mempunyai watak/karakteristik yang baik yaitu bersikap jujur, mempunyai kemampuan mengelola dana (keuangan) dan mampu memenuhi kewajiban-kewajibannya serta mempunyai kemauan untuk bekerjasama. Disamping itu pula mempunyai kecakapan yuridis (tidak cacat hukum) atau mempunyai kecakapan dan kemampuan untuk menerima pembiayaan (*competence to borrow*), dan

[20] Bank Muamalat Indonesia., Kebijakan Umum Pembiayaan Bank Muamalat; Kebijakan Umum Penyaluran Pembiayaan (Surabaya: 2013), 1.
[21] Ibid, 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

manajemen terutama untuk kelangsungan usahanya nanti. Hubungan dan ketergantungan nasabah dengan pihak lain harus diungkapkan dan dijabarkan sejelas mungkin.

b) Kondisi nasabah harus didasarkan pada kondisi saat ini, kemudian bagaimana antisipasinya serta perubahannya (minimal mengacu kepada kondisi tiga tahun terakhir kecuali perusaaan baru yang mencakup profitabilitas[22], likuiditas[23] dan *leverage*).

c) Kondisi keuangan nasabah dalam kondisi bagus dan menguntungkan serta aktivitas usahanya sehat.

d) Nasabah diharapkan mempunyai jaminan untuk mendukung pembiayaan, dengan nilai yang sesuai dengan jenis dan jumlah pembiayaan yang diberikan.

e) Sumber pembayaran nasabah terutama harus berasal dari sumber pendapatan yang normal seperti gaji tetap atau pendapatan yang berasal dari operasional bisnis. Karena itu sangat diharapkan bank, nasabah mempunyai kemampuan menciptakan sumber dana untuk memenuhi kewajiban pembiayaan (*capacity to create sources of funding*).

---

[22] (Pengertian dari perusahaan baru yang mencakup profitabilitas) Perusahaan baru yang mempunyai laba/keuntungan. Hasil olah data dari wawancara dengan Ibu Diar. Unit Support Pembiayaan. Wawancara. Surabaya, 16 Desember 2014.

[23] (Pengertian dari perusahaan baru yang mencakup likuiditas) Perusahaan yang mampu mengelola aliran dana perusahaan. Hasil olah data dari wawancara dengan Ibu Diar. Unit Support Pembiayaan. Wawancara. Surabaya, 16 Desember 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

f) Struktur fasilitas harus konsisten dengan tujuan penggunaan pembiayaan, seperti:

1. Jumlah nominal pembiayaan harus tetap atau berupa *line* pembiayaan.[24]
2. Jadwal kewajiban harus dirinci dan konsisten dengan realisasi penggunaan dana nasabah.
3. Jangka waktu harus konsisten dengan jenis fasilitas dan tujuan pembiayaan.

2) Standar dokumentasi pembiayaan.

Standar dokumentasi pembiayaan sangat diperlukan bagi setiap nasabah Bank Muamalat, karena melalui dokumentasi yang bersifat standar akan memberikan data atau bukti dalam penegakkan hukum. Secara eksplisit, dalam al-Quran Surat al-Baqarah ayat 282 memerintahkan kepada setiap muslim untuk meminta dokumentasi transaksi yang jelas dan benar.[25]

Standar dokumentasi pembiayaan yang diberlakukan di Bank Muamalat adalah yang terkait dengan data-data atau bukti-bukti

[24] (Pengertian Line Pembiayaan) plafond induk pembiayaan yang telah disetujui oleh pihak bank. Hal ini sering ditemukan oleh nasabah coorporate. Misalkan pembiayaan nasabah coorporate telah disetujui sebesar 1 Milyar. Pencairan pembiayaan tidak serta merta di cairkan 1 Milyar langsung. Akan tetapi pencairan secara bertahap. Contoh, pencairan pertama sebesar 500 juta dan pencairan kedua 500 juta. Pencairan tidak akan melebihi 1 Milyar. 1 Milyar tersebut adalah line pembiayaan. Hasil olah data dari wawancara dengan Ibu Diar. Unit Support Pembiayaan. Wawancara. Surabaya, 16 Desember 2014.

[25] Ibid, 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

dan keterangan-keterangan lainnya yang dapat memberikan nilai hukum bagi bank.

3) Standar jaminan.

a) Dalam al-Quran disebutkan bahwa "tidak ada seorangpun yang dapat menjamin kepastian tentang keberhasilan usahanya di masa mendatang (Luqman ayat 34). Dan berdasarkan fakta bahwa tidak ada satupun cara atau sarana hukum yang dapat mencegah seseorang mengingkari janjinya.

Untuk memperoleh keyakinan tersebut, sebelum memberikan pembiayaan, bagi setiap pejabat bank harus melakukan penilaian yang cermat dan benar terhadap watak, kemampuan, modal, prospek usaha nasabah dan agunan.

b) Untuk agunan atau jaminan diperkuat dengan:

UU No. 10 tahun 1998 pasal 8 ayat 1 tentang perbankan bahwa untuk mengurangi resiko, maka bank syariah diperbolehkan meminta jaminan kepada nasabah.

Jaminan yang dimaksud adalah kekayaan atau kesanggupan seseorang untuk menanggung pembayaran kembali seluruh pembiayaan. Menurut hukum positif, jaminan yang digolongkan dalam harta bisa berbentuk barang yang dapat diganti (contoh: uang, barang yang dapat diperdagangkan, barang yang dapat dibagi (beras dan gula), dan barang yang

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

bergerak (mobil, motor dan perhiasan) atau barang yang tidak bergerak (tanah, bangunan, mesin-mesin berat yang ditanam).

c) Khusus untuk pembiayaan kendaraan bermotor, maka kendaraan yang akan dibelikan tersebut sebagai jaminan utama.

d) Nilai jaminan harus ditetapkan berdasarkan *Liquidation Basis*[26] dan persentase nilai pasar jaminan yang dapat diterima sebagai nilai likuidasi jaminan:[27]

Tabel 1.2 Presentase nilai pasar jaminan.

Jenis Jaminan	Maksimal Nilai
• Cash, deposito	100%
• Logam Mulia	90%
• *Stand By* L/C[28]	100%
• Tanah Hak Milik/ Hak Guna Bangunan	70%
• Bangunan	70%
• Bangunan di atas Hak Pakai	70%
• Mesing-mesin Berat	60%
• Kapal di atas 20 Dead Weight Tonnage	70%
• Persediaan	50%

[26] (Pengertian Liquidation Basis) batas minimum nilai jual paksa agunan. Untuk pembiayaan KPR nilai liquidasinya adalah 70% dari harga pasar. Hasil olah data dari wawancara dengan Ibu Diar. Unit Support Pembiayaan. Wawancara. Surabaya, 16 Desember 2014.

[27] Ibid., 6.

[28] (Pengertian Stand By L/C (Letter Of Credit)) surat dokumen yang dikeluarkan oleh bank, untuk menjaminkan pembayaran antara penjual dan pembeli. Hal ini sering ditemukan di nasabah yang membeli suatu barang dari luar negeri. Bank selaku perantara/penjamin bahwa barang yang akan dibeli nasabah akan dikirim dan pembayaran akan dibayar oleh pembeli kepada penjual. Hasil olah data dari wawancara dengan Ibu Diar. Unit Support Pembiayaan. Wawancara. Surabaya, 16 Desember 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

• Tagihan proyek (yang dapat diikat dengan *cessie*[29])	50%
• Piutang dagang (yang dapat diikat dengan *cessie*)	50%
• Perabotan, peralatan, mesin-mesin ringan	50%
• Kendaraan bermotor baru	70%
• Kendaraan bermotor lama (bekas)	50%

Jenis **A. Jaminan**	Dokumen yang dibutuhkan
Deposito Bank Muamalat	• Bilyet Deposito • Surat Kuasa Pencairan dan Pemblokiran
Deposito Bank Lain	• Bilyet Deposito • Surat Kuasa Pencairan dan Pemblokran (ditandatangani pejabat bank)
Stand by L/C	• *Stand by* L/C yang otentik/valid (untuk memeriksa keabsahan *stand by* L/C)
Bangunan dan Tanah Hak Milik, HGB, HGU dan Hak Pakai	• Sertifikat Asli yang sudah diverifikasi • IMB asli • PBB tahun terakhir (copy) • SKMHT, APHT dan SHT[30] • Polis Asuransi (asli)
Bangunan di atas tanah hak pengelolaan (kios)	• Surat izin tempat usaha • Surat Persetujuan Menjaminkan dari Pengelola pasar atau ruko • Surat AKTA Kuasa untuk memindahkan hak tagihan (*cessie*) • Polis Asuransi
Alat-alat berat & mesin-mesin yang tertanam	• Faktur Pembelian • *Fiducia* • Surat Kuasa Jual & Surat Penarikan Barang

[29] (Pengertian Cessie) mengalihkan tagihan piutang. Hasil olah data dari wawancara dengan Ibu Diar. Unit Support Pembiayaan. Wawancara. Surabaya, 16 Desember 2014.

[30] (Pengertian SKMHT, APHT, dan SHT) SKMHT adalah surat kuasa membebankan hak tanggungan, APHT adalah akte pembelian hak tanggungan, SHT adalah sertifikat hak tanggungan. Hasil olah data dari wawancara dengan Ibu Diar. Unit Support Pembiayaan. Wawancara. Surabaya, 16 Desember 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

	• Polis Asuransi
Kapal laut & Pesawat Udara	• *Fiducia* • Surat Kuasa Jual & Surat Penarikan Barang • Polis Asuransi
Persediaan	• Akta Fiducia yang telah didaftarkan • Daftar *Stock* yang dinilai oleh lembaga *surveyor independent* untuk nilai tertentu (periodik 1 bulanan) • Surat Kuasa Jual & Surat Penarikan Barang • Polis Asuransi
Piutang Dagang	• *Cessie* • Daftar tagihan periodik (piutang yang dijaminkan) • *Standing instruction* yang disetujui tiga pihak (Bank, *Bowheer* (Pemberi Kerja) & Nasabah)
Perabotan dan Peralatan usaha serta mesin-mesin ringan	• Kwitansi/Faktur pembelian • Akta *Fiducia* yang telah didaftarkan • Surat Kuasa Jual & Surat Penarikan Barang • Polis Asuransi
Kendaraan bermotor	• BPKB Asli • Akta *Fiducia* yang telah didaftarkan • Kwitansi kosong 3 lembar • Faktur pembelian • Surat Kuasa Jual & Surat Penarikan Barang • Surat Blokir BPKB dari POLDA setempat • Polis Asuransi

Sumber: Kebijakan Umum Pembiayaan Bank Muamalat 2013.

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

4) Standar legalitas.

Standar legalitas nasabah sangat diperlukan, mengingat risiko-risiko yang dihadapi bank sangat kompleks, sehingga nasabah sebagai pelaku hukum mempunyai hak dan kewajiban dalam memenuhi tindakan hukun yang akan dilakukannya. [31]

Bank Muamalat membagi tiga bagian subyek (pelaku) hukum untuk setiap pembiayaan yaitu perorangan, kelompok dan badan usaha.

b. Solisitasi.

Solisitasi adalah upaya-upaya untuk mendapatkan nasabah pembiayaan. Solisitasi harus ditujukan kepada nasabah potensial yang memiliki usaha yang memenuhi aspek syariah dan target market. Selama proses solisitasi, harus digali informasi sebanyak mungkin yang terkait dengan peluang pembiayaan, *nature of business*, pola *cash flow*, dan informasi-informasi lain yang patut diduga dapat mempengaruhi jalannya usaha dan kemampuan pembayaran kembali. Selama proses solisitasi *Account Manager* dilarang memberikan komitmen pemberian fasilitas. Setiap informasi yang diperoleh dalam proses solisitasi harus

[31] Ibid., 9.

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

dilakukaan *cross check*, disampaikan kepada supervisor berupa *call report*.[32]

c. Evaluasi/Analisa Pembiayaan.

1) Evaluasi harus didasarkan kepada adanya permohonan tertulis dari calon nasabah
2) Proses evaluasi diawali dengan pengumpulan data-data, yang meliputi data identitas, legalitas nasabah, catatan keuangan, informasi deskripsi usaha, data jaminan dan data lainnya yang mendukung.
3) Evaluasi meliputi 5 C yaitu *Character*, *Capacity*, *Capital*, *Condition* dan *Collateral*.
4) Informasi tentang hutang harus dilakukan melalui BI *Checking* atau Bank *checking* oleh USP.
5) Informasi kegiatan usaha, harus dilakukan verifikasi antara lain dengan *trade cheking*.
6) Jaminan berupa *fixed asset* (rumah) harus dilakukan taksasi. Khusus untuk plafon pembiaaan diatas 5 milyar, taksasi harus dilakukan oleh *appraisal independent* (Kantor Jasa Pelayanan Publik).

[32] Ibid., 13.

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) Untuk menghindari kemungkinan terjadinya praktek membesar-besarkan (*mark-up*) jumlah permohonan pembiayaan yang dapat merugikan bank, maka harus dilakukan penilaian kelayakan atas jumlah permohonan dengan proyek atau kegiatan usaha yang akan dibiayai.
8) Untuk pembiayaan investasi yang terkait dengan kegiatan usaha nasabah, maka usulan pembiayaan juga harus memperhitungkan total kebutuhan modal kerjanya, yang dibutuhkan apabila investasi tersebut sudah berjalan.
9) Apabila calon nasabah telah memiliki fasilitas di bank lain, maka analisa kemampuan pembayaran harus didasarkan atas seluruh fasilitas yang dimiliki.[33]
10) Informasi aktivitas keuangan, harus dibandingkan dengan catatan mutasi keuangan pada bank, atau catatan keuangan lainnya. Perbandingan tersebut harus dilakukan sampai didapatkan keyakinan atas volume transaksi yang sesungguhnya.
11) Harus diyakini bahwa calon nasabah tidak sedang menghadapi masalah keuangan, yang apabila diberikan pembiayaan, maka hal tersebut akan menambah berat beban keuangan nasabah.
12) Dalam hal usaha yang akan dibiayai merupakan kegiatan usaha baru, maka perlu didukung oleh pengalaman manajemen dalam

[33] 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

menangani usaha sejenis atau dukungan dari group perusahaannya yang memperkuat keyakinan atas kemampuan nasabah dalam menjalankan usaha tersebut.

13) Usaha yang akan dibiayai harus diyakini dapat berlangsung secara berkelanjutan minimal sampai dengan jangka waktu pembiayaan. Oleh karena itu, analisa harus mencakup antara lain faktor-faktor produksi, kelangsungan *supply* bahan baku, dan tingkat kompetisi dengan pesaing.
14) Untuk pembiayaan usaha/proyek yang kompleks atau tidak dikuasai bank, harus disertai dengan evaluasi teknis yang cukup dengan menggunakan jasa pihak ketiga yang *independent*.
15) Untuk jenis pembiayaan *contract financing/project financing*, harus dilakukan evaluasi terhadap *bowher*.[34]
16) Evaluasi dilakukan, baik untuk kondisi saat ini (*current*) maupun proyeksi.
17) Evaluasi harus menyampaikan risiko-risiko usaha nasabah yang mungkin dapat berpengaruh terhadap kemampuan pengembalian pembiayaan, maupun risiko operasional yang mungkin dihadapi bank dalam penyaluran pembiayaan.
18) Setiap pembiayaan harus dicover dengan jaminan yang cukup, dengan minimal jaminan *fixed asset* 35%.

[34] 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

19) Secara umum tingkat kecukupan jaminan tersebut adalah nilai likuidasi jaminan sebesar 110% dari plafond atau outstanding maksimum.
20) Hasil evaluasi harus dituangkan didalam memorandum usulan pembiayaan (MUP).
21) Laporan keuangan yang telah diaudit oleh Akuntan Publik merupakan laporan keuangan 3 tahun terakhir pengajuan pembiayaan untuk usaha baru. [35]

d. Penetapan Struktur dan Jenis Pembiayaan.

Apabila dari hasil evaluasi, diperoleh kesimpulan bahwa permohonan pembiayaan nasabah pantas untuk dipertimbangkan, maka ditetapkan struktur dan jenis pembiayaan yang akan diusulkan. Penetapan struktur pembiayaan harus disesuaikan dengan tujuan pembiayaan dan jenis pembiayaan, pada umumnya adalah sebagai berikut[36]:

1) Nama nasabah.
2) Plafond, Pencantuman jumlah pembiayaan berdasarkan hasil analisis atau evaluasi.

[35] Ibid., 14.
[36] Ibid., 17.

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) Jenis pembiayaan, pencantuman jenis pembiayaan sesuai dengan Pedoman Produk Pembiayaan dan Kodifikasi Produk Bank Indonesia.
4) Jenis pengikatan, jenis pengikatan pembiayaan sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
5) Tujuan atau penggunaan, pencantuman tujuan atau penggunaan harus disebutkan dengan jelas
6) Jangka waktu, pencantuman jangka waktu disampaikan dengan jelas, misalnya 12 bulan terhitung 12 Januari 2013 sampai dengan 11 Januari 2014.
7) *Nisbah*/bagi hasil/*margin*, besaran *nisbah*/bagi hasil/*margin* harus dicantumkan dengan jelas sesuai kesepakatan.
8) Biaya administrasi, dicantumkan dalam bentuk nominal rupiah.

e. Pengajuan Usulan.
1) Pengajuan usulan disampaikan dengan Momerandum Usulan Pembiayaan (MUP). [37]
2) MUP dilampiri dengan usulan pembiayaan yang meliputi struktur fasilitas, agunan yang diberikan, dan persyaratan pembiayaan.
3) Pembiayaan dapat diberikan dengan menggunakan skema pembiayaan yang tercantum dalam Pedoman Produk

[37] Ibid., 18.

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 atau kodifikasi produk Bank Indonesia. Jika terdapat skema pembiayaan diluar skema tersebut maka wajib dimintakan persetujuan Dewan Pengawas Syariah.

4) *Pricing* pembiayaan minimal ditetapkan sesuai dengan keputusan *Asset Liability Comite* atau apabila terdapat *cross selling* produk yang digunakan nasabah maka persetujuan *pricing* mengacu pada pencapaian tingkat *Return On Risked Assets* (RORA) minimal sebesar 3%.

f. Proses Persetujuan.

1) Persetujuan pembiayaan diberikan oleh Komite Pembiayaan.[38]
2) Anggota komite yang mengevaluasi persetujuan pembiayaan, tidak boleh sekaligus merupakan pengusul pembiayaan.
3) Persetujuan pembiayaan harus disertai dengan persyaratan dan kondisi yang mendukung keyakinan atas kemampuan pembayaran kembali dan melindungi kepentingan bank lainya.
4) Keputusan pembiayaan harus tegas, disetujui atau tidak.
5) Harus mencamtumkan persyaratan tambahan yang dianggap perlu dan dituangkan dalam bahasa yang jelas.
6) Komite kantor pusat terbagi atas dua tingkatan yaitu:
   a) Komite kantor pusat di tingkat Group/unit/divisi.
   b) Komite kantor pusat di tingkat direksi.

[38] 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

7) Komite dianggap *quorum* (keputusan bulat) jika:
   a) Untuk limit cabang, telah dievaluasi oleh minimal 3 orang anggota komite cabang atau regional.
   b) Untuk limit kantor pusat, telah dievaluasi oleh minimal 3 orang anggota komite cabang atau regional dan 3 orang anggota komite kantor pusat.
   c) Untuk limit direksi, telah dievaluasi oleh 3 orang anggota komite kantor pusat di tingkat group.
8) Evaluasi pembiayaan oleh komite dapat dilakukan dengan mekanisme *meeting*, *circulate* maupun kombinasi keduanya.
9) Keputusan dapat dianggap sah jika disetujui minimal oleh 2 orang anggota komite dimana salah satunya merupakan pemegang limit.
10) *Quorum* komite, evaluasi pembiayaan dan keputusan komite dianggap sah selain yang telah ditentukan dalam point 7,8 dan 9, maka dapat ditentukan dengan cara yang berbeda sesuai dengan surat keputusan direksi untuk beberapa jenis produk pembiayaan.
11) Setiap pemberian pembiayaan kepada pihak terkait harus mendapatkan persetujuan dari komisaris.
12) Dalam pengajuan yang melibatkan perusahaan yang berada dalam satu group, maka harus dijelaskan hubungan masing-

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

masing perusahaan (terkait dalam batas maksimal pemberian pembiayaan).

13) Setiap perubahan baik struktur fasilitas, jaminan, maupun persyaratan harus mendapat persetujuan dari komite sampai dengan pemegang limit, meskipun persyaratan tersebut diberikan oleh anggota komite cabang.

14) Persyaratan yang diberikan oleh anggota komite, dikelompokkan sebagai berikut:[39]

    a) Persyaratan terkait mekanisme internal untuk meng-*cover* risiko.

    b) Persyaratan yang harus dipenuhi nasabah (sebelum maupun setelah *dropping* dilakukan sampai dengan pembiayaan berakhir) antara lain aspek ilegal dan aspek keuangan.

15) Hal-hal yang harus diperhatikan oleh komite pembiayaan meliputi:

    a) Setiap pembiayaan yang diberikan telah memenuhi ketentuan perbankan dan ketentuan lainnya yang berlaku serta sesuai dengan asar-asas pembiayaan yang sehat, *prudential* dan sesuai dengan prinsip syariah.

    b) Pelaksanaan pemberian pembiayaan telah sesuai dengan Pedoman Produk Pembiayaan, kebijakan Umum

[39] 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

Pembiayaan (KUP) dan Prosedur Umum Pelaksanaan Pembiayan (PUPP), serta kebijakan internal lainnya.

c) Pembiayaan telah didasarkan pada penilaian yang jujur, obyektif, cermat dan seksama serta terlepas dari pengaruh pihak-pihak yang berkepentingan dengan pemohon pembiayaan.

d) Pembiayaan yang akan diberikan dapat dilunasi kembali pada waktunya dan tidak akan berkembang menjadi pembiayaan bermasalah (*financing problem*).

e) Pengajuan persetujuan untuk perubahan struktur pembiayaan, *covenant* (persyaratan), jaminan, dan *To Be Optained* (TBO) harus dilengkapi dengan evaluasi atau pertimbangan atas perubahan tersebut.[40]

g. Pengikatan Pembiayaan.

1) Surat persetujuan prinsip dapat diberikan hanya setelah usulan pembiayaan disetujui oleh komite sesuai dengan limitnya.[41]

2) Surat persetujuan prinsip harus mencantumkan seluruh persyaratan yang harus dipenuhi nasabah yang ditetapkan oleh anggota komite.

3) Surat persetujuan prinsip disiapkan oleh *Account Manager* dan diperiksa oleh Unit *Support* Pembiayaan.

---

[40] Ibid., 19.
[41] 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

4) Persetujuan nasabah atas surat persetujuan prinsip harus sudah diterima selambat-lambatnya 14 hari sejak tanggal surat persetujuan prinsip diberikan.
5) Sebelum dilakukan pengikatan, harus dipastikan bahwa nasabah telah memenuhi seluruh aspek legalitas usaha nasabah dan jaminan.
6) Penandatanganan akad perjanjian harus dilakukan oleh para pihak yang berwenang.
7) Seluruh akad pembiayaan diikat secara notariil (dihadapan notaris) kecuali untuk pembiayaan mikro dibawah 50 juta dan pembiayaan *back to back* dengan kriteria:
   a) Untuk nasabah individu.
   b) Deposito atas nama nasabah dilakukan secara notariil.
8) Pengikatan jaminan harus dilakukan secara notariil.
9) Untuk pembiayaan *back to back* bagi Kru atau pengurus dilakukan pengikatan secara internal baik pembiayan maupun jaminannya.
10) Akad pembiayaan harus dilakukan dengan format yang telah terstandarisasi. [42]

[42] Ibid., 22.

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

h. Realisasi Pembiayaan.

1) Pencairan pembiayaan hanya dapat dilakukan apabila seluruh persyaratan yang ditetapkan dalam persetujuan pembiayaan telah dipenuhi oleh calon nasabah. [43]

2) Apabila terdapat persyaratan yang tidak terpenuhi, maka pencairan pembiayaan hanya dapat dilakukan dengan adanya persetujuan ulang terhadap kekurangan pemenuhan persyaratan tersebut dari komite pembiayaan sesuai limitasi/kewenangan.

3) Sebelum pencairan pembiayaan dilakukan, bank harus memastikan bahwa seluruh aspek syariah dan yuridis telah dipenuhi dan telah memberikan perlindungan yang memadai bagi bank.

i. Dokumentasi, Administrasi dan Pelaporan.

1) Dokumentasi.

4. Dokumentasi pembiayaan wajib dilakukan secara tertib.
5. Dokumen pembiayaan harus dimasukkan ke dalam file dan disimpan di tempat yang aman.
6. File dokumen dibagi dalam 3 jenis yaitu file *Loan Documentation*[44], File *Safe Keeping*[45], File Pembiayaan.

---

[43] Ibid., 23.

[44] (Pengertian Loan Document) merupakan dokumen-dokumen asli yang berkaitan dengan data legalitas nasabah yang telah mengajukan pembiayaan. Hasil olah data dari wawancara dengan Ibu Diar. Unit Support Pembiayaan. Wawancara. Surabaya, 16 Desember 2014.

[45] (Pengertian Safe Keeping) dokumen-dokumen agunan nasabah yang telah mengajukan pembiayaan. Dokumen ini disimpan dalam brankas tahan api. Hasil olah data dari wawancara dengan Ibu Diar. Unit Support Pembiayaan. Wawancara. Surabaya, 16 Desember 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

7. Peminjaman dokumen pembiayaan wajib dilakukan pengaturan secara khusus.

2) Administrasi.

8. Biaya-biaya yang terkait dengan pembiayaan (seperti adminsitrasi, notaris, dan premi asuransi) dibebankan oleh nasabah yang mengajukan pembiayaan pada saat pencairan pembiayaan.
9. Penutupan asuransi harus dilaksanakan pada perusahaan asuransi yang termasuk dalam daftar rekanan Bank Muamalat serta harus mensyaratkan "*banker clause*".
10. Pembayaran kewajiban nasabah dilakukan berdasarkan jadwal/proyeksi yang disepakati.
11. Pendebetan kewajiban nasabah dilakukan secara sistem maupun manual.

3) Pelaporan.

12. Pembuatan dan penyampaian laporan dilakukan dengan maksud sebagai *reminder*, pertanggungjawaban dan bahan evaluasi atas pelaksanaan pembiayaan.
13. Laporan-laporan untuk kepentingan internal maupun eksternal dilakukan oleh unit terkait yang ditunjuk oleh manajemen.[46]

[46] Ibid.,24.

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

j. Monitoring Pembiayaan dan Pembinaan Nasabah.

1) Unit operasi harus membuat laporan Kolektibilitas Nasabah Lewat Waktu (KNLW) bulanan yang berjalan pada minggu kedua dan minggu ketiga setiap bulan dan menyampaikannya kepada unit bisnis untuk melakukan pembinaan kepada nasabah pembiayaan.[47]
2) Setiap akhir bulan, dilakukan evaluasi terhadap ketepatan nasabah melakukan pembayaran kewajibannya.
3) Khusus untuk pembiayaan usaha mikro dan kecil, berdasarkan ketepatan pembayaran kewajiban tersebut, setiap nasabah ditetapkan tingkat kolektibilitasnya berdasarkan ketentuan Bank Indonesia.
4) Untuk pembiayaan menengah dan korporasi, penetapan kolektibilitas didasarkan kepada:
    a) Ketepatan pembayaran.
    b) Kondisi keuangan nasabah.
    c) Prospek usaha nasabah.
5) Dalam perbedaan tingkat kolektibilitas yang ditetapkan berdasarkan pada ketepatan pembayaran kewajiban nasabah maka harus mendapatkan persetujuan 2 direksi.

[47] 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

6) Berdasarkan kolektibilitas tersebut, unit operasi bertanggung jawab atas pemenuhan pembentukan Penyisihan Penilaian Aktiva sesuai dengan ketentuan Bank Indonesia.[48]

k. Pelunasan Pembiayan.

1) Pengertian pelunasan pembiayaan hanya terbatas kepada pelunasan/peyelesaian pembiayaan karena nasabah telah menunaikan/melunaskan seluruh kewajibannya kepada bank dan bukan karena penyelesaian dari pembiayaan bermasalah. [49]

2) Sebagai konsekwensi dari pelunasan tersebut diatas adalah penyerahan/pengembalian kembali barang jaminan kepada nasabah.

3. Prosedur Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah di Bank Muamalat.

Prosedur penyelesaian pembiayaan bermasalah di Bank Muamalat dengan 7 ruang lingkup prosedur:

a. Persiapan penyelesaian pembiayaan bermasalah dan penagihan (*Collection*).

Mekanisme (*Collection*) penagihan kepada nasabah menunggak/bermasalah dapat dilakukan melalui beberapa metode seperti penagihan secara tatap muka, penagihan melalui alat

[48] Ibid., 25.
[49] 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

komunikasi, penagihan melalui korespondensi, dan penyampaian surat kepada nasabah. [50]

b. Restrukturisasi dan alih debitur (Inovasi).

Langkah pelaksanaan penyelesaian melalui restrukturisasi dilakukan beberapa tahapan sebagai berikut[51]:

1) *Account Manager* pembiayaan/*Remedial* menghubungi nasabah dan memberitahukan perihal rencana penyelesaian pembiayaannya.
2) *Account Manager* Pembiayaan/*Remedial* menerima surat permohonan dari nasabah.
3) *Account Manager* Pembiayaan/*Remedial* melakukan penghimpunan data dan informasi lengkap atas nasabah pembiayaan bermasalah.
4) *Account Manager* Pembiayaan/*Remedial* melakukan evaluasi/analisa restrukturisasi pembiayaan dengan menggunakan analisa penyelesaian pembiayaan bermasalah berdasarkan strategi penyelamatan yang ditetapkan melalui pembahasan bersama antara *Account Manager* Pembiayaan dengan Divisi Bisnis yang mengelola pembiayaan terkait segmentasi (untuk pembiayaan berkolektibitas lancar dan

[50] Bank Muamalat, Prosedur Pelaksanaan Pelaksanaan Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah (P4B), Revisi 2013, 15.
[51] Ibid., 28.

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 perhatian khusus) dan *Account Manager Remedial* dengan Divisi *Remedial* (untuk pembiayaan yang berkolektibitas kurang lancar, diragukan dan macet).

5) Berdasarkan hasil analisa, *Account Manager* Pembiayaan/*Remedial* membuat momerandum usulan restrukturisasi dan mengajukannya ke komite pembiayaan (untuk pembiayaan kolektibilitas lancar dan dalam perhatian khusus), dan komite pembiayaan bermasalah (untuk pembiayaan kolektibilitas kurang lancar, diragukan dan macet).
6) Restrukturisasi segera dilaksanakan setelah usulan restrukturisasi disetujui oleh komite.
7) *Account Manager* pembiayaan/*Remedial* memantau pembayaran kewajiban nasabah setelah restrukturisasi.

c. Penyelesaian melalui jaminan

Account Manager Remedial menghubungi nasabah untuk menyelesaikan pembiayaannya dengan menjual agunan/*asset* dimana nasabah diminta untuk menjual secara suka rela dan diberi jangka waktu sebagai salah satu opsi, jika jangka waktu yang diberikan terlampaui dan penjualan belum terjadi, maka menjadi dasar bagi bank untuk melakukan upaya penyelesaian lainnya, atau

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

nasabah memberikan kuasa kepada Bank Muamalat untuk memasarkan objek agunan/*asset*.[52]

Setelah mendapatkan surat kuasa memasarkan, *Account Manager Remedial* segera melakukan upaya-upaya pemasaran sebagaimana yang disebutkan pada surat kuasa memasarkan atau bekerja sama dengan pihak ketiga.

d. Penyelesaian pembiayaan bermasalah melalui *Arbitrase* dan *Litigasi*.[53]

e. Kerja sama pihak III, kerja sama pihak III meliputi kerja sama pada Advokat, Kepolisian, Balai Lelang Swasta, Agen Properti dan Agen Penjualan.[54]

TABEL 1.3 Kolektibilitas Nasabah Lewat Waktu

Bulan ke	L	DPK			KL			D			M		
	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
SMS	X	X	X	X									
Penagihan melalui telepon		X	X	X									
Penagihan melalui Kunjungan		X	X	X	X	X							
Surat Pemberitahuan		X											
Surat Teguran			X										
Surat Peringatan I			X										
Surat Peringatan II			X										
Surat Peringatan III				X									
Usulan & Persetujuan Restrukturisasi	X	X	X	X	X	X							
Realisasi Restrukturisasi	X	X	X	X	X	X							
Surat permintaan penyelesaan melalui jaminan secara suka rela dengan opsi Surat Kuasa Jual atau Offsetting				X	X	X							
Surat Kuasa Memasarkan (SKM)				X	X	X							
Jual jaminan dengan SKM				X	X	X	X	X	X	X	X	X	X

[52] Ibid, 69.
[53] Ibid., 105.
[54] Ibid., 131.

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

Kesediaan Offsetting				X	X	X							
Persiapan offset dan pengosongan				X	X	X							
Usulan & Persetujuan Offset				X	X	X							
Realisasi Offset					X	X	X	X					
Jual AYDA (Agunan Yang Diambil Alih)					X	X	X	X	X	X	X	X	X
Surat Pemberitahuan penyelesaian melalui jaminan secara litigasi				X	X	X	X						
Usulan & Persetujuan Litigasi				X	X	X	X						
Litigasi – Pengadilan Negeri + Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang					X	X	X	X	X	X	X	X	X
Litigasi - KPKNL					X	X	X	X	X	X	X	X	X

Sumber: Prosedur Pelaksanaan Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah Tahun 2013 (Bank Muamalat).[55]

[55] Ibid., 16.

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