

**ANALISIS MITIGASI PEMBIAYAAN ULANG (REFINANCING)
MULTIGUNA (MURABAHAH) MENGGUNAKAN PEMBIAYAAN
MUSYARAKAH MUTANAQISAH DI BANK BNI SYARIAH
KANTOR CABANG SURAKARTA**

Tesis S-2



**Diajukan oleh :
Wakhid Akhmad Mukhtadi
16918023**

**MAGISTER EKONOMI DAN KEUANGAN
FAKULTAS BISNIS DAN EKONOMIKA
UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA
2020**

BERITA ACARA UJIAN TESIS

Pada hari Sabtu tanggal 5 Desember 2020 Program Studi Magister Ilmu Ekonomi, Fakultas Bisnis dan Ekonomika Universitas Islam Indonesia telah mengadakan ujian tesis yang disusun oleh :

WAKHID AKHMAD MUKHTADI

No. Mhs. : 16918023

Konsentrasi : Ekonomi dan Keuangan Islam

Dengan Judul:

**ANALISIS MITIGASI PEMBIAYAAN ULANG (REFINANCING) MULTIGUNA
(MURABAHAH) MENGGUNAKAN MUSYARAKAH MUTANAQISAH**

Berdasarkan penilaian yang diberikan oleh Tim Penguji,
maka tesis tersebut dinyatakan **LULUS**

Penguji I

Dr. Sahabudin Sidiq, SE., MA.

Penguji II

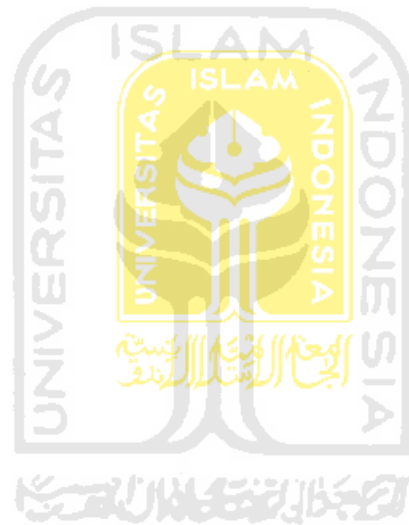
Drs. Achmad Tohirin, MA., Ph.D.

Mengetahui

Ketua Program Studi Magister Ilmu Ekonomi,

Drs. Achmad Tohirin, MA., Ph.D.

HALAMAN PENGESAHAN



Yogyakarta, _____

Telah diterima dan disetujui dengan baik oleh :

Dosen Pembimbing

Dr. Sahabudin Sidiq, SE., MA.

PERNYATAAN KEASLIAN TESIS

Dengan ini saya menyatakan bahwa penulisan tesis S2 dengan judul
“ANALISIS MITIGASI PEMBIAYAAN ULANG (REFINANCING)
MULTIGUNA (MURABAHAH) MENGGUNAKAN PEMBIAYAAN
MUSYARAKAH MUTANAQISAH DI BANK BNI SYARIAH KANTOR
CABANG SURAKARTA” adalah hasil karya saya sendiri dan tidak terdapat
karya yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar kesarjanaan di suatu
perguruan tinggi, dan sepanjang pengetahuan saya juga tidak terdapat karya
atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan oleh orang lain, kecuali yang
secara tertulis diacu dalam naskah ini dan disebutkan dalam referensi.
Apabila dikemudian hari terbukti bahwa pernyataan ini tidak benar, maka saya
sanggup menerima hukuman/sanksi apapun sesuai peraturan yang berlaku.

Yogyakarta,



Wakhid Akhmad Mukhtadi

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	
BERITA ACARA UJIAN	
HALAMAN PENGESAHAN	
HALAMAN PERNYATAAN KEASLIAN	
DAFTAR ISI	i
BAB I : PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang Penelitian	1
1.2 Rumusan Masalah	12
1.3 Tujuan Penelitian	14
1.4 Manfaat Penelitian	15
1.5 Sistematika Penulisan	16
BAB II : KAJIAN PUSTAKA DAN LANDASAN TEORI	17
2.1 Kajian Pustaka	17
2.2 Landasan Teori	24
2.2.1 Pembiayaan Ulang (Refinancing)	24
2.2.1.1 Fatwa DSN MUI No. : 89/DSN-MUI/XIII/2013 tentang Pembiayaan Ulang (Refinancing) Syariah	25
2.2.2 Murabahah	31

2.2.2.1	Fatwa DSN MUI No. : 04/DSN-MUI/IV/2000 mengenai Murabahah	32
2.2.2.2	Fatwa DSN MUI No. : 13/DSN-MUI/IX/2000 tentang Uang Muka dalam Murabahah	35
2.2.2.3	Buku Standar Produk Murabahah – Otoritas Jasa Keuangan	36
2.2.3	Pembiayaan Musyarakah Mutanaqisah	42
2.2.3.1	Fatwa DSN MUI No. : 73/DSN-MUI/XII/2008 mengenai Musyarakah Mutanaqisah	46
2.2.3.2	Fatwa DSN MUI No. : 01/DSN-MUI/X/2013 mengenai Pedoman Implementasi Musyarakah Mutanaqisah dalam Produk Pembiayaan	49
2.2.3.3	Buku Standar Produk Musyarakah dan Musyarakah Mutanaqisah – Otoritas Jasa Keuangan	50
2.2.4	Fatwa DSN MUI No. : 09/DSN-MUI/IV/2000 tentang Pembiayaan Ijarah	61
2.2.5	Konversi Akad Murabahah	64
2.2.5.1	Fatwa DSN MUI No. : 49/DSN-MUI/II/2005 mengenai Konversi Akad Murabahah	64
2.2.6	Manajemen Risiko Bank Syariah	66
2.2.6.1	Peraturan Bank Indonesia No. 11/25/PBI/2019 tanggal 1 Juli 2019 tentang Perubahan atas Peraturan Bank Indonesia No. 5/8/PBI/2004 tentang Penerapan Manajemen Risiko Bagi Bank Umum	66
2.2.6.2	Peraturan Bank Indonesia No. 13/9/PBI/2011 tanggal 8 Februari 2019 tentang Perubahan atas Peraturan Bank Indonesia Nomor 10/18/PBI/2008 tentang Restrukturisasi Pembiayaan Bagi Bank Syariah dan Unit Usaha Syariah	68
2.3	Kerangka Pemikiran	69
2.3.1	Kepatuhan pembiayaan syariah	70

2.3.2 Perbankan Syariah berfungsi sebagai lembaga intermediasi keuangan yang berorientasi pada keuntungan bisnis dan social secara syariah	70
2.3.3 Kolektibilitas Pembiayaan berpengaruh terhadap keuntungan yang diterima bank	71
2.3.4 Restrukturisasi pembiayaan sebagai upaya perbaikan dan mitigasi kepada pembiayaan nasabah yang berpotensi mengalami kesulitan untuk memenuhi kewajiban	73
BAB III : METODE PENELITIAN	75
3.1 Pendekatan Metode Penelitian	75
3.2 Sumber dan teknik pengumpulan data serta instrumen penelitian ...	75
BAB IV : ANALISA DAN PEMBAHASAN	86
4.1 Deskripsi Kasus Penelitian	86
4.2 Analisa opini Dewan Pengawas Syariah (DPS) Bank BNI Syariah terhadap kasus side streaming pembiayaan	93
4.3 Faktor-faktor yang menjadi penghambat dan pendukung dalam implementasi pembiayaan ulang (refinancing) multiguna murabahah menggunakan pembiayaan MMQ	96
4.4 Implikasi dari Mitigasi Pembiayaan Ulang Multiguna (Murabahah) menggunakan Musyarakah Mutanaqisah	99
BAB V : KESIMPULAN, IMPLIKASI DAN SARAN	104
5.1 Kesimpulan	104
5.2 Implikasi	107
5.2 Saran	108
DAFTAR REFERENSI	109

BAB I

PENDAHULUAN

1. Latar Belakang Penelitian

Minat masyarakat untuk memenuhi kebutuhan konsumtif menggunakan pembiayaan syariah semakin tinggi. Produk pembiayaan perbankan syariah dituntut diversifikatif dalam menangkap peluang pasar tersebut dengan tetap memenuhi unsur kepatuhan syariah. Produk pembiayaan yang digunakan untuk pembelian barang/aset dengan pengembalian secara angsuran tetap sampai jatuh tempo adalah pembiayaan Murabahah, yang telah banyak digunakan masyarakat. Turunan pembiayaan Murabahah berupa pembiayaan Multiguna (Murabahah) juga dikembangkan oleh bank-bank syariah dengan syarat berupa aset adalah milik nasabah dan menjadi jaminan pembiayaan murabahah. Pembiayaan murabahah dengan underlying aset yang menjadi dasar transaksi tidak dapat digunakan lagi untuk mengadakan pembiayaan berikutnya (tambahan) atau melakukan pembiayaan ulang dengan akad murabahah, sehingga diperlukan refinancing maupun konversi pembiayaan dengan akad pembiayaan yang lain sesuai syariah (selain akad murabahah).

Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia (DSN MUI) telah menindaklanjuti kebutuhan masyarakat untuk mengadakan pembiayaan ulang tersebut melalui fatwa mengenai Pembiayaan Ulang (Refinancing) Syariah yang

dimaksudkan untuk mengoptimalkan aset yang telah dimiliki sebagai modal kerjasama pembiayaan dengan menggunakan pembiayaan Musyarakah Mutanaqisah (MMQ).

Pertumbuhan serta kualitas pembiayaan Murabahah dan pembiayaan Musyarakah (Musyarakah Mutanaqisah) secara nasional dari data yang di upload www.ojk.go.id untuk 3 tahun terakhir (2017, 2018, 2019) sebagai berikut :

Tabel 1.1 Pertumbuhan pembiayaan (Dalam milyar rupiah)

Produk	Desember 2017	Desember 2018	Desember 2019
Musyarakah	101.552	129.641	157.491
Murabahah	150.312	154.805	160.654

Sumber : www.ojk.go.id

Tabel 1.2 Kualitas pembiayaan Non Performing Financing (Dalam milyar rupiah)

Produk	Desember 2017	Desember 2018	Desember 2019
Musyarakah	3.847	3.845	5.109
Murabahah	6.588	4.489	4.688

Sumber : www.ojk.go.id

Tabel 1.3 Ratio Non Performing Financing (Dalam %)

Produk	Desember 2017	Desember 2018	Desember 2019
Musyarakah	3,79%	2,97%	3,24%
Murabahah	4,38%	2,90%	2,92%

Sumber : www.ojk.go.id

Pembiayaan Musyarakah Mutanaqisah

Pengembangan produk pembiayaan syariah berdasar akad Musyarakah berupa Pembiayaan Musyarakah Mutanaqishah (MMQ) diaplikasikan sebagai produk pembiayaan syariah dengan prinsip syirkah 'inan antara Bank dan Nasabah. Porsi modal (hishshah) Bank akan berkurang disebabkan pembelian atau pengalihan komersial secara bertahap (naqlul hishshah bil 'iwadh mutanaqishah) oleh Nasabah.

Pembiayaan Musyarakah Mutanaqishah (MMQ) adalah salah satu pengembangan dari produk pembiayaan syariah berbasis akad Musyarakah. Pembiayaan Musyarakah Mutanaqishah dapat diaplikasikan sebagai suatu produk pembiayaan perbankan syariah berdasarkan prinsip syirkah 'inan, di mana porsi modal (hishshah) pada salah satu syarik (mitra) yaitu Bank berkurang disebabkan oleh pembelian atau pengalihan komersial secara bertahap (naqlul hishshah bil 'iwadh mutanaqishah) kepada syarik lainnya yaitu Nasabah.

Definisi lain dari pembiayaan Musyarakah Mutanaqisah untuk jenis pembiayaan KPRS/Konsumtif /Investasi ;

1. Akad Syirkah antara dua pihak pada aset tertentu (baik barang konsumsi ataupun usaha),
2. Kedua pihak sepakat, salah satu pihak membeli bagian pihak lainnya secara bertahap (cicilan) dengan akad yang terpisah dari akad syirkah.

3. Bersamaan dengan itu, nasabah menyewa aset tersebut atau disewakan kepada orang lain, nisbah keuntungan dibagi berdasarkan kontribusi porsi masing-masing.

Pembiayaan Murabahah

Pembiayaan dengan prinsip jual beli diaplikasikan dalam skema murabahah (deferred payment sale), yaitu pembelian barang oleh bank untuk nasabah dengan pembayaran ditangguhkan. Menurut Undang-undang nomor 10 tahun 1998 Pasal 1 ayat 12 “pembiayaan adalah penyediaan uang atau tagihan yang dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil”.

Definisi dari Murabahah menurut **Wahbah az-Zuhaili** adalah *jual beli dengan harga perolehan ditambah keuntungan*, dimaksudkan akad jual beli barang dengan menyatakan harga perolehan dan keuntungan yang disepakati oleh penjual dan pembeli. Dan di dalam pasal 22 KHES (Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah) disebutkan bahwa secara umum rukun dan syarat syah akad meliputi *subyek akad (al 'aqidain)*, *obyek akad (mahallul 'aqad)*, *tujuan akad (maudhu'ul aqad)*, dan *sighatul akad (kesepakatan atau ijab dan kabul)*.

Beberapa contoh penawaran produk pembiayaan multiguna murabahah oleh bank Syariah yang diambil dari sumber internet antara lain :

Pembiayaan Mitraguna Berkah – Bank Syariah Mandiri

(<https://www.mandirisyariah.co.id/consumer-banking/pembiayaan-konsumen/pembiayaan-mitraguna-berkah>)

Pembiayaan Mitraguna Berkah adalah layanan pembiayaan ragam kebutuhan (Multiguna) dengan sumber pembayaran dari gaji/pendapatan pegawai tetap (payroll melalui Bank Syariah Mandiri) dan tanpa agunan.

PermataKTA iB Multiguna – Bank Permata

(<https://www.permatabank.com/id/kta-retail-syariah/permataakta-ib-multiguna>)

Pengajuan pembiayaan yang sesuai Prinsip Syariah dengan angsuran yang fleksibel, bebas biaya, serta tanpa uang muka dan agunan. Sesuai Prinsip Syariah dengan Akad Murabahah atau Akad Ijarah Multijasa

BNI Multiguna iB Hasanah (Murabahah) – Bank BNI Syariah

<https://www.bnisyariah.co.id/id-id/personal/pembiayaan/bnisyariahmultiguna>

Fasilitas Pembiayaan Konsumtif yang diberikan kepada anggota masyarakat untuk pembelian barang kebutuhan konsumtif dan/atau jasa sesuai prinsip syariah dengan disertai agunan berupa tanah dan bangunan yang ditinggali berstatus Sertifikat Hak Milik (SHM) atau Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) dan bukan barang yang dibiayai.

Multiguna iB Hasanah adalah fasilitas pembiayaan konsumtif yang diberikan kepada anggota masyarakat untuk membeli barang kebutuhan konsumtif dengan agunan berupa barang yang dibiayai (apabila bernilai material) dan atau fixed aset yang ditujukan untuk kalangan profesional dan pegawai aktif yang memiliki sumber pembayaran kembali dari penghasilan tetap.

Bahwasanya apabila terdapat permohonan mengajukan pembiayaan Multiguna (Murabahah), maka pihak bank menindaklanjutinya dengan menganalisisnya serta melakukan penilaian feasibilitas dari analisa pembiayaan (Character, Capacity, Capital, Collateral, serta Condition of economy) dan terpenuhinya unsur Maysir, Gharar, Riba. Hasil penilaian feasibilitas permohonan pembiayaan tersebut dituangkan dalam surat keputusan pembiayaan dan dilanjutkan dengan akad pembiayaan bank syariah berupa murabahah yang mempunyai rukun akad yang menjadi dasar legalitas syahnya akad bagi pihak bank dan nasabah untuk memenuhi hak dan kewajiban masing-masing sampai dengan berakhirnya akad/jatuh tempo pembiayaan.

Dalam proses pembiayaan yang berjalan tersebut, terdapat risiko-risiko pembiayaan yang dapat terjadi yang dapat merugikan salah satu pihak yang mana penyelesaiannya dilakukan secara musyawarah maupun melalui hukum.

Pembiayaan Multiguna Bank Muamalat Indonesia

Pembiayaan Multiguna Murabahah yang dijadikan produk pembiayaan murabahah di Bank Muamalat Indonesia (iB Muamalat Multiguna) merupakan

produk pembiayaan yang digunakan untuk memenuhi kebutuhan barang jasa konsumtif seperti bahan bangunan untuk renovasi rumah, kepemilikan sepeda motor, biaya pendidikan, biaya pernikahan dan perlengkapan rumah.

Akad yang digunakan yaitu akad murabahah (jual-beli) atau ijarah Multijasa (sewa jasa). Pembiayaan ini dapat diajukan oleh pasangan suami istri dengan sumber penghasilan untuk angsuran diakui secara single income maupun bersama (joint income), dicover dengan asuransi jiwa serta fasilitas autodebet untuk pembayaran angsuran.

Pembiayaan Pemilikan Rumah, Rusun, Apartemen, Condotel (KPR iB Muamalat) – Bank Muamalat Indonesia

Merupakan produk pembiayaan dengan akad murabahah (jual-beli) atau musyarakah mutanaqishah (kerjasama sewa) yang membantu nasabahnya untuk kepemilikan rumah tinggal, rumah susun, apartemen dan condotel termasuk renovasi dan pembangunan serta pengalihan (take-over) KPR (kredit pemilikan rumah) dari bank lain.

Terkait akad musyarakah mutanaqisah yang digunakan sebagai pilihan akad dari tujuan pembiayaan pemilikan rumah tinggal adalah Musyarakah atau Syirkah yang kepemilikan aset (barang) atau modal salah satu pihak (syarik) berkurang disebabkan pembelian secara bertahap oleh pihak lainnya.)

Sehingga Pembiayaan Musyarakah Mutanaqisah adalah :

- Adanya Akad Syirkah antara dua pihak (Bank dan Nasabah) pada aset tertentu (baik barang konsumsi ataupun usaha),
- Kesepakatan, salah satu pihak (Nasabah) membeli bagian pihak lainnya secara bertahap (cicilan) dengan akad yang terpisah dari akad syirkah.
- Bersamaan dengan itu, nasabah menyewa aset tersebut atau disewakan kepada orang lain, nisbah keuntungan dibagi berdasarkan kontribusi porsi masing-masing.

Penjabaran dari informasi produk KPR iB Muamalat terkait penggunaan pembiayaan musyarakah mutanaqisah (MMQ) dalam pembiayaan kepemilikan rumah menjelaskan bahwa pembiayaan MMQ merupakan akad pembiayaan yang *sophisticated* dengan berbagai tujuan penggunaan pembiayaan (pembiayaan untuk kepemilikan rumah, pengalihan pembiayaan/take over dari bank lain). Di lain pihak dapat menjadi solusi atas kebutuhan Murabahah seperti pembiayaan ulang (refinancing) dan take over pembiayaan dari sesama bank syariah juga menjadi penyelamatan pada pembiayaan murabahah yang bermasalah.

Perkembangan produk pembiayaan bank syariah tersebut terutama Murabahah mempunyai potensi penyalahgunaan dalam pelaksanaannya, salah satunya berupa kesalahan dalam tujuan penggunaan pembiayaan (side streaming).

Pembiayaan multiguna (murabahah) sebagaimana yang ditawarkan Bank BNI Syariah berpotensi mempunyai risiko yang tinggi karena jaminan pembiayaan murabahah dapat menggunakan jaminan selain obyek pembiayaannya.

Potensi risiko lainnya berupa penggunaan akad wakalah untuk pembelian obyek yang dilakukan oleh nasabah, dapat memengaruhi perubahan tujuan obyek pembiayaan yang telah disepakati sebelumnya dengan bank.

Pembiayaan yang bermasalah

Penerapan prinsip kehati-hatian dalam pembiayaan diatur dalam rambu-rambu kesehatan bank sebagaimana pada Pasal 23 Undang-Undang Perbankan Syariah. Sebagaimana Undang-Undang Perbankan Syariah pada Pasal 23 (1) yang mengatur bahwa “Bank Syariah dan/atau UUS harus mempunyai keyakinan atas kemauan dan kemampuan calon nasabah Penerima Fasilitas untuk melunasi seluruh kewajiban pada waktunya, sebelum Bank Syariah dan/ atau UUS menyalurkan dana kepada nasabah Penerima Fasilitas”.

Penilaian kelayakan (feasibilitas) dari keyakinan bank diperoleh dengan melakukan analisa dari watak, kemampuan, modal, agunan, dan prospek usaha dari calon nasabahnya.

Risiko pembiayaan yang dimulai setelah dilaksanakannya akad pembiayaan berupa permasalahan penurunan kemampuan untuk angsuran sampai dengan pembiayaan macet berdampak langsung terhadap penilaian kesehatan dan keuntungan bank. Sehingga proses pemantauan (monitoring) wajib dijalankan

bank sebagai upaya deteksi awal dari kondisi kesehatan pembiayaan dari masing-masing nasabah pembiayaan.

Pada dasarnya, ketika terdapat suatu pembiayaan yang bermasalah maka pihak bank harus melakukan upaya penyelamatan terhadap pembiayaannya mengacu pada Peraturan Bank Indonesia Nomor 13/9/PBI/2011 mengenai Restrukturisasi Pembiayaan Bagi Bank Syariah dan Unit Usaha Syariah.

Upaya bank syariah dalam rangka membantu nasabah agar dapat menyelesaikan kewajibannya (restrukturisasi pembiayaan) , antara lain melalui :

- (1) Penjadwalan kembali (rescheduling) yaitu perubahan jadwal pembayaran kewajiban nasabah atau jangka waktunya ; dilakukan dengan memperpanjang jangka waktu jatuh tempo pembiayaan tanpa mengubah sisa kewajiban nasabah kepada bank.
- (2) Persyaratan kembali (reconditioning) yaitu perubahan sebagian atau seluruh persyaratan pembiayaan tanpa menambah sisa pokok kewajiban nasabah yang harus dibayarkan kepada Bank ; dilakukan dengan menetapkan kembali syarat-syarat 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) Penataan kembali (restructuring) yaitu perubahan persyaratan pembiayaan ; dengan melakukan konversi piutang murabahah atau piutang istishna sebesar sisa kewajiban nasabah menjadi *ijarah muntahiyah bittamlik* atau *mudharabah* atau *musyarakah*. Namun apabila akad di awal yang digunakan

adalah *mudharabah* atau *musyarakah*, penataan kembali yang dapat dilakukan adalah dengan cara penambahan dana dari bank kepada nasabah agar kegiatan usaha nasabah dapat berjalan kembali, sesuai dengan syarat dan ketentuan yang berlaku.

Konversi akad pembiayaan Murabahah

Dalam keputusan DSN MUI Nomor 49/DSN-MUI/II/2005 Tentang Konversi Akad Murabahah memutuskan bahwa Lembaga Keuangan Syariah boleh melakukan konversi dengan membuat akad (membuat akad baru) bagi nasabah yang tidak bisa menyelesaikan/ melunasi pembiayaan murabahahnya sesuai jumlah dan waktu yang telah disepakati, tetapi ia masih prospektif,

Pembiayaan Ulang (Refinancing)

Pembiayaan ulang (refinancing) adalah pemberian fasilitas pembiayaan baru bagi nasabah baru atau tambahan pembiayaan kepada nasabah yang belum melunasi pembiayaan sebelumnya berdasarkan prinsip syariah.

Pembiayaan ulang syariah (sharia refinancing) mencakup dua keadaan :

- 1) Pembiayaan yang diberikan kepada calon nasabah yang telah memiliki aset sepenuhnya; dan

- 2) Pembiayaan yang diberikan kepada calon nasabah yang telah menerima pembiayaan yang belum dilunasinya;

Dapat ditarik kesimpulan bahwa secara prinsip pelaksanaan konversi akad pembiayaan digunakan untuk pembiayaan yang termasuk dalam kondisi pembiayaan bermasalah sedangkan pembiayaan ulang digunakan kepada pembiayaan yang lancar.

1.2 Rumusan Masalah

Pembiayaan-pembiayaan yang telah dijalankan oleh bank secara aturan internal perbankan wajib dilakukan pengawasan oleh Satuan Pengawasan Internal (SPI) dengan tujuan untuk memenuhi ketentuan kepatuhan pembiayaan bank syariah sesuai ketentuan yang berlaku.

Kasus-kasus yang digunakan pada penelitian ini terjadi di Bank BNI Syariah Kantor Cabang Surakarta dan dibedakan menurut permasalahan pembiayaannya, meliputi kasus pembiayaan bermasalah yang telah dilakukan restrukturisasi pembiayaan dan kasus penggunaan akad pembiayaan yang salah yang telah dilakukan pembiayaan ulang menggunakan pembiayaan musyarakah mutanaqisah.

Penulisan tesis ini lebih membahas mengenai kasus penggunaan akad pembiayaan yang salah yang terjadi di Bank BNI Syariah yang berdasarkan hasil temuan SPI internal bank pada salah satu pembiayaan multiguna (murabahah)

ditemukan side streaming atau penyalahgunaan tujuan pembiayaan. Dana pembiayaan multiguna (murabahah) tidak digunakan untuk pembelian aset berupa penginapan keluarga melainkan digunakan untuk pembelian/penyertaan saham atas aset tersebut.

Adapun kondisi dari pembiayaan tersebut adalah pembiayaan lancar (tidak ada tunggakan angsuran), nasabah kooperatif dan komunikatif untuk berhubungan dengan pihak bank serta penghasilan dari usaha yang dijalankan nasabah dinilai masih menguntungkan dan berkelanjutan.

Pada pelaksanaan pembiayaan murabahah yang obyek pembiayaannya dinilai menyalahi aturan syariah berupa gharar maka pihak SPI bank meminta tanggapan hasil temuan tersebut kepada Dewan Pengawas Syariah (DPS) bank dan ditetapkan atas pelaksanaan pembiayaan multiguna murabahah telah melanggar prinsip syariah (obyek jual beli mengandung unsur gharar), maka pembiayaan multiguna murabahah tersebut dinyatakan batal dan pendapatan yang diterima bank harus dikoreksi dan menjadi dana sosial. Apabila nasabah tidak mempunyai dana atau likuiditas yang cukup untuk melunasinya namun memiliki aset yang minimal senilai dengan sisa kewajiban, maka nasabah dapat mengajukan pembiayaan ulang (refinancing) syariah dengan akad Musyarakah Mutanaqisah dengan tujuan refinancing aset milik nasabah untuk selanjutnya digunakan untuk melunasi kewajiban pembiayaan murabahah yang telah diakhiri.

Berdasarkan ringkasan kasus tersebut di atas maka rumusan masalah dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

- 1) Bagaimana mitigasi Pembiayaan Ulang Multiguna (Murabahah) menggunakan Musyarakah Mutanaqisah ?
- 2) Faktor-faktor yang apa saja yang mendukung dan penghambat dalam implementasinya ?
- 3) Apa implikasi dari Mitigasi Pembiayaan Ulang Multiguna (Murabahah) menggunakan Musyarakah Mutanaqisah ?

1.3 Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian ini dimaksudkan :

- Menganalisa mitigasi Pembiayaan Ulang Multiguna (Murabahah) menggunakan Musyarakah Mutanaqisah.
- Menganalisa faktor-faktor yang apa saja yang mendukung dan penghambat dalam implementasi Pembiayaan Ulang Multiguna (Murabahah) menggunakan Musyarakah Mutanaqisah
- Menganalisa implikasi dari Mitigasi Pembiayaan Ulang Multiguna (Murabahah) menggunakan Musyarakah Mutanaqisah

1.4 Manfaat Penelitian

1. Secara Teoritis

Ketidaksesuaian penggunaan prinsip dan aturan pembiayaan syariah untuk pemenuhan standar operasional pembiayaan multiguna murabahah dari penelitian ini dapat menjadi mitigasi detilitas dalam meminimalkan risiko-risiko pembiayaan syariah.

2. Secara Praktis

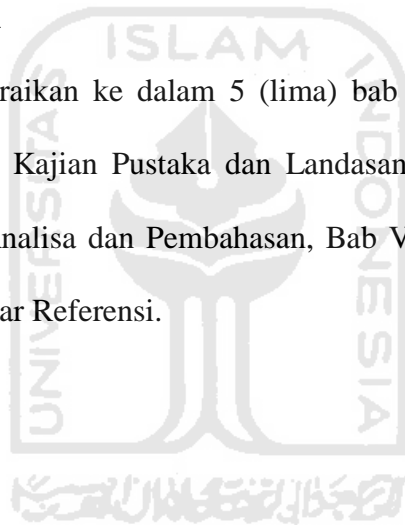
Aspek praktis (guna laksana) yang diharapkan dapat dicapai dari penerapan prinsip/unsur/rukun pembiayaan syariah dari penelitian ini adalah :

- 1) Kejujuran dan keterbukaan nasabah (Character) dalam memberikan data dan informasi menjadi dasar tujuan penggunaan kerjasama pembiayaan yang saling menguntungkan/bermanfaat.
- 2) Pelaksanaan pembiayaan Murabahah dengan mewajibkan uang muka dari nasabah menjadi salah satu cara yang efektif dalam meminimalisir risiko pembiayaan.
- 3) Refinancing pembiayaan syariah dalam kasus penelitian ini adalah mengganti akad pembiayaan murabahah (jual beli) menjadi akad pembiayaan MMQ, sehingga kewajiban yang dijalankan berupa satu akad pembiayaan.

4) Pelaksanaan pembiayaan ulang (refinancing) syariah tidak hanya digunakan untuk pembiayaan baru maupun pembiayaan berjalan berkondisi lancar atau bermasalah akan tetapi juga digunakan untuk pembatalan pembiayaan murabahah yang tidak memenuhi aspek/prinsip kepatuhan syariah (side streaming).

1.5 Sistematika Penulisan

Penulisan tesis ini diuraikan ke dalam 5 (lima) bab yang terdiri dari Bab I - Pendahuluan, Bab II - Kajian Pustaka dan Landasan Teori, Bab III - Metode Penelitian, Bab IV - Analisa dan Pembahasan, Bab V – Kesimpulan, Implikasi dan Saran, beserta Daftar Referensi.



BAB II

KAJIAN PUSTAKA DAN LANDASAN TEORI

2.1 Kajian Pustaka

Kajian pustaka yang relevan dan dijadikan acuan dalam hipotesa penelitian ini diperoleh dari beberapa literasi, aturan, peraturan, ketentuan yang distandarisasi oleh pihak-pihak yang terkait dan menjadi landasan operasional pelaksanaan produk-produk perbankan syariah (pembiayaan).

Beberapa literasi dari penelitian yang terkait dengan penelitian yang dilakukan penulis mengenai penggunaan pembiayaan Murabahah dan pembiayaan Musyarakah Mutanaqisah (MMQ) antara lain ;

1. Penelitian oleh Putriandini S., Irianto G., (2012).

Penelitian ini bertujuan untuk mengungkap nilai-nilai yang terkandung dalam system pengendalian internal pada pembiayaan musyarakah di perbankan syariah yang dilakukan di Bank BRI Syariah Cabang Malang. Hasil penelitian menunjukkan bahwa nilai-nilai konvensional (masih) melekat pada pembiayaan musyarakah yang berbasis syariah. Nilai-nilai konvensional tersebut yaitu ketidakpercayaan (*syuúdzon*), nilai kewaspadaan dan nilai ketidakjujuran yang disebabkan keinginan bank untuk mencapai laba maksimal (*profit oriented*).

Nilai ketidakpercayaan yang dimaksud adalah bank tidak ingin rugi apabila terjadi penggunaan pembiayaan yang tidak tepat sasaran untuk menghindari kerugian. Nilai kewaspadaan berupa hasil kerja lebih terfokus untuk pemenuhan target, menggunakan dana pembiayaan tidak tepat sasaran, membentengi komite pemutus pembiayaan dalam mengambil keputusan kelayakan pembiayaan, meminimalkan nilai-nilai kecurangan. Sedangkan Nilai ketidakjujuran adalah bagian keuntungan yang tidak ingin dibagi dengan bank.

Dari pernyataan yang diperoleh dari narasumber-narasumbernya, peneliti menangkap maknanya adalah bagaimana sumber daya manusia memahami dan memaknai aturan dan peraturan yang diterapkan perusahaan dapat dijalankan secara baik.

2. Penelitian oleh Pribadi R.W., (2008).

Penelitian mengenai penerapan akad Musyarakah Mutanaqisah (MMQ) di Bank Muamalat Cabang Kota Sukabumi apakah telah sesuai dengan Undang-Undang No. 21 tahun 2008 tentang Perbankan Syariah.

Saran penulis dalam penelitian ini bahwa skim pembiayaan hunian syariah kongsi Musyarakah Mutanaqisah ada baiknya dibuat berbeda dengan skim pembiayaan murabahah, sehingga nasabah langsung dapat memahami perbedaan kedua pembiayaan tersebut dan pembebanan biaya pembiayaan tidak dilaksanakan secara penuh kepada nasabah.

3. Penelitian oleh Dwitama I., (2014).

Menjelaskan teknis penerapan ketentuan internal pembiayaan Musyarakah Mutanaqisah (MMQ) di Bank Muamalat dibandingkan dengan aturan yang diberlakukan oleh Dewan Syariah Nasional (DSN).

Hasil penelitian menyimpulkan bahwa KPR Muamalat iB Kongsi sebagian besar sudah memenuhi prinsip-prinsip syariah yang diatur DSN. Saran-saran yang disampaikan yaitu status kepemilikan ganda sebaiknya diperbolehkan dengan syarat aset/rumah telah dimiliki menggunakan akad musyarakah yang bertujuan untuk harmonisasi regulasi sehingga hukum syariah dan hukum positif dapat sejalan. Biaya sewa yang dikeluarkan oleh nasabah setiap bulannya sebaiknya dijelaskan lebih detil dalam perhitungan angsurannya, untuk menghindari gharar dan permasalahan di masa akan datang.

4. Penelitian oleh Adinda K.R., (2013).

Pokok permasalahan yang dibahas pada penelitian tersebut adalah sebagai berikut :

1. Bagaimana bentuk pelaksanaan dari akad murabahah bil wakalah dalam Bank X Syariah ?
2. Bagaimana kasus *side streaming* yang terjadi pada bank syariah ?
3. Apakah tindakan yang dilakukan Bank X Syariah dalam menyikapi kasus *side streaming* sesuai dengan yang ditentukan dalam syariah ?

Penjelasan dari pokok permasalahan pada penelitian dari 3 (tiga) kasus bahwa secara umum dari 3 (tiga) contoh kasus yang diteliti terjadi tidak terpenuhinya obyek atau barang jual beli sebagaimana akad yang disepakati.

Bank X Syariah cenderung menyelesaikan kasus *side streaming* dengan cara perundingan/musyawarah dengan nasabah dan tidak langsung memutuskan/ membatalkan hubungan akad. Pelaksanaan pemutusan hubungan secara sepihak memberatkan nasabah, selain itu bank bersalah karena tidak menerapkan prinsip kehati-hatian. Tindakan yang dilakukan Bank X Syariah berupa melakukan pembinaan kepada nasabah dan monitoring ketat atas usaha nasabah.

Nasabah yang terlibat kasus *side streaming* tidak selalu tergolong nasabah yang mengalami penurunan kemampuan angsuran, masih sebagai golongan (kolektibilitas) lancar sehingga yang menjadi permasalahan dari kondisi tersebut adalah belum terdapat peraturan yang memperbolehkan dilakukan perubahan akad selain diakibatkan karena kasus pembiayaan bermasalah.

Kesimpulan dari penelitian tersebut berupa : Pada Bank X Syariah sebagai model penelitian bahwa pelaksanaan pembiayaan murabahah dengan wakalah dinilai bertentangan dengan fatwa DSN No. 04/DSN-MUI/MUI/2000 tentang Murabahah.

Side streaming dalam pelaksanaan akad wakalah dalam rangka pembiayaan murabahah diakibatkan tidak adanya monitoring/control Bank X Syariah atas

pembelian barang oleh nasabah. Kesepakatan melalui musyawarah dalam penyelesaian *side streaming* menyalahi ketentuan syariah karena bank melanjutkan pelaksanaan akad tanpa disertai perubahan/kebenaran keadaan.

5. Penelitian oleh Risnawati R., dkk., (2018).

Tujuan dari penelitian yang dilakukan sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui akibat hukum dari *side streaming* dalam penerapan akad wakalah pada pembiayaan murabahah di bank syariah.
2. Untuk mengetahui pelaksanaan wakalah dalam pembiayaan murabahah di BJB Syariah Pusat Braga Kota Bandung dan tinjauan fikih muamalahnya.

Penggunaan akad wakalah dalam produk pembiayaan murabahah di BJB Syariah sebagai bentuk pemberian kuasa dari BJB Syariah kepada nasabah menimbulkan celah terjadinya *side streaming*, di mana pihak nasabah menyalahgunakan kuasa yang diberikan bank dengan tidak membeli barang yang menjadi objek pembiayaan murabahah sesuai dengan kesepakatan pada akan di awal. Hal ini tentunya tidak sesuai dengan prinsip dasar akad murabahah dalam tatanan fikih muamalah karena dapat mencederai akad murabahah itu sendiri.

Suatu akad dapat batal karena ada cacat pada akad tersebut yang dilaksanakan atau sebelum selesai pelaksanaannya. Pembatalan akad di sini berbeda dengan berakhirnya akad (selesainya atau lunas).

Dengan demikian, maka dalam tatanan fikih muamalah hal ini termasuk ke fasakh dalam akad atau kesalahan dan kelalaian yang terjadi dalam sebuah akad/kontrak perjanjian yang harus dibatalkan karena pihak nasabah telah menyalahi kontrak. Namun demikian, kasus *side streaming* ini dapat di atasi dengan melakukan akad ulang atau akad perjanjian yang diubah ke dalam akad baru sesuai dengan kesepakatan kedua belah pihak karena salah satu prinsip akad dalam fikih muamalah adalah meraih kemasalahatan.

Pada praktiknya, BJB Syariah cenderung menyelesaikan kasus *side streaming* dengan suatu perundingan secara baik-baik dengan nasabah, tidak langsung begitu saja memutuskan hubungan akad. Sesungguhnya bank dapat mendalihkan keberlakuan sanksi dalam akad, sehingga BJB Syariah dapat secara sepihak mengakhiri akad dan meminta agar nasabah melunasi outstanding pembiayaan secara sekaligus. Namun, pelaksanaan atas pemutusan secara sepihak dirasakan memberatkan nasabah, selain itu bank juga bersalah karena kurang menerapkan prinsip kehati-hatian. Sehingga, bank lebih memilih untuk menjalankan sesuai dengan alur ketentuan yang terdapat pada pasal tentang Penyelesaian Perselisihan dalam akad. Pasal tentang Penyelesaian Perselisihan ini terdapat pada Pasal 7 akad wakalah dan Pasal 19 akad murabahah bil wakalah.

Terkait aturan tersebut, penyelesaian secara musyawarah digunakan terlebih dahulu oleh BJB Syariah apabila terjadi perselisihan antara bank

dengan nasabah. Tentang penyelesaian perselisihan yang terlebih dahulu dilakukan melalui musyawarah juga disebutkan dalam Penjelasan Pasal 55 ayat (2) UU No. 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah.

Hal pertama yang dilakukan BJB Syariah ketika diketahui terdapat nasabah yang melakukan *side streaming* adalah memanggil nasabah, dan membicarakan permasalahan baik-baik dengan cara musyawarah untuk mufakat. Pihak bank cenderung menanyakan mengapa nasabah melanggar apa yang telah ditentukan dalam akad. Pada praktik yang biasa terjadi adalah pihak bank menyatakan jangan sampai hal seperti ini terjadi lagi, dan mereka sepakat untuk tetap melanjutkan proses pembiayaan.

Sehingga, penyelesaiannya hanyalah sekedar tahu sama tahu. Dalam hal ini, BJB Syariah tidak dapat melakukan penggantian atas akad awal yang tujuannya adalah untuk mengganti tujuan pembiayaan.

6. Penelitian tesis oleh Hayati I., (2017).

Penjelasan pada tesis tersebut secara umumnya mengenai permasalahan pembiayaan dengan cara penyelesaiannya menggunakan Restrukturisasi Pembiayaan Bank Syariah dan Unit Usaha Syariah.

Model kasus yang diteliti di Bank Muamalat Indonesia (BMI) berupa restrukturisasi pembiayaan Murabahah yang mempunyai porsi nilai outstanding pembiayaan dan nasabah paling banyak. Sebagaimana diakui oleh

Direktur Bisnis Korporasi BMI bahwa salah satu penyelamatan terhadap Non Performing Financing (NPF) di Bank Muamalat Indonesia yang tinggi pada pertengahan tahun 2016 yang mencapai 7,11% dengan porsi terbesar di produk pembiayaan Murabahah, adalah setelah dilakukannya restrukturisasi dini untuk menjaga kualitas pembiayaan dengan melakukan konversi akad sebagai langkah restrukturisasi pembiayaan murabahah bermasalah.

Pembahasan dalam tesis tersebut mengenai pelaksanaan restrukturisasi pembiayaan dengan mengkonversi pembiayaan murabahah bermasalah ke pembiayaan musyarakah (musyarakah mutanaqisah) sesuai dengan aturan-aturan dan dasar hukum yang berlaku.

Simpulan pada tesis tersebut bahwa bank syariah harus dapat menerapkan prinsip kehati-hatian dan upaya penanggulangan pembiayaan bermasalahnya sesuai dengan kondisi yang dibutuhkan nasabah pada saat mengajukan kerjasama pembiayaan.

2.2 Landasan Teori

2.2.1 Pembiayaan Ulang (Refinancing)

Pembiayaan ulang (refinancing) syariah adalah pemberian fasilitas pembiayaan baru bagi nasabah baru atau nasabah yang belum melunasi pembiayaan sebelumnya, berdasarkan prinsip syariah. Pembiayaan ulang syariah (*sharia refinancing*) mencakup dua keadaan :

- 1) pembiayaan yang diberikan kepada calon nasabah yang telah memiliki aset sepenuhnya; dan
- 2) pembiayaan yang diberikan kepada calon nasabah yang telah menerima pembiayaan yang belum dilunasinya.

Firman Allah SWT QS al-Ma'idah (5) ayat (1) :

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ ۗ

“Hai orang-orang yang beriman, penuhilah aqad-aqad itu”

Firman Allah SWT QS al-Baqarah (2) ayat (283) :

﴿فَإِنْ أَمِنَ بَعْضُكُم بَعْضًا فَلْيُؤَدِّ الَّذِي أُؤْتِمِنَ أَمَانَتَهُ وَلْيَتَّقِ اللَّهَ رَبَّهُ﴾ (البقرة : ٢٨٣)

“Maka, jika sebagian kamu mempercayai sebagian yang lain, hendaklah yang dipercayai itu menunaikan amanatnya dan hendaklah ia bertakwa kepada Allah Tuhannya.”

Pembiayaan ulang (*refinancing*) boleh dilakukan Lembaga Keuangan Syariah dengan melakukan taqwim al-urudh yaitu penaksiran harga barang/aset dengan mata uang tertentu yang disepakati para pihak.

2.2.1.1 Fatwa DSN MUI No: 89/DSN-MUI/XIII2013 mengenai Pembiayaan Ulang (Refinancing) Syariah.

Pertama : Ketentuan Umum dalam fatwa ini yang dimaksud dengan:

1. Pembiayaan ulang (refinancing) adalah pemberian fasilitas pembiayaan baru bagi nasabah baru atau nasabah yang belum melunasi pembiayaan sebelumnya;
2. Pembiayaan ulang syariah (sharia refinancing) adalah pembiayaan ulang berdasarkan prinsip syariah;
3. Pembiayaan ulang syariah (sharia refinancing) mencakup dua keadaan:
 - 1) pembiayaan yang diberikan kepada calon nasabah yang telah memiliki aset sepenuhnya; dan 2) pembiayaan yang diberikan kepada calon nasabah yang telah menerima pembiayaan yang belum dilunasinya;
4. Taqwim al- 'urudh adalah penaksiran harga barang/penaksiran aset dengan mata uang tertentu yang disepakati pihak-pihak;

Kedua : Ketentuan Hukum Pembiayaan ulang (refinancing) boleh dilakukan Lembaga Keuangan Syariah dengan mengikuti ketentuan-ketentuan dalam fatwa ini.

Ketiga : Ketentuan akad terkait Pembiayaan Ulang (Refinancing) ;

Skema 1 : Akad musyarakah mutanaqishali dengan ketentuan sebagai berikut :

1. Semua rukun, syarat dan ketentuan serta pedoman yang terdapat dalam akad musyarakah mutanaqishah (fatwa DSN-MUI Nomor: 73/DSN-

MUIIXI/2008 tentang Musyarakah Mutanaqishah), berlaku dalam akad pembiayaan ulang;

2. Modal syirkah dalam musyarakah mutanaqishah, boleh berupa uang sesuai kesepakatan dan boleh juga berupa barang ('urudh); dan
3. Dalam hal modal syirkah berbentuk barang ('urudh), maka harus dilakukan taqwim al- 'urudh;

Skema 2: Akad al-bai' wa al-isti 'jar dengan ketentuan sebagai berikut :

1. Semua rukun, syarat dan ketentuan yang terdapat dalam Akad al Bai' ma 'a al-isti 'jar (Fatwa Nomor: 71/DSN-MUIIVII2008 tentang Sale and Lease Back) berlaku dalam pembiayaan ulang;
2. Semua rukun, syarat dan ketentuan yang terdapat dalam akad ijarah muntahiyah bit tamlik (fatwa DSN-MUI Nomor: 27/DSNMUIIIII/2002 tentang al-Ijarah al-Muntahiyah bi al-Tamlik), berlaku dalam hal al-isti 'jar yang digunakan adalah akad ijarah muntahiyah bi al- tamlik; dan
3. Pengalihan kepemilikan obyek sewa (intiqaal milkiyyah al-ma 'jur) setelah akad ijarah selesai, harus menggunakan akad hibah dan tidak boleh menggunakan akad al-bai'.

Skema 3 : Akad al-bai' dalam rangka musyarakah mutanaqishah:

1. Semua rukun, syarat dan ketentuan yang terdapat dalam Akad alBai' (antara lain Fatwa Nomor: 71/DSN-MUINII2008 tentang Sale and Lease Back) berlaku dalam pembiayaan ulang;
2. Semua rukun, syarat dan ketentuan serta pedoman yang terdapat dalam akad musyarakah mutanaqishah (fatwa DSN-MUI Nomor: 73/DSN-MUIIXII2008 tentang Musyarakah Mutanaqishah), berlaku dalam akad pembiayaan ulang;

Ke-empat : Mekanisme Musyarakah Mutanaqishah

1. Calon Nasabah mengajukan pembiayaan kepada Lembaga Keuangan Syariah dalam rangka pembiayaan ulang (refinancing);
2. Lembaga Keuangan Syariah melakukan penaksiran (taqwim al'urudh) terhadap barang atau aset calon nasabah untuk ditentukan harga yang wajar, dalam rangka penentuan modal usaha (ra'sul mal) yang disertakan nasabah dalam bersyirkah dengan Lembaga Keuangan Syariah;
3. Lembaga Keuangan Syariah menyertakan dana dalam jumlah tertentu yang akan dijadikan modal usaha syirkah dengan nasabah; yang disertai syarat agar Nasabah menyelesaikan kewajiban dan/atau utang atas pembiayaan sebelumnya jika ada;

4. Lembaga Keuangan Syariah memberikan kuasa (akad wakalah) kepada nasabah untuk melakukan usaha yang halal dan baik antara lain dengan akad ijarah;
5. Nasabah dan Lembaga Keuangan Syariah membagi keuntungan usaha sesuai nisbah yang disepakati atau porsi modal yang disertakan (proporsional), dan kerugian dibagi sesuai dengan porsi modal;
6. Nasabah melakukan pengalihan komersil atas hishah milik Lembaga Keuangan Syariah secara berangsur sesuai perjanjian;

Kelima : Mekanisme al-Bai' wa al-Isti'jar

1. Calon Nasabah yang memiliki barang ('urudh) mengajukan pembiayaan kepada Lembaga Keuangan Syariah dalam rangka pembiayaan ulang (refinancing);
2. Lembaga Keuangan Syariah membeli barang ('urudh) milik nasabah dengan akad bai ';
3. Nasabah menyelesaikan kewajiban dan/atau utang atas pembiayaan sebelumnya jika ada;
4. Lembaga Keuangan Syariah dan Nasabah melakukan akad Ijarah Muntahiiyyah bittamlik; dan
5. Pengalihan kepemilikan obyek sewa (ma 'jur) kepada nasabah hanya boleh dilakukan dengan akad hibah, pada waktu akad ijarah berakhir;

Ke-enam : Mekanisme al-Bai' dalam Rangka Musyarakah Mutanaqishah

1. Calon Nasabah yang memiliki barang ('urudh) mengajukan pembiayaan kepada Lembaga Keuangan Syariah dalam rangka pembiayaan ulang (refinancing);
2. Lembaga Keuangan Syariah melakukan penaksiran (taqwim al'urudh) terhadap barang atau aset calon nasabah untuk ditentukan harga yang wajar, dalam rangka pembelian sebagiannya oleh Lembaga Keuangan syariah;
3. Lembaga Keuangan Syariah membeli (dengan akad al-bai ') atas sebagian barang dari Nasabah, sehingga terjadi syirkah atas barang dalam rangka pembentukan modal usaha syirkah;
4. Nasabah menyelesaikan kewajiban dan/atau utang atas pembiayaan sebelumnya jika ada;
5. Lembaga Keuangan Syariah dan Nasabah melakukan akad musyarakah mutanaqishah dengan modal berupa barang yang dinyatakan dalam hishah/unit hishah;

Ketujuh : Jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya atau jika terjadi perselisihan di antara para pihak, maka penyelesaiannya dilakukan melalui lembaga penyelesaian sengketa berdasarkan syariah setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah.

Kedelapan : Fatwa ini berlaku sejak tanggal ditetapkan dengan ketentuan jika dikemudian hari ternyata terdapat kekeliruan, akan diubah dan disempurnakan sebagaimana mestinya.

2.2.2 Murabahah

Fatwa Dewan Syariah Nasional – Majelis Ulama Indonesia (DSN MUI)

Nomor : 04/DSN-MUI/IV/2000, menyebutkan bahwa murabahah yaitu menjual suatu barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih sebagai laba.

Menurut Ibnu Rusy al Maliki adalah jual beli komoditas di mana penjual memberikan informasi kepada pembeli tentang harga pokok pembelian barang dan tingkat keuntungan yang diinginkan.

Firman Allah SWT di surat An Nisa (4) ayat 29 :

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبُطْلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا
أَنْفُسَكُمْ ۚ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا

Artinya: “Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama suka di antara kamu. dan janganlah kamu membunuh dirimu; Sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu”.

2.2.2.1 Fatwa DSN MUI Nomor : 04/DSN-MUI/IV/2000 mengenai Murabahah

Pertama : Ketentuan Umum Murabahah dalam Bank Syari'ah:

1. Bank dan nasabah harus melakukan akad murabahah yang bebas riba.
2. Barang yang diperjualbelikan tidak diharamkan oleh syari'ah Islam.
3. Bank membiayai sebagian atau seluruh harga pembelian barang yang telah disepakati kualifikasinya.
4. Bank membeli barang yang diperlukan nasabah atas nama bank sendiri, dan pembelian ini harus sah dan bebas riba.
5. Bank harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian, misalnya jika pembelian dilakukan secara utang.
6. Bank kemudian menjual barang tersebut kepada nasabah (pemesan) dengan harga jual senilai harga beli plus keuntungannya. Dalam kaitan ini Bank harus memberitahu secara jujur harga pokok barang kepada nasabah berikut biaya yang diperlukan.
7. Nasabah membayar harga barang yang telah disepakati tersebut pada jangka waktu tertentu yang telah disepakati.
8. Untuk mencegah terjadinya penyalahgunaan atau kerusakan akad tersebut, pihak bank dapat mengadakan perjanjian khusus dengan nasabah.

9. Jika bank hendak mewakilkan kepada nasabah untuk membeli barang dari pihak ketiga, akad jual beli murabahah harus dilakukan setelah barang, secara prinsip, menjadi milik bank.

Kedua : Ketentuan Murabahah kepada Nasabah:

1. Nasabah mengajukan permohonan dan janji pembelian suatu barang atau aset kepada bank.
2. Jika bank menerima permohonan tersebut, ia harus membeli terlebih dahulu aset yang dipesannya secara sah dengan pedagang.
3. Bank kemudian menawarkan aset tersebut kepada nasabah dan nasabah harus menerima (membeli)nya sesuai dengan janji yang telah disepakatinya, karena secara hukum janji tersebut mengikat; kemudian kedua belah pihak harus membuat kontrak jual beli.
4. Dalam jual beli ini bank dibolehkan meminta nasabah untuk membayar uang muka saat menandatangani kesepakatan awal pemesanan.
5. Jika nasabah kemudian menolak membeli barang tersebut, biaya riil bank harus dibayar dari uang muka tersebut.
6. Jika nilai uang muka kurang dari kerugian yang harus ditanggung oleh bank, bank dapat meminta kembali sisa kerugiannya kepada nasabah.
7. Jika uang muka memakai kontrak urun sebagai alternatif dari uang muka, maka :

- a. jika nasabah memutuskan untuk membeli barang tersebut, ia tinggal membayar sisa harga.
- b. jika nasabah batal membeli, uang muka menjadi milik bank maksimal sebesar kerugian yang ditanggung oleh bank akibat pembatalan tersebut dan jika uang muka tidak mencukupi, nasabah wajib melunasi kekurangannya.

Ketiga : Jaminan dalam Murabahah:

1. Jaminan dalam murabahah dibolehkan, agar nasabah serius dengan pesannya.
2. Bank dapat meminta nasabah untuk menyediakan jaminan yang dapat dipegang.

Keempat : Utang dalam Murabahah:

1. Secara prinsip, penyelesaian utang nasabah dalam transaksi murabahah tidak ada kaitannya dengan transaksi lain yang dilakukan nasabah dengan pihak ketiga atas barang tersebut. Jika nasabah menjual kembali barang tersebut dengan keuntungan atau kerugian, ia tetap berkewajiban untuk menyelesaikan utangnya kepada bank.
2. Jika nasabah menjual barang tersebut sebelum masa angsuran berakhir, ia tidak wajib segera melunasi seluruh angsurannya.

3. Jika penjualan barang tersebut menyebabkan kerugian, nasabah tetap harus menyelesaikan utangnya sesuai kesepakatan awal. Ia tidak boleh memperlambat pembayaran angsuran atau meminta kerugian itu diperhitungkan.

Kelima : Penundaan Pembayaran dalam Murabahah:

1. Nasabah yang memiliki kemampuan tidak dibenarkan menunda penyelesaian utangnya.
2. Jika nasabah menunda-nunda pembayaran dengan sengaja, atau jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya, maka penyelesaiannya dilakukan melalui Badan Arbitrasi Syari'ah setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah.

Ke-enam : Bangkrut dalam Murabahah:

Jika nasabah telah dinyatakan pailit dan gagal menyelesaikan utangnya, bank harus menunda tagihan utang sampai ia menjadi sanggup kembali, atau berdasarkan kesepakatan.

2.2.2.2 Fatwa DSN MUI Nomor : 13/DSN-MUI/IX/2000 tentang Uang Muka dalam Murabahah

Fatwa DSN MUI mengenai Uang Muka dalam Murabahah, diputuskan sebagai berikut :

Pertama : Ketentuan Umum Uang Muka ;

1. Dalam akad pembiayaan murabahah, Lembaga Keuangan Syariah (LKS) diperbolehkan untuk meminta uang muka apabila kedua belah pihak bersepakat.
2. Besar jumlah uang muka ditentukan berdasarkan kesepakatan.
3. Jika nasabah membatalkan akad murabahah, nasabah harus memberikan ganti rugi kepada LKS dari uang muka tersebut.
4. Jika jumlah uang muka lebih kecil dari kerugian, LKS dapat meminta tambahan kepada nasabah.
5. Jika jumlah uang muka lebih besar dari kerugian, LKS harus mengembalikan kelebihannya kepada nasabah.

2.2.2.3 Buku Standar Produk Murabahah – Otoritas Jasa Keuangan

Otoritas Jasa Keuangan (OJK) telah menerbitkan Buku Standar Produk – Murabahah yang bertujuan sebagai pedoman implementasi operasional terkait produk perbankan syariah dengan akad Murabahah.

Implementasi operasional tersebut harus dipastikan berjalan sesuai koridor dan kepatuhan pada prinsip dan ketentuan syariah sebagaimana yang tertuang dalam fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama

Indonesia (DSN-MUI), landasan hukum positif Indonesia serta ketentuan dan standar syariah Internasional. Keberadaan pedoman/standar produk ini diharapkan dapat membantu pelaku industri perbankan syariah dalam memanfaatkan produk berbasis akad Murabahah secara optimal tanpa mengesampingkan kepatuhan operasionalisasi produk pada ketentuan dan standar syariah yang berlaku.

Tujuan pokok suatu akad merupakan suatu hal yang esensial karena akan menentukan sah atau tidaknya suatu akad. Kaidah utama dalam hukum Islam sebagaimana diterapkan Imam Suyuti dalam kitab *Al Asybah wa an Nazhir* bahwa segala sesuatu dipertimbangkan menurut tujuannya (*al ummuru bi maqasidaha*). Dalam kaitannya dengan jual-beli dengan pembiayaan murabahah ini maka tujuan akad adalah pemindahan hak milik kebendaan dari pihak Bank (*bai'*) kepada Nasabah (*musytari'*).

Perbedaan konsep yang jelas antara pembiayaan berbasis Murabahah di bank syariah dan kredit yang dijalankan di bank konvensional, antara lain ;

Bank Syariah : 1) Menjual barang pada nasabah, 2) Hutang nasabah sebesar harga jual tetap selama jangka waktu Murabahah, 3) Ada analisa supplier, 4) Margin berdasarkan manfaat atau value added bisnis tersebut.

Bank Konvensional : 1) Memberi kredit (uang) pada nasabah, 2) Hutang nasabah sebesar kredit dan bunga (berubah-ubah), 3) Tak ada analisa supplier, 4) Bunga berdasarkan rate pasar yang berlaku.

Perbedaan mendasar/paling utama antara pembiayaan Murabahah dengan kredit konvensional adalah adanya wujud barang sebagai *underlying aset of transaction* di mana barang harus tetap dalam tanggungan bank selama transaksi antara bank dan nasabah belum selesai.

Pada pembahasan mengenai Analisis dan Identifikasi Jenis Risiko Pembiayaan Murabahah, dijelaskan bahwa :

- 1) Mitigasi risiko kepatuhan/kesesuaian dari pembiayaan Murabahah dilakukan dengan proses identifikasi, pengukuran, pemantauan dan pengendalian risiko yang sesuai dengan kegiatan Bank Syariah.
- 2) Serangkaian metodologi dan prosedur yang digunakan untuk mengidentifikasi, mengukur, memantau, dan mengendalikan Risiko yang timbul dari seluruh kegiatan usaha Bank disebut dengan Manajemen Risiko.
- 3) Risiko-risiko yang terekspos dari pemberian pembiayaan Murabahah antara lain ; risiko pembiayaan/kredit, risiko operasional, risiko hukum, risiko reputasi, risiko stratejik dan risiko kepatuhan.

Identifikasi dari masing-masing jenis risiko pembiayaan murabahah ;

- 1) Risiko pembiayaan adalah Risiko sebagai akibat kegagalan nasabah atau pihak lain dalam memenuhi kewajiban kepada Bank sesuai dengan perjanjian yang disepakati.

- 2) Risiko Operasional adalah Risiko kerugian yang diakibatkan oleh proses internal yang kurang memadai, kegagalan proses internal, kesalahan manusia, kegagalan system, dan/atau adanya kejadian-kejadian eksternal yang memengaruhi operasional Bank.
- 3) Risiko Hukum adalah Risiko akibat tuntutan hukum dan/atau kelemahan aspek yuridis.
- 4) Risiko Reputasi adalah Risiko akibat menurunnya tingkat kepercayaan stakeholder yang bersumber dari persepsi negatif terhadap Bank.
- 5) Risiko Stratejik adalah Risiko akibat ketidaktepatan dalam pengambilan dan/atau pelaksanaan suatu keputusan stratejik serta kegagalan dalam mengantisipasi perubahan lingkungan bisnis.
- 6) Risiko Kepatuhan adalah Risiko akibat Bank tidak mematuhi dan/atau tidak melaksanakan peraturan perundang-undangan dan ketentuan yang berlaku, serta Prinsip Syariah.

Standar Penyelesaian Sengketa – Pembiayaan Murabahah

1. Penyelesaian sengketa pembiayaan murabahah antara pihak Bank dengan Nasabah harus lebih mengutamakan prinsip musyawarah mufakat.

2. Apabila mekanisme musyawarah tidak memperoleh kesepakatan, maka penyelesaian sengketa dapat dilakukan secara non litigasi misalnya melalui Badan Arbitrase Syariah Nasional (Basyarnas) dan eksekusi atau putusan arbitrase syariah itu akan ditetapkan melalui Pengadilan Agama.
3. Apabila para pihak menyepakati untuk menyelesaikan sengketa melalui pengadilan, maka Bank dan Nasabah harus menyepakati dalam kontrak bahwa kewenangan untuk mengadili sengketa kontrak ini diselesaikan melalui Pengadilan Agama.
4. Pihak Bank tidak diperkenankan menuliskan klausula dalam kontrak yang membolehkan Bank melakukan eksekusi agunan dan jaminan secara langsung sesaat setelah terjadi tunggakan ataupun wanprestasi tanpa putusan pengadilan.
5. Pihak Bank tidak diperkenankan melakukan eksekusi agunan dan jaminan secara langsung sesaat setelah terjadi tunggakan ataupun wanprestasi sebelum ada putusan pengadilan yang menyatakan bahwa Nasabah lalai dan memberikan hak kepada Bank untuk eksekusi agunan dan jaminan.
6. Jika sampai tahap eksekusi agunan obyek pembiayaan Murabahah dan/atau jaminan lainnya dilakukan, maka hasil eksekusi (penjualan/pelelangan) tersebut diutamakan untuk memenuhi kewajiban

Nasabah kepada Bank. Jika ada kelebihan nilai eksekusi maka dikembalikan ke Nasabah, jika masih kurang untuk memenuhi hak Bank maka hal itu tetap menjadi kewajiban Nasabah hingga Bank menghapuskan kewajiban tersebut.

Standar *Force Majeur* – Pembiayaan Murabahah

1. Bank syariah perlu mencantumkan klausula *force majeure* untuk mencegah sengketa atau konflik jika terjadi *force majeure* di dalam kontrak akad murabahahnya.
2. Peristiwa atau keadaan yang tergolong dalam kategori *force majeure* adalah peristiwa atau keadaan yang terjadi di luar kekuasaan atau kemampuan salah satu atau para pihak, yang mengakibatkan salah satu atau para pihak tidak dapat melaksanakan hak-hak dan/atau kewajiban-kewajiban sesuai dengan standar dalam kontrak ini, termasuk namun tidak terbatas kebakaran, banjir, gempa, hujan badai, angin topan, (atau bencana alam lainnya), pemadaman listrik, kerusakan katalisator, sabotase, perang, invasi, perang saudara, pemberontakan, revolusi, kudeta militer, terorisme, nasionalisasi, blokade, embargo, perselisihan perburuhan, mogok, dan sanksi terhadap suatu pemerintahan.

3. Bank syariah perlu mengatur mengenai penyelesaian permasalahan yang diakibatkan *force majeure* secara musyawarah mufakat tanpa mengurangi hak-hak Bank sebagaimana yang telah diatur dalam akad.
4. Keadaan *force majeure* bisa menjadi alasan pembebasan pemberian ganti rugi akibat tidak terlaksananya kontrak atau perjanjian.

Standar Berakhirnya Murabahah

Hal-hal yang menyebabkan akad murabahah menjadi berakhir, antara lain :

- 1) Pembatalan akad.
- 2) Terdapat cacat, kerusakan, atau aib pada obyek barang yang akan dijual ketika diserahkan dan diketahui oleh penjual.
- 3) Obyek hilang atau musnah.
- 4) Tenggang waktu yang disepakati dalam akad murabahah telah berakhir atau jatuh tempo.

2.2.3 Pembiayaan Musyarakah Mutanaqisah

Pembiayaan Musyarakah Mutanaqisah (MMQ) dapat dipahami sebagai pembiayaan untuk mengoptimalkan aset yang telah dimiliki nasabah dengan cara mengalihkan sebagian kepemilikan aset untuk diusahakan

bersama dengan bank syariah dan menjalankan dua akad secara paralel. Pertama ; bank dan nasabah melakukan akad musyarakah melalui penyertaan modal dalam pengelolaan suatu usaha yang akan mendatangkan keuntungan dan Kedua ; nasabah membeli barang modal milik bank secara berangsur-angsur (berkurangnya modal bank secara berangsur disebut mutanaqishah).

Firman Allah QS. Shad [38]: 24:

قَالَ لَقَدْ ظَلَمَكَ بِسُؤَالِ نِعَاجِكَ وَإِنَّ كَثِيرًا مِّنَ الْخُلَطَاءِ لَيَبْغِي بَعْضُهُمْ عَلَىٰ بَعْضٍ إِلَّا الَّذِينَ ءَامَنُوا وَعَمِلُوا الصَّالِحَاتِ وَقَلِيلٌ مَّا هُمْ وَظَنَّ دَاوُدُ أَنَّمَا فَتَنَّاهُ فَاسْتَغْفَرَ رَبَّهُ وَخَرَّ رَاكِعًا وَأَنَابَ

"...Dan sesungguhnya kebanyakan dari orang-orang yang bersyariat itu sebagian dari mereka berbuat zalim kepada sebagian lain, kecuali orang yang beriman dan mengerjakan amal shaleh dan amat sedikitlah mereka ini...."

Pembiayaan Musyarakah Mutanaqishah memiliki karakteristik khusus berupa *hishshah* (porsi atau bagian syarik dalam kekayaan musyarakah) yaitu modal usaha para pihak harus dinyatakan dalam bentuk *hishshah* yang terbagi menjadi sejumlah unit *hishshah*. Konstan yaitu jumlah total nominal modal usaha yang dinyatakan dalam *hishshah* tersebut tidak boleh berkurang selama akad berlaku secara efektif. Wa'd yaitu bank syariah berjanji untuk mengalihkan secara komersial dan bertahap seluruh *hishshah*-nya kepada nasabah. Dan Intiqal al milkiyyah yaitu setiap

penyetoran uang oleh nasabah kepada bank syariah, maka nilai yang jumlahnya sama dengan nilai unit hishshah, secara syariah dinyatakan sebagai pengalihan unit hishshah bank syariah secara komersial, sedangkan nilai yang jumlahnya lebih dari nilai unit hishshah tersebut, dinyatakan sebagai bagi hasil yang menjadi hak bank syariah.

Pelaksanaan pembiayaan MMQ di Bank BNI Syariah

Dalam pelaksanaan pembiayaan MMQ di Bank BNI Syariah mengacu kepada Review standar produk MMQ oleh OJK, di mana yang dimaksud pembiayaan MMQ adalah fasilitas pembiayaan konsumtif dengan akad Musyarakah Mutanaqisah yang diberikan kepada masyarakat yang telah memiliki aset property sepenuhnya berupa rumah, ruko/rumah toko, rukan/rumah kantor, apartemen dan sejenisnya yang telah tersedia utuh atau nasabah yang belum melunasi pembiayaan sebelumnya dengan cara mengalihkan sebagian kepemilikan aset untuk diusahakan bersama dalam bentuk sewa yang besarnya disesuaikan dengan kebutuhan dan kemampuan membayar nasabah.

Tujuan pembiayaan MMQ adalah memenuhi kebutuhan konsumtif nasabah sepanjang sesuai prinsip syariah yang berlaku.

Pengembangan lainnya terkait produk pembiayaan MMQ di Bank BNI Syariah melalui pembiayaan ulang (refinancing) dari pembiayaan murabahah sebelumnya. Nasabah yang sudah memiliki pembiayaan murabahah dengan kondisi pembiayaan Lancar dan obyek jaminan/aset telah menjadi milik nasabah serta dikuasai oleh Bank dapat mengajukan pembiayaan baru (tambahan) dengan tujuan pembiayaan konsumtif yang sesuai syariah.

Sebagai contoh Nasabah yang sudah mempunyai pembiayaan murabahah mengajukan permohonan untuk pelunasan pinjaman kartu kredit dan pembelian material bangunan renovasi rumah.

Langkah yang dilakukan pihak bank adalah melakukan penilaian kembali atas aset yang sudah dijaminkan nasabah untuk memperhitungkan kecukupan hishash nasabah dari adanya tambahan plafond pembiayaan yang diajukan. Apabila nilai aset masih mencukupi sebagai dana untuk memenuhi kebutuhan pembiayaan baru maka dilanjutkan dengan proses analisa pembiayaan yang berpedoman dari 5C (Character, Capacity, Collateral, Capacity, Condition of economic).

Hasil keputusan dari analisa tersebut dituangkan dalam surat keputusan persetujuan (SKP) pembiayaan dan apabila disepakati oleh nasabah diteruskan dengan akad pembiayaan MMQ.

Pembiayaan MMQ ini tidak menggunakan uang muka, karena selisih antara nilai obyek refinancing dengan maksimum pembiayaan yang dapat diberikan oleh bank menjadi share nasabah atas obyek refinancing, sehingga selisih dimaksud dapat diperlakukan sebagai uang muka nasabah.

2.2.3.1 Fatwa DSN MUI Nomor : 73/DSN-MUI/XII/2008 mengenai Musyarakah Mutanaqisah ;

Pertama : Ketentuan Umum

Dalam fatwa ini yang dimaksud dengan :

- a. Musyarakah Mutanaqisah adalah Musyarakah atau Syirkah yang kepemilikan aset (barang) atau modal salah satu pihak (syarik) berkurang disebabkan pembelian secara bertahap oleh pihak lainnya;
- b. Syarik adalah mitra, yakni pihak yang melakukan akad syirkah (musyarakah)
- c. Hishshah adalah porsi atau bagian syarik dalam kekayaan musyarakah yang bersifat musya'
- d. Musya' adalah porsi atau bagian syarik dalam kekayaan musyarakah (milik bersama) secara nilai dan tidak dapat ditentukan batas-batasnya secara fisik.

Kedua : Ketentuan Hukum ;

Hukum Musyarakah Mutanaqisah adalah boleh.

Ketiga : Ketentuan Akad ;

1. Akad Musyarakah Mutanaqisah terdiri dari akad Musyarakah/Syirkah dan Bai' (jual-beli).
2. Dalam Musyarakah Mutanaqisah berlaku hukum sebagaimana yang diatur dalam Fatwa DSN No. 08/DSN-MUI/IV/2000 tentang Pembiayaan Musyarakah, yang para mitranya memiliki hak dan kewajiban, di antaranya:
 - a. Memberikan modal dan kerja berdasarkan kesepakatan pada saat akad.
 - b. Memperoleh keuntungan berdasarkan nisbah yang disepakati pada saat akad.
 - c. Menanggung kerugian sesuai proporsi modal.
3. Dalam akad Musyarakah Mutanaqisah, pihak pertama (salah satu syarik, LKS) wajib berjanji untuk menjual seluruh hishshah-nya secara bertahap dan pihak kedua (syarik yang lain, nasabah) wajib membelinya.
4. Jual beli sebagaimana dimaksud dalam angka 3 dilaksanakan sesuai kesepakatan.

5. Setelah selesai pelunasan penjualan, seluruh hishshah LKS –sebagai syarik-- beralih kepada syarik lainnya (nasabah).

Keempat : Ketentuan Khusus ;

1. Aset Musyarakah Mutanaqisah dapat diijarahkan kepada syarik atau pihak lain.
2. Apabila aset Musyarakah menjadi obyek Ijarah, maka syarik (nasabah) dapat menyewa aset tersebut dengan nilai ujarah yang disepakati.
3. Keuntungan yang diperoleh dari ujarah tersebut dibagi sesuai dengan nisbah yang telah disepakati dalam akad, sedangkan kerugian harus berdasarkan proporsi kepemilikan. Nisbah keuntungan dapat mengikuti perubahan proporsi kepemilikan sesuai kesepakatan para syarik.
4. Kadar/Ukuran bagian/porsi kepemilikan aset Musyarakah syarik (LKS) yang berkurang akibat pembayaran oleh syarik (nasabah), harus jelas dan disepakati dalam akad;
5. Biaya perolehan aset Musyarakah menjadi beban bersama sedangkan biaya peralihan kepemilikan menjadi beban pembeli

Kelima : Penutup

1. Jika terjadi perselisihan di antara para pihak, maka penyelesaiannya dilakukan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan sesuai prinsip syariah.

2. Fatwa ini berlaku sejak tanggal ditetapkan dengan ketentuan jika di kemudian hari ternyata terdapat kekeliruan, akan diubah dan disempurnakan sebagaimana mestinya.

2.2.3.2 Fatwa DSN MUI Nomor : 01/DSN-MUI/X/2013 mengenai Pedoman Implementasi Musyarakah Mutanaqishah dalam produk pembiayaan

1. Definisi Produk Pembiayaan Musyarakah Mutanaqishah adalah produk pembiayaan berdasarkan prinsip musyarakah, yaitu syirkatul 'inan, yang porsi (hishshah) modal salah satu syarik (Bank Syariah/LKS) berkurang disebabkan pengalihan komersial secara bertahap (naqlul hishshah bil 'iwadli mutanaqishah) kepada syarik yang lain (nasabah).
2. Karakteristik Musyarakah Mutanaqishah adalah semua rukun dan ketentuan yang ada dalam akad musyarakah, sebagaimana fatwa DSN-MUI No. 8/DSN-MUI/IV/2000 tentang Pembiayaan Musyarakah berlaku juga pada Musyarakah Mutanaqishah.
3. Tujuan produk Pembiayaan Musyarakah Mutanaqishah adalah menyediakan fasilitas pembiayaan kepada nasabah baik perorangan maupun perusahaan dalam rangka memperoleh dan/atau menambah modal usaha dan/atau aset (barang) berdasarkan sistem bagi hasil.

Modal usaha yang dimaksud adalah modal usaha secara umum yang sesuai syariah. Aset (barang) yang dimaksud antara lain, namun tidak terbatas pada: a. Properti (baru/bekas), b. Kendaraan bermotor (baru/bekas), c. Barang lainnya yang sesuai syariah (baru/bekas).

4. Obyek pembiayaan adalah kegiatan usaha komersial yang dijalankan dalam berbagai bentuk usaha yang sesuai dengan syariah, antara lain: prinsip jual beli, bagi hasil, dan sewa menyewa.
5. Prinsip dan Ketentuan Prinsip yang digunakan dalam produk ini adalah akad Musyarakah Mutanaqishah. Syirkah dalam akad Musyarakah Mutanaqishah adalah syirkah al- 'inan.

2.2.3.3 Buku Standar Produk Musyarakah dan Musyarakah Mutanaqishah – Otoritas jasa Keuangan (OJK)

A. Musyarakah Mutanaqishah (MMQ)

Sebagai salah satu produk pengembangan dari produk berbasis akad Musyarakah, maka Musyarakah Mutanaqishah dapat diaplikasikan sebagai suatu produk pembiayaan perbankan syariah berdasarkan prinsip syirkah 'inan, di mana porsi modal (hishshah) salah satu syarik (mitra) yaitu Bank berkurang disebabkan oleh pembelian atau pengalihan komersial secara bertahap (naqlul hishshah bil 'iwadh mutanaqishah) kepada syarik (mitra) yang lain yaitu Nasabah.

Pelaksanaan pembiayaan MMQ tetap mengacu pada fatwa DSN MUI No. : 01/DSN-MUI/X/2013 tentang Pedoman Implementasi Musyarakah Mutanaqisah dalam Produk Pembiayaan.

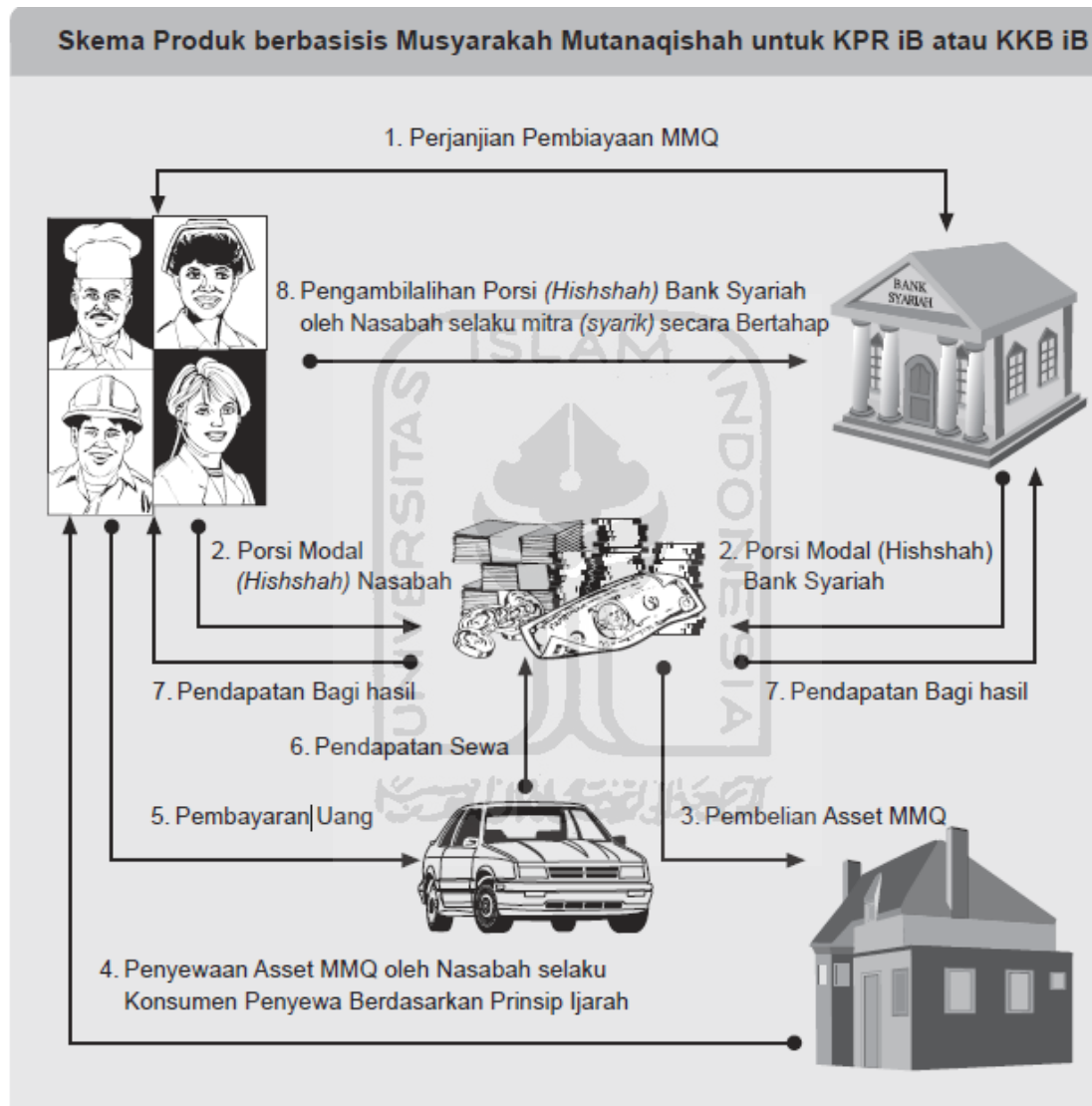
Berkaitan penulisan tesis ini bahwa kajian pustaka yang diambil dari review pembiayaan musyawarah mutanaqisah oleh OJK adalah mengenai standar pelaksanaan pembiayaan MMQ untuk kebutuhan konsumtif dengan aset berupa property.



A. 1 Fitur Pembiayaan Musyarakah Mutanaqisah

No.	Aspek	Keterangan
1.	Akad Pembiayaan	Akad Pembiayaan Musyarakah Mutanaqishah
2.	Tujuan Pembiayaan	<ul style="list-style-type: none"> • Pembelian Properti Baru (Ready Stock), Properti Lama (Second) atau Properti Baru Indent. • Take-over • Refinancing
3.	Obyek Pembiayaan (Jenis Property)	<ul style="list-style-type: none"> • Rumah Tinggal • Rumah Susun (Rusun) • Rumah Toko (Ruko) • Rumah Kantor (Rukan) • Apartemen • Kondominium
4.	Jangka waktu Pembiayaan	<ul style="list-style-type: none"> • Pembiayaan Jangka Menengah (Intermediate Term Financing) atau • Jangka Panjang (Long Term Financing)
5.	Kriteria Nasabah	<ul style="list-style-type: none"> • Perorangan/Individu atau Badan Usaha • Badan Usaha
6.	Plafond Minimum	(sesuai kebijakan Bank dan peraturan perundang-undangan yang berlaku)
7.	Plafond Maksimum	
8.	Sifat Fasilitas	Revolving atau Non-revolving
9.	Mata Uang	Rupiah atau Valuta asing
10.	Media Penarikan	Kas atau Transfer atau RTGS atau Cek atau Bilyet Giro
11.	Nisbah Bagi Hasil	Bank : Nasabah (disepakati bersama)
12.	Biaya-biaya	Biaya perolehan menjadi beban bersama, biaya selama masa sewa menjadi beban penyewa sedangkan biaya peralihan kepemilikan menjadi beban pembeli .
13.	Hishshah (Porsi modal)	Nilai per 1 unit hishshah disepakati di awal dan tidak berubah nilainya (konstan) selama masa pembiayaan.
14.	Tarif Sewa	Penyewa aset properti dikenakan tariff sewa berdasarkan pada harga pasar atau menggunakan harga sewa yang disepakati selama periode pricing yang berlaku.

**Skema Produk Pembiayaan Berbasis Musyarakah Mutanaqishah
untuk KPR iB atau KKB iB**



Keterangan skema gambar :

1. Bank syariah dan nasabah perorangan atau perusahaan melakukan perjanjian pembiayaan dengan akad musyarakah mutanaqishah (MMQ)

dalam jangka waktu 3 tahun berupa KPR iB atau KKB iB sebagaimana yang disepakati para pihak dengan total modal kemitraan MMQ senilai misalnya Rp 500 juta di mana porsi Bank sebesar 72% senilai Rp 360 juta dan porsi nasabah sebesar 28% senilai Rp 140 juta dengan nisbah pembagian keuntungan 60 : 40.

2. Bank menyalurkan dana senilai porsi modalnya (*hishshah*) dan nasabah menyetorkan dana senilai porsi modalnya (*hishshah*) sesuai dengan ketentuan yang berlaku dan kesepakatan para pihak.
3. Pembiayaan MMQ digunakan untuk pembelian aset MMQ sebagai modal usaha bersama antara Bank dan nasabah berupa mobil atau rumah untuk disewakan (*ijarah*).
4. Penyewaan aset/aktiva MMQ sebagai objek usaha bersama yang dapat disewa sendiri oleh nasabah selaku konsumen penyewa (*mu'jir*) dengan membayar sewa (*ujrah*) yang hasilnya dibagi hasilkan antara Bank dan nasabah sesuai nisbah yang disepakati.
5. Pembayaran uang sewa (*ujrah*) oleh Nasabah selaku konsumen penyewa (*musta'jir*) kepada kemitraan usaha yang dimiliki bersama (Bank dan Nasabah MMQ) selaku pemberi sewa (*mu'jir*) sebesar misalnya Rp 10 juta perbulan.

6. Pembagian hasil usaha penyewaan rumah atau mobil berupa pendapatan Rp 10 juta/perbulan antara Bank dan nasabah sesuai nisabah bagi hasil, Bank mendapat bagi hasil sebesar Rp 6 juta dan nasabah mendapat bagi hasil sebesar Rp 4 juta.
7. Pembayaran bagi hasil yang wajib disetorkan nasabah kepada Bank sebesar Rp 6 juta/perbulan dan pendapatan bagi hasil nasabah selaku nasabah mitra MMQ sebagai salah satu bagian sumber pembayaran angsuran pokok untuk pengambilalihan porsi modal (*hishshah*) Bank oleh nasabah.
8. Di samping membayar bagi hasil, nasabah setiap bulan juga membayar angsuran pokok sebesar Rp 10 juta untuk pengambilalihan porsi modal (*hishshah*) bank sampai dengan berakhirnya masa perjanjian pembiayaan MMQ, di mana seluruh aset MMQ menjadi milik penuh nasabah.

Standar Kepemilikan Obyek MMQ

1. Berdasarkan ketentuan syariah, obyek MMQ atau properti yang dibiayai dengan modal bersama merupakan properti yang dimiliki secara bersama oleh para pihak sehingga segala kewajiban dan risiko yang

timbul atas properti tersebut menjadi tanggungjawab yang harus dibagi dan ditanggung oleh para pihak sesuai porsi modal.

2. Mengingat hukum positif yang tidak mengatur adanya kepemilikan satu aset dengan dua nama, maka BUS/UUS/BPRS dan Nasabah dibolehkan untuk sepakat dan menyatakan bahwa obyek MMQ di atas namakan Nasabah secara langsung dalam dokumen yang merupakan bukti atas obyek MMQ.
3. Bukti dokumen kepemilikan obyek MMQ disimpan oleh BUS/UUS/BPRS sampai saldo hisshah BUS/UUS/BPRS mencapai nihil dan seluruh kewajiban Nasabah telah dipenuhi.
4. Nasabah dengan akad ini memberikan kuasa kepada BUS/UUS/BPRS untuk menerima sertifikat tersebut dari Kantor Pertanahan setelah Hak Tanggungan didaftarkan.
5. Ketentuan di atas tidak menutup kemungkinan untuk membolehkan BUS/UUS/BPRS menyatakan obyek MMQ di atasnamakan BUS/UUS/BPRS dalam dokumen kepemilikan obyek MMQ.

Standar Jaminan dan Agunan pada Pembiayaan MMQ

1. Yang menjadi jaminan pokok atas pembiayaan MMQ adalah keyakinan BUS/UUS/BPRS (Bank) atas kesanggupan Nasabah untuk melunasi pembiayaannya sesuai dengan yang diperjanjikan.
2. Secondary source repayment berupa agunan atau sumber terakhir bagi pelunasan pembiayaan MMQ apabila Nasabah sungguh-sungguh tidak bisa lagi memenuhi kewajiban pembayaran atas pembiayaan yang diterimanya.
3. BUS/UUS/BPRS tidak diperbolehkan melakukan penerbitan Surat Pengakuan Utang (Grosse Akta) terkait perjanjian MMQ sebab perjanjian MMQ bukan merupakan bentuk perjanjian terkait utang-piutang. Pemberlakuan dan eksekusi Surat Pengakuan Utang atas akad MMQ akan mengakibatkan bagi hasil yang diterima Bank berubah sifatnya menjadi riba.
4. Terkait pada poin 3 di atas, Bank tidak diperbolehkan melakukan penerbitan Surat Kewajiban Pengembalian Modal dalam format dokumen yang terpisah dari perjanjian pokok. Surat tersebut hanya berlaku dan akan dieksekusi saat Nasabah lalai dalam memenuhi kewajiban pengembalian modal dan tidak berlaku selama Nasabah memenuhi kewajibannya selama masa kontrak berlaku.

5. Bank dapat meminta kepada Nasabah agar memberikan kuasa kepada Bank untuk pembebanan Hak Tanggungan, Hak Gadai atau Hak Jaminan atas obyek MMQ.
6. Dalam hal Bank meminta pembebanan Hak Tanggungan, Hak Gadai atau Hak Jaminan atas obyek pembiayaan, Surat Kuasa wajib dibuat dalam format dokumen yang terpisah dari perjanjian pokok sebagaimana yang diatur dalam penjelasan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan (POJK) terkait Perlindungan Konsumen Sektor Jasa Keuangan.
7. Obyek Pembiayaan yang dibiayai atas modal bersama dalam kontrak bersifat boleh untuk dijadikan obyek agunan. Jika Obyek Pembiayaan belum memenuhi syarat agunan; seperti belum memiliki sertifikat atau belum dapat diikat sempurna secara notariil, maka Nasabah dapat memberikan agunan sementara. Saat Obyek Pembiayaan telah memenuhi syarat agunan dan dapat diikat sempurna, maka Nasabah bisa melakukan tukar jaminan.
9. Agunan harus atas nama Calon Nasabah atau suami/istri yang sah dari Calon Nasabah.
10. Dalam hal poin 9 di atas tidak terpenuhi, agunan harus atas nama orang tua kandung dari Calon Nasabah disertai Surat Pernyataan Notariil dari orang tua dan seluruh ahli warisnya bahwa agunan bersedia diikat

sebagai jaminan oleh Bank dan bersedia menanggung segala konsekuensi jika ada wanprestasi dari Nasabah.

11. Setiap agunan dan jaminan lainnya wajib dilakukan proses verifikasi dan penilaian (taksasi) sesuai dengan kebijakan Bank.
12. Penilaian atas agunan perlu diperhitungkan terkait "margin of safety" bahwa agunan bukan hanya untuk menutupi jumlah pembiayaan Nasabah terhadap Bank namun juga terkait beban kewajiban Nasabah lainnya jika nasabah mengalami kesulitan atau dinyatakan pailit.

Standar Sewa Obyek MMQ

Besarnya pembayaran sewa untuk setiap periode (bulan) dihitung berdasarkan :

- 1) Porsi hishshah Bank (plafond/pokok pembiayaan)
- 2) Porsi hishshah Nasabah (uang muka)
- 3) Jangka waktu pembiayaan
- 4) Tarif sewa bulanan dihitung dari tarif sewa per tahun (flat) dengan pengakuan pendapatan secara proporsional sepanjang jangka waktu pembiayaan

- 5) Proyeksi total biaya sewa dihitung dari nilai sewa bulanan dikalikan jangka waktu pembiayaan
- 6) Nilai ini akan berubah dan dituangkan dalam addendum akad pada saat terjadi (i) pembelian hishsah BUS/UUS/BPRS oleh Nasabah di luar jadwal dan (ii) perubahan tarif sewa

B. Ketentuan akad/perjanjian pembiayaan MMQ

Perjanjian dengan akad pembiayaan MMQ harus memenuhi rukun sebagai berikut :

- 1) Pihak yang berakad; Bank dan Nasabah keduanya merupakan penyedia dan penyerta modal (Shahibul Maal) dan pemilik properti yang akan disewakan (Mu'jir) sedangkan Nasabah selain sebagai pemilik modal juga bisa sebagai penyewa property bersama tersebut (Musta'jir).
- 2) Modal; masing-masing pihak Bank dan Nasabah menyertakan modal dengan tujuan untuk membeli suatu properti tertentu yang akan disewakan kepada Nasabah (atau pihak lain).
- 3) Obyek akad; obyek akad berupa aset properti yang akan dimiliki bersama, disewakan dan menghasilkan keuntungan bagi para pihak.

- 4) Ijab Qabul; pernyataan penawaran (ijab) dan penerimaan (qabul) yang dinyatakan oleh para pihak terkait untuk menunjukkan kehendak masing-masing dalam mengadakan perjanjian (akad).
- 5) Nisbah Bagi Hasil; pembagian porsi keuntungan yang akan diperoleh para pihak dalam bentuk persentase bukan jumlah uang yang tetap.

2.2.4 Fatwa DSN MUI Nomor : 09/DSN-MUI/IV/2000 tentang Pembiayaan Ijarah

Menjelaskan bahwa objek ijarah adalah manfaat dari penggunaan barang dan/atau jasa serta kewajiban Bank dalam akad ijarah yaitu menyediakan barang yang disewakan atau jasa yang diberikan.

Pertama : Rukun dan Syarat Ijarah:

1. Sighat Ijarah, yaitu ijab dan qabul berupa pernyataan dari kedua belah pihak yang berakad, baik secara verbal atau dalam bentuk lain.
2. Pihak-pihak yang berakad: terdiri atas pemberi sewa/pemberi jasa dan penyewa/pengguna jasa.
3. Obyek yang dimaksudkan pada akad ijarah adalah :
 - a. manfaat dari barang dan sewa atau
 - b. manfaat atas jasa dan upah.

Kedua : Ketentuan mengenai Obyek Ijarah:

1. Obyek ijarah adalah manfaat dari penggunaan barang dan/atau jasa.
2. Manfaat barang atau jasa harus bisa dinilai dan dapat dilaksanakan dalam kontrak.
3. Manfaat barang atau jasa harus yang bersifat dibolehkan (tidak diharamkan).
4. Kesanggupan memenuhi manfaat harus nyata dan sesuai dengan syari'ah.
5. Manfaat harus dikenali secara spesifik untuk menghilangkan jahalah (ketidaktahuan) yang akan mengakibatkan sengketa.
6. Spesifikasi manfaat harus dinyatakan dengan jelas, termasuk jangka waktunya. Bisa juga dikenali dengan spesifikasi atau identifikasi fisik.
7. Sewa atau upah adalah sesuatu yang dijanjikan dan dibayar nasabah kepada LKS sebagai pembayaran manfaat. Sesuatu yang dapat dijadikan harga dalam jual beli dapat pula dijadikan sewa atau upah dalam Ijarah.
8. Pembayaran sewa atau upah boleh berbentuk jasa (manfaat lain) dari jenis yang sama dengan obyek kontrak.
9. Kelenturan (flexibility) dalam menentukan sewa atau upah dapat diwujudkan dalam ukuran waktu, tempat dan jarak.

Ketiga : Kewajiban LKS dan Nasabah dalam Pembiayaan Ijarah

1. Kewajiban LKS sebagai pemberi manfaat barang atau jasa:
 - a. Menyediakan barang yang disewakan atau jasa yang diberikan
 - b. Menanggung biaya pemeliharaan barang.
 - c. Menjamin bila terdapat cacat pada barang yang disewakan.
2. Kewajiban nasabah sebagai penerima manfaat barang atau jasa:
 - a. Membayar sewa atau upah dan bertanggung jawab untuk menjaga keutuhan barang serta menggunakannya sesuai kontrak.
 - b. Menanggung biaya pemeliharaan barang yang sifatnya ringan (tidak materil).
 - c. Jika barang yang disewa rusak, bukan karena pelanggaran dari penggunaan yang dibolehkan, juga bukan karena kelalaian pihak penerima manfaat dalam menjaganya, ia tidak bertanggung jawab atas kerusakan tersebut.

Keempat : Jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya atau jika terjadi perselisihan di antara para pihak, maka penyelesaiannya dilakukan melalui Badan Arbitrasi Syari'ah setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah.

2.2.5 Konversi Akad Murabahah

Fatwa DSN MUI Nomor : 49/DSN-MUI/II/2005 menetapkan Konversi Akad Murabahah

Dalam penjelasannya tentang Konversi Akad Murabahah bahwa Lembaga Keuangan Syariah (LKS) boleh melakukan konversi dengan membuat akad (membuat akad baru) bagi nasabah yang tidak bisa menyelesaikan/melunasi pembiayaan murabahahnya sesuai jumlah dan waktu yang telah disepakati, tetapi ia masih prospektif.

Sebagaimana Firman Allah SWT, QS. al-Baqarah [2]: 280:

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

”... Dan jika (orang berutang itu) dalam kesukaran, maka berilah tangguhan sampai dia berkecukupan. Dan menyedekahkan (sebagian atau semua utang) itu lebih baik bagimu, jika kamu mengetahui.”

Pihak bank dapat melakukan penangguhan penyelesaian/pelunasan pembiayaan kepada nasabahnya dengan pola restrukturisasi pembiayaan dengan metode *rescheduling*, *reconditioning*, dan *restructuring*.

Konversi akad murabahah dilakukan untuk pembiayaan murabahah dalam kondisi penyelamatan/restrukturisasi dengan metode penataan kembali (*restructuring*).

Ketentuan mengenai pelaksanaan konversi akad murabahah ;

- a. Akad murabahah dihentikan dengan cara:
 - i. Obyek murabahah dijual oleh nasabah kepada LKS dengan harga pasar;
 - ii. Nasabah melunasi sisa hutangnya kepada LKS dari hasil penjualan;
 - iii. Apabila hasil penjualan melebihi sisa hutang maka kelebihan itu dapat dijadikan uang muka untuk akad ijarah atau bagian modal dari mudharabah dan musyarakah;
 - iv. Apabila hasil penjualan lebih kecil dari sisa hutang maka sisa hutang tetap menjadi hutang nasabah yang cara pelunasannya disepakati antara LKS dan nasabah.
- b. LKS dan nasabah ex-murabahah tersebut dapat membuat akad baru dengan akad :
 - i. Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik atas barang tersebut di atas dengan merujuk kepada fatwa DSN No. 27/DSN-MUI/III/2002 tentang Al Ijarah Al-Muntahiyah Bi Al-Tamlik;
 - ii. Mudharabah dengan merujuk kepada fatwa DSN No. 07/DSN-MUI/IV/2000 tentang Pembiayaan Mudharabah (Qiradh); atau
 - iii. Musyarakah dengan merujuk kepada fatwa DSN No. 08/DSN-MUI/IV/2000 tentang Pembiayaan Musyarakah.

Dampak dilaksanakannya restrukturisasi pembiayaan menggunakan konversi akad murabahah ;

Bagi pihak nasabah :

Penurunan kemampuan angsuran pembiayaan nasabah dapat disesuaikan dengan kewajiban pembiayaan yang berjalan.

Bagi pihak bank :

Kesehatan bank terkait kolektibilitas pembiayaannya dapat dikelola dengan baik, sehingga kerugian bank akibat penurunan kualitas pembiayaan dapat dihindari.

2.2.6 Manajemen Risiko Bank Syariah

2.2.6.1 Peraturan Bank Indonesia No. 11/25/PBI/2019 Tanggal 1 Juli 2019 tentang Perubahan Atas Peraturan Bank Indonesia Nomor 5/8/PBI/2004 mengenai Penerapan Manajemen Risiko Bagi Bank Umum.

Pokok-pokok pengaturan dalam Peraturan Bank Indonesia (PBI) tersebut mengatur :

- a. Bank wajib menerapkan Manajemen Risiko secara efektif, baik untuk Bank secara individual maupun untuk Bank secara konsolidasi dengan Perusahaan Anak.

b. Bank Umum Konvensional wajib menerapkan Manajemen Risiko untuk seluruh risiko (8 risiko). Bank Umum Syariah wajib menerapkan Manajemen Risiko paling kurang untuk 4 jenis Risiko, sebagaimana diatur dalam pengaturan sebelumnya untuk Bank yang tidak memiliki ukuran dan kompleksitas usaha yang tinggi, yaitu risiko kredit, risiko pasar, risiko likuiditas dan risiko operasional. Bank Umum Syariah adalah Bank Umum Syariah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah.

Tujuan pengaturan ini adalah untuk mengendalikan risiko yang dihadapi Bank sehingga kualitas penerapan manajemen risiko di Bank juga menjadi semakin meningkat. Upaya peningkatan kualitas penerapan manajemen risiko tidak hanya ditujukan bagi kepentingan Bank tetapi juga bagi kepentingan nasabah. Salah satu aspek penting dalam melindungi kepentingan nasabah dan dalam rangka pengendalian risiko adalah transparansi informasi terkait produk atau aktivitas Bank. Selain itu peningkatan kualitas penerapan manajemen risiko diharapkan akan mendukung efektivitas kerangka pengawasan bank berbasis risiko yang dilakukan oleh Bank Indonesia.

2.2.6.2 Peraturan Bank Indonesia Nomor 13/9/PBI/2011 tanggal 8 Februari 2011 tentang Perubahan atas Peraturan Bank Indonesia No. 10/18/PBI/2008 Tentang Restrukturisasi Pembiayaan Bagi Bank Syariah dan Unit Usaha Syariah

Dalam rangka menjaga kelangsungan usaha dan kualitas pembiayaan serta meminimalisasi risiko kerugian, Bank Syariah dan Unit Usaha Syariah berkewajiban menjaga kualitas pembiayaannya, di mana salah satu upayanya dapat dengan melakukan Restrukturisasi Pembiayaan atas nasabah yang memiliki prospek usaha dan/atau kemampuan membayar.

Ketentuan ini mengatur hal-hal berupa:

- a. Kualitas pembiayaan yang dapat dilakukan restrukturisasi.
- b. Intensitas berapa kali restrukturisasi pembiayaan dapat dilakukan dan penetapan kualitas pembiayaan apabila melebihi jumlah maksimal pelaksanaan restrukturisasi pembiayaan sesuai ketentuan.
- c. Bank wajib menetapkan jumlah maksimal pelaksanaan restrukturisasi pembiayaan untuk pembiayaan dengan kualitas Kurang Lancar, Diragukan, dan Macet.
- d. Laporan restrukturisasi pembiayaan bagi BPRS.

Pelaksanaan Restrukturisasi Pembiayaan, hendaknya menganut prinsip universal yang berlaku di perbankan dengan tetap memperhatikan prinsip kehati-hatian dan prinsip syariah.

Restrukturisasi Pembiayaan dapat dilakukan untuk Pembiayaan dengan kualitas Lancar, Dalam Perhatian Khusus, Kurang Lancar, Diragukan, dan Macet.

2.3 Kerangka Pemikiran

Menurut Undang-Undang no.21 tahun 2008 pasal 1 ayat 7, bank Syariah adalah bank yang menjalankan kegiatan usahanya berdasarkan prinsip syariah dan menurut jenisnya terdiri atas bank Bank Umum Syariah dan Bank Pembiayaan Rakyat Syariah.

Tujuan bank syariah menurut Sudarsono (2012) yaitu mengarahkan kegiatan ekonomi umat untuk bermuamalat secara Islam, khususnya Muamalah yang berhubungan dengan perbankan, agar terhindar dari praktik-praktik riba atau jenis usaha lainnya yang mengandung unsur Gharar (tipuan).

Mengacu pada undang-undang, aturan, ketentuan, peraturan-peraturan perbankan syariah yang diuraikan dari kajian pustaka dan landasan teori yang berlaku tersebut, penulis menggunakannya dalam membuat rangka pemikiran dalam penulisan tesis ini.

2.3.1 Kepatuhan pembiayaan syariah

Pemenuhan terhadap nilai-nilai syariah (shariah compliance) menjadi aspek yang membedakan sistem konvensional dan syariah. Kepatuhan Syariah adalah syarat mutlak yang harus dipenuhi oleh lembaga keuangan yang menjalankan kegiatan usaha berdasarkan syariah.

Sehingga kepatuhan syariah (shariah compliance) merupakan pemenuhan terhadap nilai-nilai syariah di Lembaga Keuangan Syariah yang menjadikan Fatwa DSN-MUI dan Peraturan Bank Indonesia (BI) sebagai alat ukur pemenuhan prinsip syariah, baik dalam produk, transaksi dan operasionalnya.

Dengan menjalankan kepatuhan syariah tersebut diharapkan bank tidak mengalami risiko pembiayaan, risiko pasar, risiko operasional dan risiko likuiditas.

2.3.2 Perbankan Syariah berfungsi sebagai lembaga intermediasi keuangan yang berorientasi pada keuntungan bisnis dan social secara syariah

Bank Syariah merupakan lembaga intermediasi dan penyedia jasa keuangan yang bekerja berdasarkan etika dan sistem nilai Islam, khususnya yang bebas dari bunga (*riba*), bebas dari kegiatan spekulatif yang nonproduktif seperti perjudian (*maysir*), bebas dari hal-hal yang tidak jelas

dan meragukan (*gharar*), berprinsip keadilan, dan hanya membiayai kegiatan usaha yang halal.

Sebagai lembaga intermediasi selain menghasilkan kemaslahatan bagi investor/deposan tuntutan keuntungan bisnis juga menjadi tujuan untuk menjaga kelangsungan operasional bank syariah.

Tujuan bank syariah yang mencari keuntungan bisnis dan social syariah, merupakan tantangan bagi praktisi perbankan syariah untuk bertindak secara *dual responsibility* (misi bisnis dan syariah).

Proporsi pendapatan bank lebih banyak diperoleh bank syariah dari sisi pembiayaan yang berikutnya langsung berpengaruh kepada bagi hasil yang diberikan kepada investor/dana.

Kualitas pembiayaan yang sehat dijaga secara optimal, karena penurunan kualitas pembiayaan terkait risiko pencadangan kerugian yang memengaruhi keuntungan bank.

2.3.3 Kolektibilitas Pembiayaan berpengaruh terhadap keuntungan yang diterima bank.

Upaya bank untuk menjaga kualitas pembiayaan yang diberikan (kolektibilitas pembiayaan) secara optimal salah satunya dimaksudkan memperoleh keuntungan yang sudah diperhitungkan di awal akad. Proses

pembiayaan berjalan tidak lepas dari kondisi dan risiko-risiko pembiayaan berupa penurunan kemampuan angsuran yang harus dikomunikasikan secara intensif oleh nasabah dengan bank. Kemitraan yang menjadi keunggulan bank syariah dalam bekerja sama dengan nasabah menjadi satu komitmen penting dalam menjaga amanah masing-masing pihak.

Terkait dengan kualitas pembiayaan, bank-bank syariah dalam operasionalnya mengacu pada Peraturan Bank Indonesia Nomor 5/9/PBI/2003 tentang Penyisihan Penghapusan Aktiva Produktif Bagi Perbankan Syariah (PPAP).

PPAP adalah upaya kebijaksanaan penyisihan terhadap penghapusan aktiva produktif atas risiko kerugian kredit/pembiayaan yang timbul akibat kolektibilitas. Dalam pelaksanaannya di Indonesia, penyisihan yang wajib dibentuk oleh Bank yang umum minimal 0,5% dari aktiva produktif yang tergolong Lancar (tidak termasuk Sertifikat Bank Indonesia/SBI).

Secara umum, PPAP dibentuk dengan besaran sebagai berikut (setelah dikurangi penilaian jaminan dan agunan sebagai aktiva tetap yang kurang likuid) :

1. 5% dari Aktiva Produktif untuk kualitas kolektibilitas-2 (Dalam Perhatian Khusus).

2. 15% dari Aktiva Produktif untuk kualitas kolektibilitas-3 (Kurang Lancar).
3. 50% dari Aktiva Produktif untuk kualitas kolektibilitas-4 (Diragukan).
4. 100% dari Aktiva Produktif untuk kualitas kolektibilitas-5 (Macet).

Pengertian secara umum bahwa semakin besar nilai kolektibilitas pembiayaan suatu bank maka semakin kecil potensi pendapatan yang diperoleh bank tersebut (Lower is Better).

2.3.4 Restrukturisasi pembiayaan sebagai upaya perbaikan dan mitigasi kepada pembiayaan nasabah yang berpotensi mengalami kesulitan untuk memenuhi kewajiban.

Pembiayaan yang berjalan dengan angsuran yang sesuai jadwal angsuran yang disepakati diharapkan selalu terbayar sampai dengan lunas. Menjadi kewajiban bank untuk melakukan pemantauan kepada pembiayaan-pembiayaan tersebut sehingga komunikasi dengan nasabah sebagai mitra dapat berjalan secara up to date.

Risiko-risiko terhadap pembiayaan bank terutama adanya penurunan kemampuan angsuran menjadi peringatan awal terhadap kelangsungan kerjasama pembiayaan.

Secara umum ulasan mengenai risiko restrukturisasi pembiayaan lebih menyoroti terhadap kepentingan bank untuk mengamankan posisi pendapatan yang akan diterima. Dengan kata lain apabila bank tidak menerima angsuran pembiayaan yang diberikan maka bank tidak memperoleh pendapatannya.

Sebaliknya risiko restrukturisasi bagi nasabah lebih menyoroti apabila nasabah gagal bayar setelah menerima restrukturisasi pembiayaan maka nasabah dihadapkan pada pemutusan hubungan kerjasama dengan langkah terakhir berupa lelang obyek jaminan.

Pola pemberian fasilitas restrukturisasi pembiayaan yang dilakukan secara per kasus tentunya mempunyai keadaan dan kondisi yang berbeda dari masing-masing nasabah. Hal inilah yang diperlukan detilitas dari pihak bank untuk mengetahui kemauan dan kemampuan nasabahnya dalam memberikan restrukturisasi pembiayaan.

BAB III

METODOLOGI PENELITIAN

3.3 Pendekatan Metode Penelitian

Penelitian kualitatif sebagai dasar dari penelitian ini menggunakan pendekatan fenomenologi dengan paradigma interpretatif. Menurut Sudikin (2002) paradigma interpretative menempatkan subyek yang diteliti sebagai subyek yang kritis dan problematic, artinya menyertakan pengetahuan yang dimiliki oleh subyek yang diteliti. Sehingga dengan paradigma interpretatif, dapat dilihat fenomena dan pengalaman dari obyek penelitian tersebut serta mengetahui dan memahami secara jelas mengenai fenomena implementasi tindak lanjut hasil system pengawasan internal bank syariah mengenai produk pembiayaan murabahah.

Penelitian ini dimaksudkan juga untuk menjabarkan jenis pembiayaan Refinancing Murabahah menggunakan pembiayaan Musyarakah Mutanaqsiyah (MMq) sebagai sebuah solusi dari kesalahan penggunaan akad Murabahah sesuai aturan dan ketentuan syariah yang berlaku.

3.4 Sumber dan teknik pengumpulan data serta instrumen penelitian.

Sumber data yang diperoleh dan digunakan pada penelitian ini merupakan kasus *factual* yang terjadi pada Bank BNI Syariah Kantor Cabang Surakarta.

Mempertimbangkan sifat data nasabah yang merupakan data internal bank, maka terhadap nasabah di kasus-kasus pembiayaan ini penulis tidak menyebutkan identitas nasabah.

Hasil pengumpulan dan verifikasi data-data dalam kasus-kasus pembiayaan ini tersebut telah dikomunikasikan dengan pihak bank yang bertujuan digunakan untuk kepentingan penelitian semata.

Perolehan data yang diterima dari pihak bank, telah dipisahkan menurut permasalahan pembiayaannya yang terdiri : 1) Data nasabah yang dilakukan penyelamatan/restrukturisasi pembiayaan, 2) Data nasabah yang terkait langsung dengan penulisan tesis akibat penggunaan akad pembiayaan yang salah, sebagai pada table di bawah ini :

1. Data nasabah yang dilakukan penyelamatan/restrukturisasi pembiayaan ;

No	Jenis (R3) Restrukturisasi	Kolektibilitas (sebelum R3)	Pekerjaan	Jumlah Nasabah
1.	Reschedulling	Kolektibilitas 2	Wiraswasta	1 (A)
2.	Reconditioning	Kolektibilitas 2	Pegawai	1 (B)
		Kolektibilitas 3	Wiraswasta	1 (C)
3.	Restructuring	Nihil		

Berikut beberapa kasus pembiayaan murabahah dari nasabah-nasabah yang telah dilakukan restrukturisasi pembiayaannya :

1. Pola penyelamatan pembiayaan dengan *rescheduling* yaitu dengan mengubah jadwal angsuran pembiayaan atau jangka waktu.

Kasus Nasabah 1.A =

Nasabah 1.A yang berprofesi sebagai wiraswasta (Non Fixed Income) menyampaikan kebutuhan pembiayaan pembelian material bangunan untuk renovasi rumah orang tuanya dan karena sertifikat obyek pembangunan di atasnamakan anak-anaknya maka nasabah x menggunakan sertifikat rumah tinggalnya sebagai jaminan pembiayaan.

Pencairan pembiayaan multiguna murabahah menggunakan progress renovasi dan sudah dilakukan pencairan sampai dengan 50%, sampai dengan kondisi obyek renovasi sudah bisa dihuni. Sisa dana pencairan akan digunakan untuk renovasi dapur, pembuatan kitchen set dan kamar mandi luar sehingga sisa dana dicairkan untuk penyelesaiannya.

Dari pemantauan pembiayaan yang dilakukan petugas, angsuran pembiayaan nasabah sudah menggunakan dana blokir 1 kali angsuran sehingga petugas melaksanakan kunjungan untuk melakukan verifikasi dan mengetahui kondisi usaha nasabah.

Hasil kunjungan kepada nasabah diketahui kondisi usaha nasabah terjadi penurunan omzet maupun transaksi usaha dan dana renovasi dapur sebagai pencairan tahap terakhir digunakan oleh nasabah untuk biaya masuk sekolah anaknya di perguruan tinggi.

Nasabah 1.A mengajukan permohonan peninjauan kembali angsuran pembiayaan untuk diturunkan sesuai kondisi keuangannya saat ini sampai dengan 1 tahun yang akan datang sehingga dapat memenuhi kewajiban ke pihak bank.

Bank menyetujui memberikan penyelamatan pembiayaan kepada nasabah 1.A dengan pola rescheduling berupa penurunan angsuran dengan menambah jangka waktu pembiayaan dengan mempertimbangkan usia nasabah masih produktif sampai dengan jatuh tempo restrukturisasi pembiayaan pembiayaannya.

Adapun konsekuensi yang diminta bank sebagai mitigasi dari penyelamatan pembiayaan tersebut bahwa nasabah tidak boleh mengajukan pembiayaan ke lembaga keuangan lainnya sampai pembiayaan lunas, kecuali dalam rangka pelunasan pembiayaan tersebut. Nasabah menyerahkan surat pernyataan penjualan jaminan sukarela apabila terjadi tunggakan pembiayaan dari penyelamatan pembiayaan tersebut.

2. Pola penyelamatan pembiayaan dengan *Reconditioning* yaitu dengan melakukan perubahan sebagian atau seluruh persyaratan pembiayaan, antara lain perubahan jadwal pembayaran, jumlah angsuran, jangka waktu.

Kasus nasabah 1.B =

Nasabah 1.B yang berprofesi sebagai pegawai perusahaan tambang (Fixed Income) menggunakan pembiayaan iB Griya Hasanah untuk pembelian rumah tinggal keluarga di Sukoharjo. Pola kerja dari dari

perusahaan tambang tersebut adalah 8 minggu kerja dan 4 hari libur, sehingga dengan membeli rumah di Sukoharjo yang digunakan istri dan anak-anaknya maka setiap libur nasabah bisa pulang ke rumah karena diberikan tunjangan biaya tiket oleh perusahaan.

Terjadinya krisis ekonomi di sektor pertambangan sekira tahun 2015-an menyebabkan beberapa perusahaan tambang lokal mengalami kerugian/kebangkrutan yang berakibat penurunan pendapatan kepada para pekerjanya termasuk nasabah I.B.

Kewajiban angsuran pembiayaan nasabah mengalami tunggakan dan setelah dilakukan kunjungan ke rumah nasabah diperoleh informasi dari istri dan keluarganya bahwa pendapatan nasabah menurun drastis sehingga harus membatasi pengeluaran maupun kebutuhan rumah tangganya.

Pihak bank melakukan tindakan penyelamatan pembiayaan dengan pola reconditioning yaitu menurunkan jumlah angsuran pembiayaan menjadi minimal 10% dari angsuran sebelumnya selama 12 bulan dan menambahkan jangka waktu pembiayaan maksimal masa pensiun nasabah.

Mitigasi yang dilakukan pihak bank bahwa apabila dalam periode penyelamatan pembiayaan tersebut pihak perusahaan tambang melakukan pemutusan hubungan kerja maupun nasabah termasuk pegawai yang dipensiunkan dini maka dana tersebut harus digunakan untuk mengurangi sisa kewajiban nasabah di bank atau untuk melunasi pembiayaannya.

Kasus nasabah 1.C =

Nasabah 1.C yang berprofesi sebagai wiraswasta (Non Fixed Income), supplier dan distributor perdagangan alat-alat rumah tangga berbahan plastik dengan lokasi pemasaran di Kalimantan Tengah menyampaikan kebutuhan pembiayaan pembelian material bangunan untuk renovasi ruko (rumah dan toko) yang berdampingan dengan rumah tinggalnya, dengan jaminan sertifikat tanah atas ruko tersebut.

Pencairan pembiayaan yang menggunakan progress renovasi ruko sudah dilakukan pencairan dana sampai dengan 70% dengan kondisi renovasi ruko sesuai progresnya, sisa dana pencairan 30% akan digunakan penyelesaian pembuatan sumur, tandon air ruko, toilet ruko.

Renovasi ruko dilakukan oleh tukang setempat dan diawasi langsung oleh istri dan keluarga, sedangkan nasabah setelah pelaksanaan akad pembiayaan dan renovasi awal kembali ke Kalimantan Tengah untuk menjalankan usahanya dan pulang ke rumah rata-rata 4 bulan.

Pada saat terjadi tunggakan pembiayaan telah dilakukan verifikasi ruko renovasi yang sudah siap difungsikan sebagai ruko akan tetapi belum terdapat sumur, tandon air serta toilet. Informasi dari pihak keluarga bahwa terhadap keperluan tersebut dicukupi dari rumah tinggal yang berlokasi di samping ruko.

Hasil komunikasi dengan nasabah melalui telepon bahwa diharapkan kepada nasabah untuk segera menyelesaikan kewajibannya dan nasabah berkomitmen untuk memenuhi kewajibannya tetapi jumlah angsuran yang dibayarkan rata-rata separuh dari jumlah angsurannya.

Terbatasnya komunikasi dan silaturahmi dengan nasabah tersebut dengan angsuran pembiayaan yang tidak mencukupi jumlah angsuran menyebabkan kondisi pembiayaan nasabah di kolektibilitas “Kurang Lancar” dan termasuk pembiayaan bermasalah.

Pihak bank memberikan surat peringatan pembiayaan dan menjadwalkan pertemuan dengan nasabah dalam rangka penyelesaian kewajiban pembiayaannya.

Dari hasil pertemuan dengan nasabah menjelaskan perputaran penjualan produk usahanya tidak sebanding dengan penambahan persediaan produk yang telah dibeli dari dana sisa pencairan pembiayaan, sehingga menyebabkan pendapatan usahanya turun.

Nasabah 1.C mengajukan penurunan jumlah angsuran pembiayaan disebabkan berkurangnya kemampuan pendapatan usahanya saat ini supaya dapat memenuhi kewajiban ke pihak bank.

Bank menyetujui memberikan penyelamatan pembiayaan kepada nasabah 1.C dengan pola reconditioning berupa penurunan angsuran dan menambah jangka waktu pembiayaan.

Adapun konsekuensi yang diminta bank sebagai mitigasi dari penyelamatan pembiayaan tersebut maka nasabah tidak boleh mengajukan pembiayaan ke lembaga keuangan lainnya sampai pembiayaan lunas, kecuali dalam rangka pelunasan pembiayaan tersebut. Apabila terjadi tunggakan selama masa restrukturisasi maka Nasabah menyelesaikannya dengan penjualan aset usaha dan menyerahkan surat pernyataan penjualan jaminan sukarela.

3. Tidak diperoleh data nasabah untuk restrukturisasi pembiayaan dengan pola penataan kembali (restructuring) disebabkan pihak bank belum pernah menggunakan pola tersebut untuk penyelamatan pembiayaan nasabahnya.
2. Data dari kasus nasabah yang digunakan sebagai bahan analisa untuk tesis ini akibat penggunaan akad pembiayaan yang salah, sebagai berikut :

Satuan Pengawasan Internal (SPI) Bank BNI Syariah sebagai unit pelaksana kesesuaian kepatuhan (compliance) aturan dan ketentuan bank syariah menemukan side streaming pembiayaan Murabahah Multiguna pada pembiayaan yang dijalankan di kantor cabang Surakarta. Temuan tersebut ditindak lanjuti dengan meminta opini kepada Dewan Pengawas Syariah (DPS) sebagai arahan penyelesaiannya. Hasil rapat Dewan Pengawas Syariah dengan pihak Board of Management Bank BNI Syariah, menyimpulkan pembiayaan multiguna murabahah yang dijalankan BNI Syariah Kantor

Cabang Surakarta dinyatakan batal dan pendapatan yang diterima oleh Bank BNI Syariah harus dikoreksi dan menjadi dana sosial.

Secara metodologi, fenomenologi bertugas mengetahui, memahami makna dan esensinya. Menurut Husserl dengan fenomenologi maka kita dapat mempelajari bentuk-bentuk pengalaman dari sudut pandang yang mengalaminya secara empati.

Terkait dengan judul penelitian tesis ini, maka Bank BNI Syariah dan Nasabahnya telah melakukan kesalahan dalam melaksanakan akad pembiayaan Murabahah sehingga pihak BNI Syariah tidak memperoleh pendapatan dari angsuran yang telah dibayarkan nasabah. Sebagai lembaga bisnis keuangan syariah tentunya Bank BNI Syariah yang mempunyai tujuan memperoleh pendapatan yang maksimal dari kegiatan usahanya khususnya dari produk pembiayaan syariah mengalami kerugian.

Beberapa diversifikasi maupun pengembangan produk pembiayaan yang telah diberikan fatwa dari DSN MUI ditawarkan BNI Syariah kepada masyarakat yang membutuhkan kerja sama pembiayaan. Dari permohonan pembiayaan yang diterima berikutnya dilakukan proses penilaian kelayakan permohonan pembiayaan sesuai prinsip-prinsip analisa yang berlaku dalam hal ini Bank BNI Syariah menggunakan prinsip analisa pembiayaan “5C” = Character, Capacity, Capital, Collateral, Condition of economic.

Fenomenologi dari kriteria penilaian kelayakan pembiayaan berupa “Character” menjadi hal yang bersifat subyektif, kualitatif dan relative karena terkait langsung dengan pribadi/karakter calon nasabah. Nasabah wajib menyampaikan data yang sesuai dengan kebutuhan yang dipermohonkan untuk berikutnya dilakukan verifikasi kebenarannya oleh bank. Akurasi penilaian karakter nasabah menjadi teruji setelah pembiayaan dijalankan (lancar maupun menjadi bermasalah) sehingga diperlukan pemantauan pembiayaan yang efektif, komunikasi maupun silaturahmi yang aktif.

Pelaksanaan kerja sama pembiayaan yang didahului dengan akad pembiayaan adalah amanah kepada masing-masing pihak (Bank dan Nasabah) untuk melaksanakan hak dan kewajiban.

Berkaitan dengan judul penelitian ini dalam hal kerja sama pembiayaan murabahah yang dijalankan oleh Bank BNI Syariah Kantor Cabang Surakarta dengan Nasabahnya, telah terjadi kesalahan dalam pelaksanaannya dengan terjadinya side streaming tujuan pembiayaannya.

Beberapa literasi yang terkait penelitian mengenai pelaksanaan pembiayaan murabahah, pembiayaan Musyarakah Mutanaqisah, pembiayaan ulang (refinancing), konversi pembiayaan melalui restrukturisasi pembiayaan lebih mengemukakan pada aspek kelangsungan bisnis (orientasi bisnis) yang saling menguntungkan masing-masing pihak (Bank dan Nasabah).

Konversi akad pembiayaan murabahah menjadi pembiayaan musyarakah mutanaqisah tidak hanya digunakan dalam rangka upaya penyelamatan pembiayaan (restrukturisasi), di mana potensi bank menerima keuntungan dari pembiayaannya menjadi tertunda yang disebabkan kemampuan angsuran nasabah (capacity) menurun atau bermasalah.

Pelaksanaan pembiayaan ulang (refinancing) pembiayaan murabahah menjadi pembiayaan musyarakah mutanaqisah sebagai alternatif bagi bank dan nasabah dalam menyelesaikan pembiayaan (akad pembiayaan) yang salah serta mengembangkan kerjasamanya secara menguntungkan, aman dan lancar sesuai prinsip syariah.

Bank BNI Syariah telah melaksanakan ketentuan pembiayaan Murabahah sesuai aturan dan ketentuan yang berlaku dengan konsekuensi kerugiannya tidak memperoleh pendapatan margin yang telah dibayarkan dari angsuran pembiayaan nasabah X, tetapi menjadi dana sosial bank.

Fungsi pengawasan yang dijalankan oleh SPI Bank BNI Syariah telah berjalan sebagaimana mestinya. Bank BNI Syariah telah menempuh jalur mufakat dengan nasabah dengan cara melaksanakan akad ulang berupa pembiayaan ulang (refinancing) pembiayaan murabahah menjadi pembiayaan Musyarakah Mutanaqisah sehingga memenuhi rukun akad dan prinsip syariah yang berlaku.

BAB IV

ANALISA DAN PEMBAHASAN

4.1 Deskripsi Kasus Penelitian

Pembiayaan Murabahah sebagai pembiayaan syariah yang paling banyak digunakan bank-bank syariah masih terdapat risiko-risiko dalam pelaksanaannya. Secara umum risiko yang terjadi adalah menjadi pembiayaan bermasalah akibat menurunnya kemampuan nasabah untuk membayar angsuran. Risiko lain berupa *side streaming* di mana pembelian barang tidak sesuai tujuan awal pembiayaan, ketidakpatuhan/uncompliance terhadap aturan dan ketentuan syariah yang berlaku maupun mark up (menaikkan harga secara sengaja) nilai obyek pembiayaan/jaminan sehingga tidak mencukupi apabila digunakan sebagai lelang obyek hak tanggungan.

Berkaitan dengan mitigasi dari risiko pembiayaan di bank syariah, penulis menggolongkan data-data yang diperoleh dari Bank BNI Syariah KC Surakarta menjadi dua jenis yaitu data nasabah pembiayaan bermasalah dan data nasabah pembiayaan yang salah dalam akadnya. Pola penyelesaian dari kedua jenis permasalahan pembiayaan tersebut dijalankan dengan cara yang berbeda sebagaimana aturan dan ketentuan yang berlaku di bank syariah.

Terhadap data nasabah pembiayaan bermasalah sebagaimana diuraikan pada Bab III sebelumnya yang terjadi di BNI Syariah dimulai setelah terjadi tunggakan angsuran pembiayaan nasabah sehingga menyebabkan penurunan kolektibilitas pembiayaan dari kualitas Lancar menjadi Dalam Perhatian Khusus dan Kurang Lancar.

Prinsip pelaksanaan penyelamatan pembiayaan tersebut dijalankan mempertimbangkan *kemauan dan kemampuan* nasabah yang dinilai masih layak untuk melanjutkan kerja sama.

Pola penyelamatan pembiayaan murabahah dari masing-masing nasabah dengan menyesuaikan kemampuan angsuran nasabah yaitu dengan menurunkan jumlah angsuran minimal sebesar 10% dari angsuran sebelum dilaksanakan restrukturisasi sampai dengan jangka waktu maksimal 12 bulan dan menyesuaikan kembali jumlah angsuran pada bulan ke-13 sampai dengan jatuh tempo sesuai dengan sisa kewajiban murabahahnya (tanpa mengurangi maupun menambah sisa kewajiban pembiayaan sebagaimana akad awal murabahahnya).

Mitigasi dari pelaksanaan penyelamatan pembiayaan murabahah tersebut dicantumkan dalam syarat realisasi akadnya berupa :

- Fasilitas penyelamatan pembiayaan menjadi skala prioritas dalam hal pembayaran angsuran pembiayaan/kewajiban Nasabah.
- Nasabah tidak diperkenankan mendapatkan pembiayaan/pinjaman baru dari lembaga keuangan lainnya sampai dengan pembiayaan di BNI

Syariah lunas, kecuali dalam rangka menurunkan atau melunasi pembiayaan di BNI Syariah.

- Surat pernyataan mengenai penjualan agunan secara sukarela apabila setelah restrukturisasi pembiayaan ini Nasabah tidak melaksanakan kewajiban kepada BNI Syariah sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Terkait penelitian yang dilakukan penulis mengenai refinancing pembiayaan murabahah menggunakan pembiayaan musyarakah mutanaqisah di Bank BNI Syariah Kantor Cabang Surakarta sebagai akibat dari pembatalan akad murabahah tidak termasuk sebagai pola penyelamatan pembiayaan (restrukturisasi pembiayaan).

Informasi dan data yang diperoleh penulis dari kasus side streaming pembiayaan multiguna murabahah di Bank BNI Syariah Kantor Cabang Surakarta (BNI Syariah Surakarta) dijelaskan sebagai berikut :

- BNI Syariah Surakarta memperoleh permohonan pengajuan pembiayaan untuk pembelian penginapan keluarga di luar kota Surakarta. Pemohon atau nasabah sebelumnya adalah nasabah eksisting bank konvensional yang berkeinginan untuk hijrah menggunakan pembiayaan bank syariah. Informasi yang disampaikan nasabah bahwa terdapat kesulitan untuk melakukan transaksi jual beli karena pelaksanaan balik nama kepemilikan atas obyek tersebut diperkirakan memakan waktu cukup lama karena harus dilakukan

proses turun waris diikuti balik nama kepada ahli waris (penjual) dan setelah itu baru bisa untuk ditransaksikan.

Disebabkan harga obyek pembiayaan dinilai cukup murah dan penjual mendesak untuk ditransaksikan maka nasabah mengajukan pembiayaan murabahah dan bank menyarankan untuk jenis pembiayaan yang sesuai dengan kondisi tersebut menggunakan pembiayaan multiguna murabahah sehingga nasabah dapat menjalankan transaksi jual beli dengan menggunakan jaminan aset pribadi/milik nasabah.

Analisa dari kemampuan pembayaran angsuran nasabah dipertimbangkan mampu dipenuhi dari beberapa usaha yang dimiliki nasabah berupa garmen dan kuliner.

Pihak bank melakukan verifikasi terhadap kelayakan nilai jaminan (aset pribadi) nasabah dengan hasil nilai taksasi jaminan yang mencukupi *plafond* pembelian penginapan keluarga (obyek transaksi). Terhadap obyek transaksi yang berupa penginapan keluarga juga dilakukan kunjungan untuk menilai kondisi serta kelayakan obyek yang diperjualbelikan.

Hasil penilaian kelayakan permohonan pembiayaan tersebut diputuskan bahwa bank menyetujui melakukan kerja sama pembiayaan murabahah multiguna dengan tujuan pembelian penginapan keluarga.

Pada prosedur pembiayaan Multiguna Murabahah dengan pembelian barangnya diwakilkan kepada nasabah (wakalah) telah dilaksanakan mekanisme pembiayaan murabahah sebagai berikut :

- 1) Bank menyampaikan hasil penilaian kelayakan kerja sama pembiayaan dengan memberikan Surat Keputusan Pembiayaan (SKP) sebagai acuan dan ketentuan dalam akad kerja sama pembiayaan.

Mitigasi dalam pembiayaan multiguna murabahah telah ditegaskan bank melalui SKP-nya pada klausula tujuan pembiayaan yang disebutkan secara spesifik mengenai obyek pembeliannya dan persyaratan transaksi pembelian ;

- Tujuan pembiayaan adalah Pembelian penginapan keluarga yang terletak di kota X sebagaimana tercatat pada sertifikat hak milik no. xxxx yang akad dibalik nama ke atas nama nasabah.
- Persyaratan transaksi pembelian adalah Pembayaran pembelian penginapan keluarga dilaksanakan secara transfer ke rekening dana (tabungan atau giro) milik penjual dari rekening nasabah yang ada di BNI Syariah.

- 2) Bank memberikan kuasa kepada nasabah (wakalah) untuk membeli obyek pembiayaan tersebut.

Perlakuan pemberian wakalah mengacu pada pasal 481 ayat (3) KHESS yang menyatakan : “barang yang dibeli oleh penerima kuasa menjadi

miliknya jika telah mendapat izin dari pemberi kuasa untuk membeli barang atas nama penerima kuasa”.

Izin yang dimaksudkan berfungsi sebagai penegas bahwa pihak bank mengakui bahwa nasabah telah melaksanakan tugasnya sesuai dengan *wakalah* yang diberikan sekaligus menjadi dasar peralihan hak milik atas barang yang dibeli yang secara yuridis merupakan milik bank untuk diserahkan menjadi milik nasabah. Berdasarkan hal ini, transaksi *murabahah* yang menggunakan *wakalah* adalah penting adanya izin/bukti serah terima barang berupa perjanjian bawah tangan yang dibeli dari bank kepada nasabah sebagai bukti adanya hubungan hukum yang tercipta antara bank dengan penjual/pemasok serta hubungan hukum antara bank dengan nasabah.

- 3) Nasabah secara prinsip melakukan pembelian obyek pembiayaan dengan menyerahkan perjanjian jual beli sehingga dapat dilanjutkan akad *murabahah* (jual beli) antara nasabah dengan bank.
- 4) Setelah pengikatan jaminan berupa Hak Tanggungan dari aset milik nasabah dilaksanakan, dilanjutkan dengan realisasi pembiayaan ke rekening nasabah dan berikutnya ditransferkan ke rekening tabungan atas nama penjual.

Pembiayaan tersebut telah berjalan dengan kolektibilitas lancar dan tetap dilakukan pemantauan terhadap progress proses turun waris dan peralihan kepemilikan.

Untuk menjalankan manajemen risiko bank syariah maka Bank BNI Syariah melalui Satuan Pengawas Internal (SPI) bank menjalankan tugasnya dalam pengawasan kepatuhan syariah secara berkala di Bank BNI Syariah Surakarta. Dari pemeriksaan terhadap pembiayaan multiguna murabahah untuk kasus ini pihak SPI melakukan kunjungan ke obyek pembiayaan tersebut dan melakukan pertemuan langsung dengan pihak penjual untuk memantau progress pembelian obyek penginapan. Diperoleh informasi dari penjual terkait pelaksanaan jual beli untuk obyek tersebut bahwa sebelumnya antara nasabah dan penjual telah bersepakat bahwa nasabah akan *menyertakan saham dalam bentuk cash* untuk penginapan keluarga tersebut.

Langkah berikutnya pihak SPI melakukan pemeriksaan kepatuhan administrasi pembiayaan maupun transaksional pembiayaan tersebut serta pelanggaran kesalahan petugas (*fraud*), namun tidak ditemukan indikasi pelanggaran pelaksanaan pembiayaan tersebut.

Berkenaan dengan kondisi-kondisi tersebut maka SPI dari Bank BNI Syariah mengundang nasabah untuk melakukan klarifikasi hasil temuan yang diperoleh. Nasabah menjelaskan bahwa sebagaimana pengalaman pinjaman di bank konvensional maka dana yang diperoleh tersebut sudah dibayarkan kepada penjual dan bank telah tercukupi dari jaminan yang digunakan.

Sehingga kesimpulan yang diperoleh terhadap pelaksanaan pembiayaan multiguna murabahah tersebut adalah terjadi penyimpangan tujuan penggunaan pembiayaan dari pembelian aset menjadi penyertaan modal untuk aset.

Hasil pemeriksaan dan kesimpulan dari SPI tersebut kemudian dimintakan opini kepada Dewan Pengawas Syariah (DPS) bank dan diputuskan pembiayaan multiguna murabahah dinyatakan batal dengan arahan penyelesaiannya dilakukan pembiayaan ulang menggunakan akad pembiayaan musyarakah mutanaqisah.

4.2 Analisa opini Dewan Pengawas Syariah (DPS) Bank BNI Syariah terhadap kasus side streaming pembiayaan.

Opini DPS bank mengenai kasus side streaming tersebut menyatakan :

1. Pemberian pembiayaan murabahah harus mengacu pada Fatwa DSN-MUI No. 4/DSN/MUI/IV/2000 tentang Murabahah dan pelaksanaan pembiayaan multiguna murabahah tersebut harus memenuhi rukun, syarat dan ketentuan syariah yang berlaku.
2. Berdasarkan hasil audit SPI diketahui telah terjadi side streaming atas dana pembiayaan murabahah, atas pelaksanaan pembiayaan murabahah yang melanggar prinsip syariah (obyek jual beli mengandung unsur gharar) maka akad murabahah tersebut dinyatakan batal dan pendapatan yang diterima oleh bank harus dikoreksi dan menjadi dana social.

Akad pembiayaan murabahah harus diakhiri oleh para pihak dan sisa kewajiban (outstanding) yang menjadi kewajiban nasabah harus segera dilunasi oleh Nasabah.

3. Apabila nasabah tidak memiliki likuiditas yang cukup untuk melunasi outstanding pembiayaan namun memiliki aset yang minimal senilai dengan outstanding, nasabah dapat mengajukan pembiayaan ulang (refinancing) syariah dengan akad Musyarakah Mutanaqisah dengan tujuan refinancing aset milik nasabah untuk selanjutnya dana hasil pencairan digunakan pembiayaan musyarakah mutanaqisah digunakan untuk melunasi outstanding pembiayaan murabahah yang telah diakhiri.
4. Pelaksanaan pembiayaan ulang (refinancing) syariah harus mengacu pada fatwa DSN-MUI No. 89/DSN-MUI/XII/2013 tentang pembiayaan ulang (refinancing) syariah.
5. Dalam pelaksanaannya agar mempedomani prinsip kehati-hatian dan Manajemen Risiko.

BNI Syariah Surakarta menindaklanjuti keputusan/opini DPS tersebut dengan langkah-langkah pelaksanaan antara lain :

1. Pihak bank dan nasabah harus menyatakan bahwa akad pembiayaan multiguna murabahah yang telah dijalankan menjadi *batal* karena melanggar unsur syariah.

2. Pembatalan akad tersebut dengan cara pelunasan pembiayaan murabahah oleh nasabah dan bukan sebagai upaya penyelamatan pembiayaan (R3).
3. Pembayaran angsuran pembiayaan multiguna murabahah yang secara system bank telah berjalan menyebabkan penurunan/mengurangi kewajiban pembiayaan nasabah namun tidak memberikan pendapatan/keuntungan pada bank karena dibatalkannya akad pembiayaan tersebut.
4. Bank dan Nasabah melakukan akad/perjanjian baru dengan melakukan pembiayaan ulang (refinancing) murabahah menjadi pembiayaan musyarakah mutanaqisah sesuai tujuan pembiayaan berupa penyertaan modal.
5. Pelaksanaan refinancing multiguna murabahah menggunakan akad pembiayaan musyarakah mutanaqisah.

Sesuai ketentuan mengenai Pembiayaan Ulang (Refinancing) pada fatwa DSN MUI No: 89/DSN-MUI/XIII2013 yang mempunyai 3 skema pembiayaan ulang :

- Skema 1 : Akad musyarakah mutanaqishali
- Skema 2: Akad al-bai' wa al-isti 'jar
- Skema 3 : Akad al-bai '

Maka BNI Syariah menggunakan skema 1 : Akad musyarakah mutanaqishali untuk pembiayaan ulang dengan ketentuan :

1. Semua rukun, syarat dan ketentuan serta pedoman yang terdapat dalam akad musyarakah mutanaqishah (fatwa DSN-MUI Nomor: 73/DSN-MUIIXI/2008 tentang Musyarakah Mutanaqishah), berlaku dalam akad pembiayaan ulang;
2. Modal syirkah dalam musyarakah mutanaqishah, boleh berupa uang sesuai kesepakatan dan boleh juga berupa barang ('urudh); dan
3. Dalam hal modal syirkah berbentuk barang ('urudh), maka harus dilakukan taqwim al- 'urudh;

Pelaksanaan pembiayaan ulang tersebut dijalankan oleh Bank dan Nasabah dengan pemenuhan nilai hishah dari aset milik nasabah. Sedangkan tujuan pembiayaan ulang (refinancing) multiguna murabahah menjadi pembiayaan MMQ adalah Penyertaan saham penginapan keluarga dengan pelunasan pembiayaan murabahah No. Akad xyz yang sebelumnya bertujuan untuk pembelian penginapan.

4.3 Faktor-faktor yang menjadi penghambat dan pendukung dalam implementasi pembiayaan ulang (refinancing) multiguna murabahah menggunakan pembiayaan MMQ :

4.3.1 Faktor penghambat :

4.3.1.1 Pembatalan akad pembiayaan dengan konsekuensi pendapatan yang diterima bank harus dikoreksi dan menjadi dana sosial menjadi kerugian financial bank.

Risiko pembiayaan bermasalah dan pembatalan pembiayaan mempunyai perlakuan dan perhitungan yang berbeda.

Pembatalan (akad) pembiayaan adalah tindakan dengan mengakhiri akad pembiayaan yang telah dijalankan dan masing-masing pihak harus menyelesaikan hak dan kewajiban yang tercantum dalam akad.

Pembiayaan bermasalah adalah kondisi pembiayaan yang berpotensi mengalami kesulitan angsuran karena memburuknya kemampuan nasabah dalam memenuhi kewajiban angsuran.

Perlakuan pembiayaan bermasalah yaitu dapat tetap melanjutkan akad pembiayaan dengan menggunakan pola penyelamatan pembiayaan berupa Reschedulling, Refinancing maupun Restructuring yang dikenal dengan R3 pembiayaan.

Pembiayaan murabahah R3 dapat dilanjutkan dengan mengubah pola angsuran maupun struktur fasilitas pembiayaan tanpa menambah dan mengurangi sisa kewajiban pembiayaannya

sehingga bank tetap berhak mengakui keuntungan/margin dari angsuran yang diterima dari pembiayaan sebelum di R3.

- 5.3.1.2 Bank wajib melakukan kaji ulang dari penilaian kemampuan angsuran (Capacity) nasabah.

Pembiayaan multiguna murabahah bersifat investasi dengan cara melakukan pembelian aset sedangkan pembiayaan Musyarakah Mutanaqisah adalah joint modal yang memperhitungkan porsi hisah masing-masing pihak dan kesepakatan nisbah bagi hasil atau ujah yang diterima.

- 4.3.1.3 Nasabah tidak mengakui alasan Bank untuk membatalkan akad pembiayaan.

Akad yang telah disepakati dapat batal secara syariah akibat kesalahan masing-masing pihak (bank dan nasabah) terkait pemenuhan ketentuan syariah yang berlaku.

Kondisi tersebut dapat disebabkan karena pihak Nasabah tidak memberikan informasi yang sejelas-jelasnya mengenai tujuan pembiayaan dengan argumentasi tidak memahami pembiayaan syariah dan hukum syariah yang berlaku.

Selain itu dari pihak Bank kurang menjalankan verifikasi yang mendalam terhadap kebutuhan dan tujuan pembiayaan. Dalam hal tujuan pembiayaan untuk pembelian pihak bank hanya melakukan

verifikasi terkait kondisi obyek pembiayaan berupa taksiran nilai obyek pembiayaan dan kurang menggali motif dari transaksi jual belinya.

5.3.2 Faktor Pendukung :

1. Komunikasi bank dan nasabah yang berjalan baik dimulai dari saat permohonan kerja sama sampai dengan keputusan pembatalan akad pembiayaan memudahkan penyelesaian permasalahan.
2. Kemampuan keuangan nasabah tidak terganggu akibat perubahan akad disebabkan adanya kesepakatan jumlah angsuran yang menjadi kewajiban nasabah menyesuaikan dengan jumlah angsuran pembiayaan sebelumnya (murabahah).
3. Pembiayaan MMQ dengan underlying modal berupa aset yang dimiliki nasabah dalam memperhitungkan hishash (porsi) tidak merugikan pihak nasabah disebabkan pada penilaian nilai taksasi aset pembiayaan sebelumnya (multiguna murabahah) telah dilakukan dan mencukupi plafond pembiayaan.

5.4 Implikasi dari Mitigasi Pembiayaan Ulang Multiguna (Murabahah) menggunakan Musyarakah Mutanaqisah

Opini dan keputusan DPS yang dijalankan BNI Syariah dengan melakukan pembiayaan ulang (refinancing) syariah menunjukkan keseriusan BNI Syariah

dalam menjalankan kepatuhan syariah walaupun harus tidak menerima pendapatan dari operasional bisnis pembiayaannya.

Implikasi dari langkah mitigasi tersebut terkait dengan manajemen risiko yang wajib diterapkan kepada Bank Umum Syariah meliputi :

1. Risiko kredit/pembiayaan

Risiko Kredit adalah Risiko akibat kegagalan debitur dan/atau pihak lain dalam memenuhi kewajiban kepada Bank. Risiko kredit pada umumnya terdapat pada seluruh aktivitas Bank yang kinerjanya bergantung pada kinerja pihak Nasabah/lawan (counterparty), penerbit (issuer), atau kinerja peminjam dana (borrower).

Implikasi : Kualitas pembiayaan yang berjalan lancar pada kasus ini mengindikasikan kerja sama bisnis yang dijalankan telah berjalan dengan baik. Nasabah telah melaksanakan kewajiban angsuran dari sumber pendapatan yang dimilikinya sehingga menurunkan kewajiban nasabah akan tetapi kepada pihak bank merupakan suatu kerugian diakibatkan dengan adanya pembatalan maka pendapatan yang seharusnya diterima menjadi dana sosial.

2. Risiko terhadap Pasar

Risiko terhadap pasar merupakan risiko pada posisi neraca dan rekening administratif termasuk transaksi derivatif, akibat perubahan secara keseluruhan dari kondisi pasar, termasuk risiko perubahan harga option.

Implikasi : Secara administratif kinerja pembiayaan bank untuk jenis murabahah berpindah menjadi outstanding pembiayaan musyarakah mutanaqisah yang dapat memengaruhi dalam penetapan kebijakan dan strategi.

3. Risiko terkait likuiditas

Yang dimaksudkan dari risiko Likuiditas adalah Risiko akibat ketidakmampuan Bank untuk memenuhi kewajiban yang jatuh tempo dari sumber pendanaan arus kas dan/atau dari aset likuid berkualitas tinggi yang dapat digunakan tanpa mengganggu aktivitas dan kondisi keuangan Bank.

Implikasi : Pembiayaan ulang (refinancing) syariah yang dilakukan bersifat penggantian akad pembiayaan dengan kualitas Lancar sesuai tujuan penggunaannya sehingga risiko likuiditas dinilai minimum.

4. Risiko operasional dari bank

Merupakan risiko akibat ketidakcukupan dan/atau tidak berfungsinya proses internal, kesalahan manusia, kegagalan sistem, dan/atau adanya kejadian-kejadian eksternal yang memengaruhi operasional bank secara langsung maupun tidak langsung dapat menimbulkan kerugian finansial dan kerugian potensial.

Implikasi : Manajemen risiko yang dijalankan oleh unit SPI BNI Syariah dalam melakukan pemeriksaan secara rutin dinilai efektif. Penggunaan sampling pemeriksaan dari pembiayaan-pembiayaan yang telah berjalan selama 3 bulan dan maksimum 1 tahun wajib ditaati secara ketat.

Berkaitan kasus side streaming yang disebabkan kurangnya pendalaman informasi mengenai motif kebutuhan nasabah menjadi perhatian serius bagi pegawai yang termasuk dalam proses analisa pembiayaan untuk lebih meningkatkan dan mengembangkan pengetahuan dalam menggali informasi maupun data yang dibutuhkan.

Sebagai lembaga bisnis syariah maka dari pelaksanaan pembiayaan ulang (refinancing) tersebut BNI Syariah mengalami kerugian berupa tidak diakuinya pendapatan pembiayaan (kasus), kerugian proses pembiayaan meliputi waktu, tenaga, biaya yang harus disikapi sebagai bagian dari risiko bisnis syariah yang dijalankan.

Pemahaman penggunaan pembiayaan yang sesuai kebutuhan nasabah harus dipahami secara tepat oleh pihak bank dan nasabah sebelum menyepakati/akad pembiayaan yang dikerjakan samakan. Keterbukaan pihak bank untuk review pembiayaan yang dijalankan dengan mematuhi kepatuhan syariah harus disikapi secara benar walaupun menerima risiko kerugian.

Ketidakpatuhan terhadap prinsip syariah berdampak negatif pada kondisi bank itu sendiri karena berpotensi untuk menciptakan kegagalan bank atau *insolvency* yang dapat berakibat pada terganggunya sistem keuangan negara.

Kepatuhan terhadap aturan syariah dari sistem tata kelola perbankan syariah yang baik dikenal dengan istilah *good corporate governance (GCG)* terutama dalam pelaksanaan fungsi intermediasinya yaitu dengan tetap menjalankan operasional mengumpulkan dan menyalurkan dana masyarakat sesuai prinsip-

prinsip syariah. Selain itu, kepatuhan syariah juga merupakan salah satu unsur dalam penilaian mengenai tingkat kesehatan bank syariah yang memberikan kewajiban pada bank syariah untuk menjaga sekaligus meningkatkannya.

Kewajiban dalam penerapan prinsip syariah haruslah dijalankan secara menyeluruh (kaffah) dan konsisten (isstiqomah) yang menurut UU RI No 21 tahun 2008 tentang perbankan syariah disebutkan dalam bab II bahwa “Perbankan syariah dalam melakukan kegiatan usahanya berdasarkan prinsip syariah, demokrasi ekonomi, dan prinsip kehati-hatian”.



BAB V

KESIMPULAN, IMPLIKASI DAN SARAN

5.1 Kesimpulan

5.1.1 Mitigasi Pembiayaan Ulang Multiguna (Murabahah) menggunakan Musyarakah Mutanaqisah.

Kesalahan yang terjadi pada pelaksanaan akad pembiayaan menjadi permasalahan praktis dalam operasional bank syariah terkait risiko untuk memperoleh pendapatan yang optimal secara syariah.

Penulisan tesis ini mengenai kesalahan penggunaan akad pembiayaan dan permasalahan kasus side streaming pembiayaan murabahah di Bank BNI Syariah Kantor Cabang Surakarta dengan risiko yang harus diterima bank adalah tidak diakuinya pendapatan margin murabahah sehingga BNI Syariah menderita kerugian biaya, waktu serta operasional.

Manajemen risiko bank yang dijalankan oleh unit tugas Satuan Pengawasan Internal (SPI/Audit) dan fungsi Dewan Pengawas Syariah (DPS) bank yang secara tegas memberikan opini/keputusan dari kasus side streaming tersebut merupakan hal yang baik/positif untuk menjaga marwah syariah dari Bank BNI Syariah.

5.1.2 Faktor-faktor yang mendukung dan menjadi penghambat dalam implementasinya.

Beberapa kasus *side streaming* di bank-bank syariah dengan merujuk pada hasil penelitian-penelitian sebelumnya disimpulkan bahwa pelaksanaan dari penyelesaian kesalahan dan permasalahan kasus *side streaming* lebih bersifat kebijakan dengan penyesuaian/kesepakatan yang tidak saling merugikan antara pihak bank dan nasabah, sebagai berikut :

1. Masih melekatnya nilai-nilai bank konvensional untuk optimalisasi pencapaian laba yang maksimal (profit oriented).
2. Pemahaman mengenai produk pembiayaan syariah perlu lebih dipahami oleh :
 - 2.1 Bank Syariah yang bertindak memberi arahan yang tepat terhadap kebutuhan pembiayaan masyarakat yang sesuai aturan, prinsip syariah.
 - 2.2 Masyarakat aktif untuk mengetahui dan memahami pembiayaan bank syariah sehingga tidak menjadi alasan pembenaran dari kesalahan dalam melakukan akad pembiayaan.
3. Pelaksanaan manajemen risiko bank syariah dalam pengawasan dan hukuman kesalahan prinsip syariah masih kurang tegas dijalankan dengan dalih telah adanya kemufakatan dan meminimumkan kerugian dari bank dan nasabah apabila dilakukan pembatalan akad.

Berkenaan permasalahan pada kasus penelitian ini sebagaimana yang telah diuraikan pada bab-bab sebelumnya bahwa kesalahan pemahaman nasabah mengenai pembiayaan bank syariah dan kurangnya kehati-hatian bank untuk mengetahui motif kebutuhan/tujuan pembiayaan murabahah menyebabkan tidak terpenuhinya unsur-unsur maupun prinsip syariah sehingga menjadi kerugian masing-masing pihak.

Kerugian nasabah :

- Jangka waktu penyelesaian atau jatuh tempo pembiayaan menjadi lebih lama/bertambah disebabkan adanya perhitungan kembali dari kemampuan angsuran nasabah yang disesuaikan dengan struktur pembiayaan baru (akad pembiayaan musyarakah mutaqqisah).

Kerugian bank :

- Tidak memperoleh pendapatan dari pembiayaan yang telah disalurkan.
- Kerugian waktu dari proses analisa pembiayaan awal dan pembiayaan baru.
- Kerugian tertundanya dana bank yang seharusnya dapat digunakan sebagai perputaran pembiayaan lainnya.
- Kerugian biaya operasional pembiayaan terkait biaya kerja pegawai maupun biaya variable proses pembiayaan lainnya.

5.2 Implikasi

5.2.1 Implikasi dari Mitigasi Pembiayaan Ulang Multiguna (Murabahah) menggunakan Musyarakah Mutanaqisah

Pengembangan produk pembiayaan bank syariah yang menjadi ujung tombak untuk memperoleh pendapatan harus berbanding seimbang dengan dari permasalahan pembiayaan.

Menjadi kriteria yang berbeda untuk kondisi permasalahan suatu pembiayaan berupa pembiayaan yang bermasalah dan pembiayaan yang salah. Penanganan dari konsekuensi dan mitigasi risiko pembiayaan bermasalah berupa restrukturisasi pembiayaan sedangkan pembiayaan yang salah adalah mengakhiri akad dengan cara pelunasan harus dilaksanakan secara transparan, jelas dan sesuai aturan syariah.

Implikasi penyelesaian kasus side streaming dari tesis ini terhadap manajemen risiko bank syariah (BNI Syariah) tidak berdampak signifikan terhadap kinerja perbankan dengan penerapan manajemen risiko bank yang ketat dan terjadwal. Penghargaan yang diterima Bank BNI Syariah selama periode tahun 2019 salah satunya berupa Bank Syariah Terbaik dalam kategori Bank Syariah Aset di atas Rp 20 Triliun menunjukkan kepercayaan masyarakat masih tinggi untuk menggunakan produk perbankan syariah (pembiayaan) di BNI Syariah.

5.3 Saran

Penyelesaian pembiayaan murabahah yang salah oleh Bank BNI Syariah menggunakan refinancing murabahah dengan konversi akad menjadi pembiayaan musyarakah mutanaqisah diharapkan menjadi alternatif solusi di mana nasabah maupun bank menjaga amanahnya untuk menyelesaikan suatu permasalahan kerja sama pembiayaan.

Pertumbuhan pembiayaan murabahah saat ini telah diimbangi oleh pembiayaan musyarakah (Musyarakah mutanaqisah) yang dalam laporan statistik perbankan syariah Otoritas Jasa Keuangan periode semester kedua tahun 2020 dapat diteliti lebih lanjut untuk memberikan gambaran riil khususnya pertumbuhan pembiayaan MMQ sebagai bentuk pemanfaatan produk pembiayaan yang sesuai dengan peruntukannya.

DAFTAR REFERENSI

- Adinda, K.R. (2013). Tinjauan Yuridis atas Side streaming pada pelaksanaan akad murabahah bil Wakalah di Bank X Syariah. Jakarta: Universitas Indonesia
- Agustianto.(2016).Aplikasi Pembiayaan Musyarakah Mutanaqisah (MMq). Jakarta : Workshop Hybrid Contracts pada Produk Perbankan Syariah, Iqstishad Consulting.
- Antonio, M.S.(2001).Bank Syariah: dari Teori ke Praktek. Jakarta: Gema Insani Press
- Dewan Syariah Nasional.(2013). Fatwa Nomor : 01/DSN-MUI/X/2013 mengenai Pedoman Implementasi Musyarakah Mutanaqisah dalam produk pembiayaan. Jakarta: Dewan Syariah Nasional - Majelis Ulama Indonesia.
- Dewan Syariah Nasional.(2000). Fatwa Nomor : 04/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Murabahah. Jakarta: Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia.
- Dewan Syariah Nasional.(2000). Fatwa Nomor : 09/DSN-MUI/IV/2000 tentang Pembiayaan Ijarah. Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia.
- Dewan Syariah Nasional.(2000). Fatwa Nomor : 13/DSN-MUI/IX/2000 tentang Uang Muka dalam Murabahah. Jakarta: Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia.
- Dewan Syariah Nasional.(2005). Fatwa Nomor : 49/DSN-MUI/II/2005 tentang Konversi Akad Murabahah. Jakarta: Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia.
- Dewan Syariah Nasional.(2008). Fatwa Nomor : 73/DSN-MUI/XI/2008 tentang Musyarakah Mutanaqisah. Jakarta: Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia.
- Dewan Syariah Nasional.(2013). Fatwa Nomor : 89/DSN-MUI/XIII2013 tentang Pembiayaan Ulang (Refinancing) Syariah. Jakarta: Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia.
- Divisi Pengembangan Produk dan Edukasi Departemen Perbankan Syariah. (2016). Standar Produk Buku 1: Musyarakah Buku 2 : Musyarakah Mutanaqisah. Jakarta: Otoritas Jasa Keuangan Republik Indonesia.
- Divisi Pengembangan Produk dan Edukasi Departemen Perbankan Syariah. (2016). Standar Produk Perbankan Syariah Murabahah.Jakarta: Otoritas Jasa Keuangan Republik Indonesia.
- Dwitama, I. (2014). Studi Penerapan Akad Musyarakah Mutanaqisah Pada KPR Muamalat iB Kongs Bank Muamalat.Universitas Padjajaran Bandung. Diambil dari : <https://www.academia.edu/13938873/>.Muhammad. (2000). Manajemen Bank Syaria'ah.Yogyakarta: Yogyakarta : Unit Penerbit dan Percetakan AMPYKPN.
- Hasanudin, Maulana & Mubarak, Jaih. (2012). Perkembangan Akad Musyarakah. Jakarta: Kencana Prenada Media Group.

- Hayati, I. (2017). Pola Restrukturisasi Pembiayaan Murabahah (Studi kasus pada Bank Muamalat Indonesia Kantor Cabang Surabaya. Surabaya: Universitas Islam Negeri Sunan Ampel Surabaya
- Karim, A., A. (2014). Bank Islam Analisis Fiqih dan Keuangan, Jakarta: PT Raja Grafindo.
- Mustofa, Imam. (2016). Fiqih Muamalah Kontemporer. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada.
- Putriandini, S., Irianto, G. (2012). Fenomenologi Konvensional Dalam Implementasi Sistem Pengendalian Internal Pada Pembiayaan Musyarakah. Jurnal Multiparadigma. Diambil dari : <https://jamal.ub.ac.id/index.php/jamal/article/view/170>
- Pribadi, R., W. (2012). Pembiayaan Hunian Syariah Kongsi (PHSK) Berdasarkan Akad Musyarakah Mutanaqisah (MMQ) Dihubungkan Undang-Undang No. 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah. Universitas Padjajaran, Bandung. Diambil dari : <http://pustaka.unpad.ac.id/wp-content/uploads/2015/>
- Risnawati, Resti, Nurhasanah, N., Bayuni, E. M., (2017). Tinjauan Fikih Muamalah Terhadap Side Streaming Dalam Pelaksanaan Akad Wakalah pada Pembiayaan Murabahah di BJB Syariah Kantor Pusat Braga Kota Bandung. Bandung: Universitas Islam Bandung.
- Zuhaira Samsudin, Ab Mumin Ab Ghani. (2015). Application of Musharakah Mutanaqisah in Islamic Microfnancing Shariah. Malaysia : Shariah Journal Vol. 23, No. 2.

