BAB IV

ANALISIS TERHADAP FAKTOR-FAKTOR PEMBIAYAAN BERMASALAH PRODUK KPR AKAD *MURĀBAḤAH* DAN PENYELESAIANNYA

A. Analisis Faktor-Faktor Pembiayaan Bermasalah Produk KPR Akad *Murābaḥah*

Faktor-faktor pembiayaan bermasalah produk KPR akad *murābaḥah* di Bank Muamalat Indonesia Cabang Darmo yaitu sebagai berikut:[1]

1. Pendapatan Menurun

Pekerjaan merupakan salah satu sumber pendapatan utama yang menjadi sumber kehidupan bagi setiap nasabah. Nasabah yang akan melakukan pembiayaan pasti akan dievaluasi terlebih dahulu oleh bank, sebab kemampuan ekonomi sangat berpengaruh bagi bank untuk memberikan keputusan bahwa nasabah tersebut layak atau tidak untuk diberikan pembiayaan oleh bank.

Selain pendapatan tetap dan keadaan finansial yang mencukupi, bank juga memiliki prosedur dalam memberikan pembiayaan, salah satunya adalah dengan meminta jaminan/agunan kepada nasabah. Pendapatan dan keadaan finansial yang mencukupi tidak menjamin untuk menjadikan pembayaran pembiayaan nasabah akan lancar. Oleh sebab itu, untuk meminimalkan resiko yang mungkin terjadi maka bank meminta jaminan/agunan kepada nasabah sebagai pengembalian apabila nantinya

[1] Talita, Relationship Manager Financing, Wawancara, Surabaya, 3 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

nasabah mengalami gagal bayar atau tidak mampu membayar cicilan kepada bank.

Sebagian besar sumber dana debitur perorangan untuk pembayaran cicilan kredit dalam produk KPR akad *murābaḥah* adalah dengan menggunakan pendapatan tetap. Oleh karena itu, segala jenis gangguan terhadap kesinambungan penerimaan pendapatan tetap akan mengganggu likuiditas keuangan nasabah, sehingga menyebabkan ketidaklancaran nasabah untuk mengangsur sejumlah cicilan yang telah disepakati di awal dengan bank. Jika nasabah berpindah tempat kerja dan gaji yang didapat nasabah berbeda maka hal ini akan berpengaruh terhadap kemampuan nasabah untuk membayar cicilan di bank.

Jika nasabah berpindah pekerjaan dengan penghasilan yang lebih tinggi. Kemungkinan yang terjadi adalah nasabah tersebut mengajukan restrukturisasi untuk meminta perubahan jadwal angsur yang dipercepat. Namun, hal ini bukan permasalahan bagi bank, meskipun pendapatan yang sudah ditetapkan bank diawal dengan nasabah tersebut akan berubah/berkurang, hal ini tetap menghasilkan keuntungan bagi bank. Sebab bank Muamalat mempunyai standarisasi pendapatan/keuntungan pembiayaan yaitu sebesar 3% dari total pembiyaan nasabah. Bagi nasabah yang mengajukan pembiayaan KPR akad murabahah dengan jadwal angsur selama 15 tahun, maka *rate margin* untuk bank adalah sebesar 16,5%. Jika jadwal angsur selama 10 tahun maka *rate margin* 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

sebesar 15,5%, dan jika jadwal angsurnya selama 5 tahun maka *rate margin* bagi bank adalah sebesar 14,5%.[2]

Akan tetapi, apabila nasabah berpindah pekerjaan dengan penghasilan yang lebih kecil maka hal ini dapat berdampak bagi kelancaran jadwal angsur nasabah, yang mengakibatkan nasabah menjadi telat bayar bahkan bisa mengakibatkan nasabah tidak mampu untuk membayar cicilan yang telah disepakati diawal dengan bank. Berdasarkan hasil wawancara penulis dengan *Relationship Manager Financing,* pendapatan nasabah yang menurun merupakan salah satu faktor pembiayaan bermasalah yang sering terjadi di Bank Muamalat Cabang Darmo Surabaya.[3]

Jika hal ini terjadi maka nasabah harus mengajukan permohonan restrukturisasi/penjadwalan ulang kepada *Relationship Manager*. Kemudian, keterangan pengajuan yang dibuat oleh nasabah tersebut akan dievaluasi kembali oleh pihak bank. Pihak bank akan menghitung kembali berdasarkan kemampuan nasabah saat ini. Sebab pendapatan nasabah yang lebih kecil sedangkan kebutuhan sehari-hari nasabah yang tetap akan memberatkan angsuran nasabah jika tidak diringankan. Oleh karena itu, setelah melakukan evaluasi maka pihak bank akan meringankan jadwal angsur nasabah jika nasabah tersebut masih mampu untuk membayar cicilan. Berikut ini adalah simulasinya:

---

[2] Hasil olah data dari wawancara Ibu Diar, Unit Support Pembiayaan, Wawancara, Surabaya, 16 Desember 2014.

[3] Hasil olah data dari wawancara Mbak Thalita, Relationship Manager Financing , Wawancara, Surabaya, 14 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

Nasabah mengajukan pembiayaan untuk membeli rumah dengan harga Rp 100.000.000,-. *Rate margin* bagi bank untuk pembiayaan KPR akad murabahah yaitu 16,5% untuk jangka waktu 15 tahun/180 bulan. Maka Nasabah membeli rumah dengan harga Rp. 116.500.000 (dengan rumus harga rumah dari developer + *margin* bagi bank sebesar 16,5%). Jangka waktu pembiayaan yang diberikan adalah selama 15 tahun atau 180 bulan, maka angsuran per bulannya yaitu sebesar Rp 647.222,22 (dengan rumus harga rumah / bulan angsuran). Ketika nasabah telah mengangsur selama 10 tahun, kemudian pada bulan berikutnya setelah 10 tahun mengangsur, nasabah tersebut mengalami penurunan pendapatan. Maka nasabah dapat mengajukan *restrukturisasi/rescheduling* ulang.

Jumlah total angsuran nasabah selama 10 tahun yaitu sebesar Rp 77.666.667,- sedangkan sisa hutang nasabah kepada bank sebesar Rp 38.833.333,-. dan jumlah awal yang harus diangsur per bulannya adalah Rp 647.222,- . Jumlah angsuran ini masih harus dibayar selama 5 tahun lagi karena kesepakatan awal nasabah mengambil selama 15 tahun angsuran.

Mengingat bahwa pendapatan nasabah menurun, maka pihak bank akan memberi keringanan kepada nasabah yaitu berupa *rescheduling*. Kekurangan cicilan selama 5 tahun selanjutnya dapat diperpanjang lagi menjadi 10 tahun. Maka jumlah yang harus diangsur nasabah per bulannya bisa menjadi ringan yaitu sebesar Rp 323.611,- (dengan rumus

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

sisa hutang/120 bulan) selama 10 tahun cicilan. Dengan persyaratan maksimum jadwal angsur tidak boleh lebih dari 180 bulan atau 15 tahun terhitung dari tanggal ditetapkannya *rescheduling*.

Penyelesaian pembiayaan bermasalah pada bank konvensional berbeda dengan penelesaian pembiayaan di bank syariah. Pada bank konvensional selalu menggunakan prinsip bunga. Sedangkan pada bank syariah tidak menggunakan prinsip bunga. Jika nasabah mengalami pendapatan menurun dan nasabah segera melapor ke lembaga pembiayaan tersebut maka nasabah tidak akan mendapat denda, baik di bank syariah maupun di bank konvensional. Jika nasabah mengalami pendapatan menurun dan nasabah tidak segera melapor maka lembaga pembiayaan tersebut akan mengenakan denda kepada nasabah, baik di bank syariah maupun di bank konvensional akan tetapi penerapan denda di bank syariah dan bank konvensional berbeda. Penerapan denda pada bank syariah berdasarkan pada sejumlah uang yang sifatnya konstan tidak berdasarkan denda. Penerapan denda di bank konvensional berdasarkan pada bunga. Hal ini yang membedakan antara bank syariah dan bank konvensional.

Faktor pertama yang terjadi di Bank Muamalat Indonesia Cabang Darmo Surabaya sesuai dengan teori yang telah dikemukakan oleh As Mahmoedin yang menyatakan bahwa salah satu faktor penyebab pembiayaan bermasalah adalah diakibatkan oleh pendapatan nasabah yang menurun. Sehingga temuan studi yang telah penulis peroleh selama

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

melakukan studi kasus di Bank Muamalat Indonesia Cab. Darmo telah sesuai dengan teori yang ada.

2. Nasabah Berkarakter (*Bad character*).

Bad character merupakan permasalahan pembiayaan yang sering dialami oleh Bank Muamalat. Tidak komitmen atas janjinya, tidak jujur, sulit ditemui dan dihubungi dan sengaja lari dari pembayaran angsuran, hat itulah yang menjadi cirikhas dari nasabah *bad character.* Berdasarkan hasil wawancara penulis dengan *Relationship Manager Financing,* nasabah bad character merupakan salah satu faktor pembiayaan bermasalah yang sering terjadi di Bank Muamalat Cabang Darmo Surabaya. Jika nasabah dikategorikan nasabah *bad character* maka *Relationship Manager Financing* akan langsung mengirimkan surat pemberitahuan dan surat peringatan 1, 2 dan 3 agar nasabah melakukan pembayaran yang sudah menunggak. Jika nasabah tidak merespon maka penyelesaian tersebut yaitu melalui litigasi dan *non* litigasi.[4]

Litigasi yaitu proses hukum yaitu pihak bank mengajukan penyelesaian pembiayaan macet yang dilakukan oleh nasabah bad character kepada badan hukum seperti pengadilan, BASYARNAS, dan lain-lain. Jika dengan litigasi tidak berhasil, maka bank akan mengeksekusi jaminan seara langsung. Proses penyelesaian penyelesaian

[4] Hasil olah data dari wawancara Mbak Thalita, Relationship Manager Financing , Wawancara, Surabaya, 14 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

melalui non litigasi yaitu nasabah sukarela menyerahkan jaminan kepada bank karena nasabah sudah tidak mampu melakukan pembayaran angsuran yang sudah diajukan kepada bank. Berikut proses eksekusi jaminan beserta contoh perhitungannya.

Pertama, bank akan menjual jaminan dengan harga nilai pasar yang berdasarkan hasil taksasi pihak bank. Jika jaminan belum laku terjual, maka jaminan tersebut akan dijual dengan nilai limit lelang. Nilai limit lelang adalah penjumlahan dari nilai outstanding dan biaya-biaya yang telah dikeluarkan.

Contoh jika jaminan terjual saat lelang. Nilai *outstanding* Rp 300.000.000,- biaya-biaya yang telah dikeluarkan oleh bank sebesar Rp 30.000.000,- dan nilai pasar jaminan Rp 450.000.000,-. Maka cara perhitungannya adalah nilai pasar jaminan Rp 450.000.000 – (nilai *outstanding* Rp 300.000.000 + biaya-biaya yang telah dikeluarkan Rp 30.000.000), sehingga sisa lelang jaminan menjadi Rp 120.000.000,. Ketika terdapat sisa lelang jaminan maka sisa jaminan tersebut akan di kembalikan kepada nasabah.[5]

Jika jaminan tidak terjual saat lelang maka bank akan menjual jaminan tersebut seharga nilai *outstanding* + biaya-biaya yang telah dikeluarkan. Maka tidak ada sisa penjualan jaminan. Sehingga nasabah *bad character* telah menyelesaikan kewajibannya dan pihak bank tidak

[5] Hasil olah data dari wawancara dengan Bapak Joko, Relationship Manager Remedial, Wawancara, Surabaya, 17 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

mengalami kerugian yang diakibatkan oleh nasabah *bad character*. Sehingga dapat disimpulkan bahwa nasabah bad character juga merupakan salah satu faktor penyebab dari terjadinya pembiayaan bermasalah di Bank Muamalat Indonesia Cabang Darmo.

Penyelesaian pembiayaan bermasalah yang disebabkan nasabah bad character di bank syariah berbeda dengan penyelesaian di bank konvensional, seperti pada faktor yang pertama bahwa bank konvensional menggunakan prinsip bunga. Nasabah bad character tersebut akan dikenakan denda sesuai keterlambatan yang dilakukan oleh nasabah, tentunya denda tersebut berdasarkan bunga. Faktor pembiayaan bermasalah kedua ini sesuai dengan teori yang dikemukakan oleh Siswanto Sutojo yang menyatakan bahwa nasabah bad character merupakan salah satu penyebab pembiayaan bermasalah di bank Syariah.

3. Usaha Nasabah bangkrut.

Nasabah dikatakan bangkrut yaitu apabila usaha nasabah sama sekali sudah tidak berjalan lagi. Hal ini bisa terjadi karena banyak faktor, diantaranya, kemampuan manajemen dan pemasaran nasabah yang kurang memadai, kurangnya pengalaman nasabah dalam mengelola usaha yang ditekuni, dan juga termasuk faktor eksternal makroekonomi yang mempengaruhi perkembangan usaha. Berdasarkan hasil wawancara penulis dengan *Relationship Manager Financing,* usaha nasabah yang mengalami kebangkrutan merupakan salah satu faktor 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 yang sering terjadi di Bank Muamalat Cabang Darmo Surabaya.[6]

Jika terdapat nasabah yang usahanya bangkrut maka nasabah wajib melapor kepada bank. Kemudian pihak bank akan melakukan evaluasi ulang. Jika berdasarkan hasil evaluasi bank, nasabah masih mempunyai kemampuan membayar walaupun lebih kecil dari sebelumnya, maka akan dilakukan *restrukturisasi*. Perhitungan *restrukturisasi* sudah dicontohkan di faktor pendapatan menurun. Jika hasil evaluasi bahwa nasabah tidak akan sanggup untuk membayar angsuran, maka bank akan mengeksekusi jaminan. Perhitungan eksekusi jaminan seperti pada faktor *bad character* penyelesaian melalui non litigasi. Penyelesaian pembiayaan bermasalah yang disebabkan usaha nasabah bangkrut di bank konvensional menggunakan prinsip bunga. Nasabah yang tidak mengangsur dan melewati jatuh tempo maka akan mendapat denda. Perhitungan denda di bank konvensional berdasarkan bunga.

Usaha nasabah yang mengalami kebangkrutan ini merupakan salah satu penyebab dari pembiayaan bermasalah yang terjadi di Bank Muamalat Indonesia Cabang Darmo. Sehingga temuan studi penulis ini telah sesuai dengan teori yang dikemukakan oleh As Mahmoedin yang menyatakan bahwa musibah kematian merupakan salah satu faktor yang menyebabkan pembiayaan bermasalah di bank syariah.

---

[6] Hasil olah data dari wawancara Mbak Thalita, Relationship Manager Financing, Wawancara, Surabaya, 14 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

4. Nasabah meninggal dunia.

Meninggal dunia merupakan ketentuan bagi manusia, tidak akan ada yang mengetahui kematian seseorang. Oleh karena itu nasabah yang mengajukan pembiayaan di Bank Muamalat diharuskan menggunakan asuransi. Penggunaan asuransi jiwa ini tidak lain untuk meng-*cover* tanggungan nasabah jika terjadi kematian. Pembiayaan nasabah di-*cover* oleh asuransi hingga jatuh tempo jadwal angsur.

Berdasarkan hasil wawancara penulis dengan *Relationship Manager Financing,* nasabah yang meninggal dunia merupakan salah satu faktor pembiayaan bermasalah yang sering terjadi di Bank Muamalat Cabang Darmo Surabaya.[7] Berikut simulasinya:

Tabel 1.4 Simulasi Jadwal Angsur.

Jatuh tempo pembiayaan	**Angsuran**	***Outstanding***
1 Desember 2014	Rp 5.000.000,-	Rp 50.000.000,-
1 Januari 2015	Rp 5.000.000,-	Rp 45.000.000,-
1 Februari 2015	Rp 5.000.000,-	Rp 40.000.000,-
1 Maret 2015	Rp 5.000.000,-	Rp 35.000.000,-
1 April 2015	Rp 5.000.000,-	Rp 30.000.000,-
1 Mei 2015	Rp 5.000.000,-	Rp 25.000.000,-
1 Juni 2015	Rp 5.000.000,-	Rp 20.000.000,-
1 Juli 2015	Rp 5.000.000,-	Rp 15.000.000,-
1 Agustus 2015	Rp 5.000.000,-	Rp 10.000.000,-
1 September 2015	Rp 5.000.000,-	Rp 5.000.000,-

[7] Hasil olah data dari wawancara Mbak Thalita, Relationship Manager Financing, Wawancara, Surabaya, 14 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

Outstanding Rp 50.000.000 angsuran per bulannya Rp 5.000.000 dan jatuh tempo pembiayaan setiap tanggal 1. Nasabah telah menunggak di bulan januari 2015 kemudian nasabah meninggal dunia pada bulan 13 Juli 2015. Maka tunggakan dari bulan januari hingga juli (sebelum nasabah meninggal) akan dialihkan oleh ahli waris. Tunggakan dari bulan agustus dan september 2015 akan dibayar oleh asuransi untuk melunasi nasabah yang meninggal dunia.[8] Jika ahli waris menolak untuk melunasi tunggakan, maka pihak bank akan mengambil jalur lelang.

Nasabah meninggal dunia merupakan salah satu faktor penyebab dari terjadinya pembiayaan bermasalah di Bank Muamalat Indonesia Cabang Darmo. Hal ini sesuai dengan teori yang dikemukakan oleh As Mahmoedin dan Siswanto Sutojo yang menyatakan bahwa musibah kematian merupakan salah satu penyebab pembiayaan bermasalah di bank Syariah.

5. Konflik rumah tangga.

Dalam pembiayaan di Bank Muamalat diperbolehkan untuk *join income.* Hal ini sering digunakan oleh nasabah suami dan istri yang keduanya membayar angsuran secara bersama dari pendapatan mereka. Mekanisme *join income* juga sering mengalami permasalahan sebab dalam sebuah rumah tangga tersimpan risiko konflik antara suami dan istri. Konflik rumah tangga

[8] Hasil olah data wawancara dari 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

dapat mempengaruhi pembayaran angsuran. Menurut wawancara penulis dengan Unit *Support* Pembiayaan, konfik rumah tangga merupakan salah satu faktor penyebab dari pembiayaan macet di Bank Muamalat Cabang Darmo, jika terjadi konflik rumah tangga dengan nasabah *join income* maka pihak bank menunggu keputusan pengadilan agama (jika beragama Islam) dan pengadilan negeri (jika non Islam). Keputusan pengadilan yang sering terjadi yaitu lelang jaminan.[9]

Sehingga dapat disimpulkan bahwa konflik rumah tangga juga merupakan salah satu faktor penyebab dari terjadinya pembiayaan bermasalah di Bank Muamalat Indonesia Cabang Darmo. Penyelesaian pembiayaan bermasalah di bank konvensional yang disebabkan nasabah mengalami konflik rumah tangga hampir sama dengan penjelasan di faktor pertama, kedua, dan ketiga. Bank konvensional menggunakan prinsip bunga. Hal ini sesuai dengan teori yang dikemukakan oleh As Mahmoedin dan Siswanto Sutojo yang menyatakan bahwa konflik rumah tangga merupakan salah satu penyebab pembiayaan bermasalah di bank Syariah.

[9] Hasil olah data 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

B. Analisis Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah Produk KPR Akad *Murābaḥah*

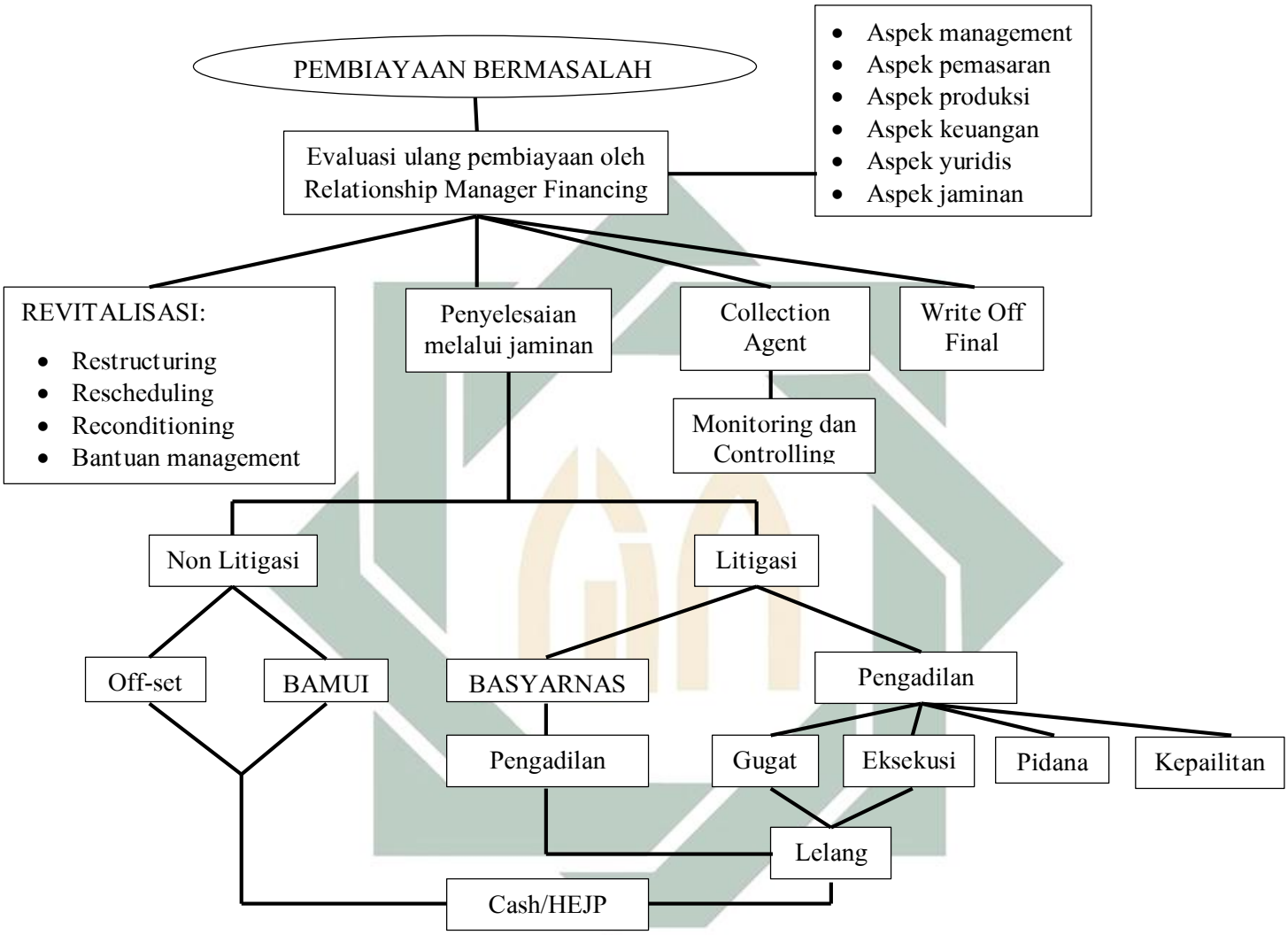
Nasabah bermasalah akan dievaluasi kembali oleh *Relationship Manager Remedial*. Evaluasi ulang pembiayaan terdiri dari beberapa aspek, yaitu:[10]

1. Aspek *management*.
2. Aspek pemasaran.
3. Aspek produksi.
4. Aspek keuangan.
5. Aspek yuridis.
6. Aspek jaminan.

[10] Data diperoleh dari Mbak Talita (Relationship Manager Financing) 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

Gambar 1.4 Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah



Setelah dilakukan evaluasi pembiayaan yang bermasalah, maka diambil langkah-langkah berikutnya yaitu: *restrukturisasi* atau penyelesaian melalui jaminan dan atau *collection agency*. Jika nasabah masih mempunyai kemampuan untuk membayar tunggakannya maka langkah penyelesaian yaitu melalui *restrukturisasi*. Jika nasabah tidak mampu membayar lagi tunggakannya maka langkah penyelesaiannya melalui lelang jaminan.

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

Penyelesaian pembiayaan bermasalah yang pertama yaitu *restrukturisasi*. *Restrukturisasi* pembiayaan adalah upaya yang dilakukan bank dalam rangka membantu nasabah agar dapat menyelesaikan kewajibanya. Pada proses *restrukturisasi* pembiayaan ini terbagi menjadi 4:

1. *Rescheduling* adalah perubahan jadwal pembayaran kewajiban nasabah atau jangkat waktunya.
2. *Reconditioning* adalah perubahan sebagian atau seluruh persyaratan pembiayaan, antara lain: perubahan jadwal pembayaran, jumlah angsuran, jangka waktu dan/atau pemberian potongan sepanjang tidak menambah sisa kewajiban nasabah yang harus dibayarkan kepada Bank.
3. *Restructuring* adalah perubahan persyaratan pembiayaan tidak terbatas pada *rescheduling* atau *reconditioning*, antara lain meliputi penambahan dana fasilitas pembiayaan bank, konversi akad pembiayaan, konversi pembiayaan menjadi surat berharga syariah berjangka waktu menengah, dan konversi pembiayaan menjadi penyertaan modal sementara pada perusahaan nasabah.
4. Bantuan management.

   Penyehatan pembiayaan melalui penempatan sumber daya insani pada posisi management oleh bank. Hal ini dilakukan bila :

   a. Permasalahan terjadi karena kesalahan *management*.
   b. Sumber pengembalian pembiayan masih potensial.

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

Penyelesaian pembiayaan bermasalah yang kedua adalah melalui jaminan. Penyelesaian melalui jaminan dilakukan bila nasabah sudah tidak memiliki usaha sebagai sumber pengembalian dan nasabah *cooperatif* untuk menyelesaikan pembiayaan. Penyelesaian melalui jaminan dibagi menjadi dua bagian, yaitu:

1. Penyelesaian dengan cara non litigasi.
   a. Dengan cara *off-set*.

      Off-Set adalah penyelesaian pembiayaan melalui penyerahan jaminan/*asset* secara sukarela oleh nasabah kepada Bank , sebagai upaya penyelesaian pembiayaannya. Langkah-langkah yang dapat dilakukan untuk melakukan *off-set*:[11]

      1) Analisa kecukupan nilai jaminan untuk menutup seluruh kewajiban dan biaya-biaya untuk proses *off-set* (nilai beli bank). Dengan ketentuan:
         a) Bila nilai beli bank lebih kecil dari nilai taksasi, maka semua kewajiban dan biaya-biaya dapat dimasukkan dalam komponen harga beli bank.
         b) Bila nilai beli bank lebih besar dari nilai taksasi, maka harga beli bank maksimal sebesar nilai pasar. Sisanya (outstanding) tetap dalam bentuk pembiayaan untuk

[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

diangsur sampai dengan lunas, pada kondisi ini tunggakan margin tidak dapat dimasukkan sebagai harga beli bank

2) Melakukan negosiasi dengan nasabah untuk pembelian jaminan.
3) Bila nasabah ingin membeli kembali jaminan yang akan dibeli oleh bank, maka bank memberikan hak opsi dengan jangka waktu berdasarkan persetujuan kedua belah pihak.
4) Setelah mendapat persetujuan komite penyelesaian pembiayaan bermasalah, bank melakukan pengikatan jual beli.
5) Nasabah melakukan pelunasan pembiayaan dan proses pengadministrasian lainnya

b. Melalui BASYARNAS.

Berdasarkan pada klausul pasal 18 tentang perjanjian pembiayaan, setiap sengketa yang timbul berdasarkan perjanjian yang dibuat antara nasabah dan pihak Bank Muamalat Indonesia maka akan diselesaikan melalui Badan Arbitrase Syariah Nasional.[12]

Berikut langkah-langkah yang dilakukan pihak bank:

1) Pembuatan usulan penyelesaian ke komite penyelesaian pembiayaan bermasalah.
2) Pembuatan surat gugatan ke BASYARNAS.
3) Pengajuan gugatan ke BASYARNAS (pendaftaran perkara).
4) Sidang BASYARNAS (jangka waktu paling lama 6 bulan).

[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

5) Putusan BASYARNAS. Keputusan yang dikeluarkan oleh BASYARNAS akan didaftarkan ke pengadilan negeri untuk mendapatkan pengesahan sehingga Bank Muamalat Indonesia mempunyai kekuatan *eksekutorial*.
6) Pendaftaran putusan BASYARNAS ke pengadilan negeri.
7) Permohonan pelaksanaan putusan BASYARNAS ke pengadilan negeri.
8) Pelaksanaan eksekusi oleh pengadilan negeri.

2. Penyelesaian dengan cara litigasi

Litigasi adalah penyelesaian pembiayaan melalui jalur hukum yang dilakukan melalui pengadilan. Sebelum dilakukan proses litigasi melalui pengadilan, perlu dilakukan *check* dan evaluasi sebagai berikut:[13]

a. Dokumen surat menyurat BMI kepada nasabah, SPT. Surat Peringatan 1,2 & 3 dan Surat Nasabah kepada BMI.
b. Dokumen perjanjian dan jaminan Hak Tanggungan, sehingga secara yuridis posisi BMI dipastikan telah kuat.
c. Jatuh waktu fasilitas pembiayaan, karena proses litigasi hanya dapat dilakukan apabila fasilitas pembiayaan nasabah telah jatuh waktu sebagaimana yang dimaksud pada akad pembiayaan.

Setelah dilakukan checking dan evaluasi, selanjutnya dilakukan:

[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

a. Mencari *lawyer* yang telah dianggap cakap, pengalaman dalam bidang penagihan dan dapat bekerjasama dengan BMI.
b. Membuat UP (Usulan Pembiayaan) ke Komite Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah perihal persetujuan pemakaian lawyer dan biaya-biaya yang timbul.
c. Memintakan rencana kerja dan target date dari *Lawyer* yang telah disetujui komite.

Proses Litigasi melalui Pengadilan terdiri dari :

a. Gugatan Perdata
b. Pidana
c. Riil Eksekusi Jaminan
d. Permohonan Kepailitan

Penyelesaian yang ketiga yaitu *monitoring* dan *controlling*. Penyelesaian *restrukturisasi* bukan hanya pada perubahan jadwal ataupun perubahan persyaratan saja. Jika hasil penyelesaian pembiayaan melalui *restrukturisasi*, maka pihak bank akan me-*monitoring* dan *controlling* untuk memastikan bahwa nasabah memenuhi kewajibannya.

Begitu juga pada penyelesaian pembiayaan melalui litigasi. Jika penyelesaian pembiayaan melalui litigasi, maka pihak bank akan me-*monitoring* dan *controlling* untuk memastikan seluruh tahapan pelaksanaan litigasi telah dilakukan.

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

Penyelesaian yang keempat, nasabah mengalami kebangkrutan dan aset jaminan yang dimiliki *collapse*, maka penyelesaian pembiayaan bermasalah yaitu dengan hapus buku (*Write Off Final*). Pihak bank menyerah untuk menagih tunggakan nasabah tersebut karena nasabah tidak akan bisa membayar kembali tunggakannya. Jika penyelesaian pembiayaan bermasalah melalui hapus buku maka langkah-langkah selanjutnya yaitu:[14]

1. *Relationship Manager Remedial* melakukan penghimpunan data dan informasi lengkap atas nasabah pembiayaan bermasalah.
2. *Relationship Manager Remedial* melakukan evaluasi/analisis dokumen-dokumen dan data-data yang dihimpunnya.
3. Berdasarkan hasil analisa tersebut, *Relationship Manager Remedial* membuat Memorandum Usulan Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah dan mengajukannya ke komite penyelesaian pembiayaan bermasalah.

[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