

**PENERAPAN INCENTIVE COMPATIBLE CONSTRAINTS
PADA PEMBIAYAAN MUDHARABAH DI BANK BTN SYARIAH
KANTOR CABANG YOGYAKARTA**

*Application of The Incentive Compatible Constraints on Mudharabah Financing at Office
Bank BTN Sharia Branch of Yogyakarta*

SKRIPSI

Diajukan untuk memenuhi sebagian persyaratan
guna memperoleh gelar sarjana Ekonomi Islam
Program Studi Ekonomi Islam



Oleh :

FATHURRAHMAN AZIZ SIRAJ

NIM : 08423016

**PROGRAM STUDI EKONOMI ISLAM FAKULTAS ILMU AGAMA ISLAM
UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA
YOGYAKARTA**

2012

LEMBAR PERNYATAAN

Yang bertanda tangan di bawah ini,

N a m a : **FATHURRAHMAN AZIZ SIRAJ**
NIM : 08423016
Program Studi : Ekonomi Islam
Fakultas : Ilmu Agama Islam
Judul Skripsi : PENERAPAN INCENTIVE COMPATIBLE CONSTRAINTS
PADA PEMBIAYAAN MUDHARABAH DI BANK BTN
SYARIAH CABANG YOGYAKARTA

Dengan ini menyatakan bahwa hasil penulisan Skripsi yang telah saya buat ini merupakan hasil karya sendiri dan benar keasliannya. Apabila ternyata di kemudian hari penulisan Skripsi ini merupakan hasil plagiat atau penjiplakan terhadap karya orang lain, maka saya bersedia mempertanggungjawabkan sekaligus bersedia menerima sanksi berdasarkan aturan tata tertib di Universitas Islam Indonesia.

Demikian, pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya dan tidak dipaksakan.

Yogyakarta, 9 April 2012

Penyusun

Fathurrahman Aziz Siraj

UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA
FAKULTAS ILMU AGAMA ISLAM


REKOMENDASI PEMBIMBING

Yang bertanda tangan di bawah ini, Dosen Pembimbing Skripsi

Nama Mahasiswa : FATHURRAHMAN AZIZ SIRAJ
Nomor Mahasiswa : 08423016
Judul Skripsi : PENERAPAN INCENTIVE COMPATIBLE
CONSTRAINTS PADA PEMBIAYAAN
MUDHARABAH DI BANK BTN SYARIAH KANTOR
CABANG YOGYAKARTA

Menyatakan bahwa, berdasarkan dan hasil bimbingan selama ini, serta dilakukan perbaikan, maka yang bersangkutan dapat mendaftarkan diri untuk mengikuti munaqasyah skripsi pada Program Studi Ekonomi Islam Fakultas Ilmu Agama Islam Universitas Islam Indonesia.

Yogyakarta, 9 April 2012



Drs. H. M. Fajar Hidayanto, MM



UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA FAKULTAS ILMU AGAMA ISLAM

Kampus Terpadu UII, Jl. Kaliurang Km. 14,5, Yogyakarta 55584; Tel. (0274) 898462; Fax. 898463; E-mail: fiaii@uii.ac.id

PENGESAHAN

Skripsi ini telah dimunaqasyahkan dalam Sidang Panitia Ujian Program Sarjana Strata Satu (S₁) Fakultas Ilmu Agama Islam Universitas Islam Indonesia Program Studi Ekonomi Islam yang dilaksanakan pada:

Hari : Rabu
Tanggal : 25 April 2012
Judul Skripsi : *Penerapan Incentive Compatible Constraints pada Pembiayaan Mudharabah Bank BTN Syariah Kantor Cabang Yogyakarta*
Disusun oleh : FATHURRAHMAN AZIZ SIRAJ
Nomor Mahasiswa : 08423016

Sehingga dapat diterima sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Strata Satu (S₁) Ilmu Agama pada Fakultas Ilmu Agama Islam Universitas Islam Indonesia Yogyakarta.

TIM PENGUJI:

Ketua : H. Nur Kholis, S.Ag, M.Sh.Ec.

Sekretaris : Uzaiyah, S.E.I, MSI

Penguji : Dra. Rahmani Timorita Y., M.Ag

Penguji/Pembimbing : Drs. H. M. Fajar Hidayanto, MM

(.....)
(.....)
(.....)
(.....)

Yogyakarta, 26 April 2012

Fakultas Ilmu Agama Islam

Universitas Islam Indonesia

Dekan



Dt. Drs. H. Dadan Muttaqien, SH, M.Hum.

- Syari'ah/Ahwal Syakhshiyah, Akreditasi A berdasarkan Kep. BAN PT No. 049/BAN-PT/Ak-XII/S1/III/2010
- Tarbiyah/Pendidikan Agama Islam, Akreditasi A berdasarkan Kep. BAN PT No. 046/BAN-PT/Ak-XII/S1/II/2010
- Ekonomi Islam, Akreditasi B berdasarkan Kep. BAN PT No. 001/BAN-PT/Ak-XII/S1/III/2009

NOTA DINAS

Hal : SKRIPSI

Yogyakarta, 17 Jumadil Awal 1432 H
9 April 2012 M

Kepada : Yth. Dekan Fakultas Ilmu Agama Islam
Universitas Islam Indonesia
di Yogyakarta.

Assalamu'alaikum wr. Wb.

Berdasarkan penunjukan Dekan Fakultas Ilmu Agama Islam Universitas Islam Indonesia dengan surat nomor: 169/Dek/70/FIAI/XI/11 tanggal 17 November 2011 atas tugas kami sebagai pembimbing skripsi Saudara:

Nama : Fathurrahman Aziz Siraj
Nomor Pokok/NIMKO : 08423016 /
Mahasiswa Fakultas Ilmu Agama Islam Universitas Islam Indonesia
Jurusan / Program Studi : Ekonomi Islam /
Tahun Akademik : 2011 / 2012
Judul Skripsi : Penerapan Incentive Compatible Constraints Pada
Pembiayaan Mudharabah di Bank BTN Syariah Kantor
Cabang Yogyakarta

Setelah kami teliti dan kami adakan perbaikan seperlunya, akhirnya kami berketetapan bahwa skripsi saudara tersebut di atas memenuhi syarat untuk diajukan ke sidang munaqasah Fakultas Ilmu Agama Islam Universitas Islam Indonesia.

Demikian, semoga dalam waktu dekat bisa munaqasahkan, dan bersama ini kami kirimkan 4 (empat) eksemplar skripsi dimaksud.

Wassalamu'alaikum wr. Wb.

Dosen Pembimbing,



Drs. H. M. Fajar Hidayanto, MM



MOTTO

**“ Kegagalan adalah langkah awal untuk memulainya kembali dengan lebih baik “
(Benjamin Franklin)**

ABSTRAK

Pembiayaan Mudarabah adalah pembiayaan yang memiliki resiko tinggi dan hampir dipastikan akan terjadi hubungan kontrak keuangan yang lebih dikenal dengan hubungan agency (agency contractual). Dengan demikian, terjadi asymmetric information dimana mudarib mengetahui informasi-informasi yang tidak diketahui oleh bank dan pada saat yang sama timbul moral hazard dari si mudarib, yakni mudarib melakukan hal-hal yang menguntungkan mudarib dan merugikan sahibul mal. Untuk mengurangi terjadinya risiko-risiko di atas, maka bank syariah dapat menerapkan sejumlah batasan-batasan tertentu ketika penyaluran kepada mudarib. Batasan-batasan ini dikenal dengan Incentive Compatible Constraints. Melalui batasan-batasan tersebut, mudarib secara sistematis dipaksa untuk berperilaku memaksimalkan keuntungan bagi kedua belah pihak, baik mudarib itu sendiri maupun sahibul mal. Batasan-batasan mengenai masalah informasi asimetrik ini sangat menarik untuk diteliti terutama dalam pembiayaan Mudarabah karena kontrak Mudarabah sering berhubungan dengan masalah keuangan dan hubungan keagenan. Tujuan dari penelitian ini adalah Mengetahui aplikasi pembiayaan Mudarabah di Bank BTN Syariah Kantor Cabang Yogyakarta dan Mengetahui Penerapan Incentive Compatible Constraints pada pembiayaan Mudarabah di Bank BTN Syariah Kantor Cabang Yogyakarta. Adapun metode analisis yang digunakan adalah : 1) Analisis Kualitatif, yaitu penganalisaan data sekunder, pertama-tama dilakukan pengumpulan data sekunder yang terkait dengan penerapan incentive compatible constraints pada pembiayaan Mudarabah di bank BTN Syariah Kantor Cabang Yogyakarta. Kemudian diorganisir kedalam suatu sistem yang komprehensif. 2) Analisis deskriptif yaitu pengalisan data primer secara mendalam dengan menghubungkan data sekunder sehingga akan diperoleh gambaran secara jelas dan rinci fenomena yang menjadi pokok bahasan tanpa melakukan hipotesa atau perhitungan secara statistik. Hasil yang diperoleh dari penelitian ini adalah 1) Dengan menerapkan Incentive Compatible Constraints bank dapat meminimalisir tingkat moral hazard dan resiko pembiayaan. 2) Nasabah dapat memaksimalkan keuntungan, baik keuntungan usahanya sendiri dan keuntungan pemilik modal. 3) Dengan melakukan monitoring kepada nasabah baik dengan cara langsung mendatangi kepada nasabah maupun melihat laporan keuangan nasabah, dapat memberikan suatu emotional contrac antara mudarib dan sahibul mal. Sedangkan kesimpulan yang didapat oleh penulis dari penelitian ini adalah Bank BTN Syariah Cabang Yogyakarta telah menerapkan Incentive Compatible Constraints pada pembiayaan Mudarabah dengan cara : menetapkan agunan atau jaminan, monitoring serta mewajibkan calon nasabah yang mengajukan pembiayaan untuk menggunakan arus kas yang transparan.

Kata Kunci : Pembiayaan, Incentive Compaible Constraints, Jaminan.

ABSTRACT

Mudaraba financing is high risked financing and it is almost certain that will happen finance contract relationship known agency contractual. Thus, asymmetric information appears where mudarib knew information that well unknown by bank and at the same time moral hazard happened from mudarib, it is the condition when mudarib executes things to take benefits or himself and inflicts a financial loss for sahibul mal. To diminish risk happened above mentioned, sharia banking could apply against certain constraints when giving financing to mudarib. This constraints known Incentive Compatible Constraints. Given this constraints, mudarib forced systematically to maximize profit to each party, mudarib and sahibul mal. The application of these constraints become interesting to be done in a research especially in mudaraba financing because of mudaraba contract related to finance and agency contractual case. Goal of this research is to know mudaraba financing application in Bank BTN Sharia Branch of Yogyakarta and to know the application of Incentive compatible constraints against mudaraba financing in Bank BTN Sharia Branch of Yogyakarta. The analysis used methods called: 1) Quantitative analysis, it is secondary data analysing be done by collecting secondary data related to the application of incentive compatible constraints against mudaraba financing in Bank BTN Sharia Branch of Yogyakarta . 2) Descriptive analysis, it is deeply primary data analysing which related to secondary data until clear and specific description found without hypothesize or statistical calculation. The results of this study are: 1) By appointing Incentive compatible constraints, sharia bank could diminish moral hazard and financing risk level. 2) Mudarib maximized profit, either for himself or sahibul mal. 3) By caring for customer's work, directly or indirectly gave an emotional contract between mudarib and sahibul mal. The conclusion gained from this study that Bank BTN Sharia Branch of Yogyakarta has applied against Incentive compatible constraints in mudaraba financing by getting collateral, caring for customer's work and making applicant customer compulsory to report transparent cash-flow statement.

Key word : Financing, Incentive Compatible Constraints, Colleteral

PERSEMBAHAN

Skripsi Ini Kupersembahkan Untuk :

*” Sahabat dan Harapanku, Ananda **Muhammad Sultan Abdi Rahman Siraj**”*

*” Sahabat Terbaik Sepanjang Hidup, Istriku Tercinta **Syarifah Amalia Hasanah Al Qadri,**
Yang Tiada Hentinya Memberikan Semangat Serta Dukungannya dan Segalanya Bagi
Penulis ”*

*” Orang Tua Tercinta : Ayahanda **Suraji AM, S.Pd.,** Ibunda **Siti Hamidah** Serta Ibunda
Galuh Mar’ah, Yang Tiada Hentinya Mencurahkan Dukungan serta Kasih Sayang Pada
Penulis ”*

*Kakanda Tersayang : **Istiqomah Fardhiyyah S.Si.T.,** **Khairiyya Nur Laily S.Pd.i.,** **Ahmad
Zahrir, S.Pd.,** Adik-Adikku Tersayang : **Syarifah Nurul Sakinah Al Qadri, Syarifah Zakiya
Maulidiya Al Qadri, Syarifah Intan Jamilah Al Qadri,**
” Sahabat-sahabat seperjuanganku di Ekonomi Islam ”*

KATA PENGANTAR

الْحَمْدُ لِلَّهِ رَبِّ الْعَالَمِينَ، وَالصَّلَاةُ وَالسَّلَامُ عَلَى أَشْرَفِ الْأَنْبِيَاءِ وَالْمُرْسَلِينَ، وَعَلَى
أَهْلِ وَأَصْحَابِهِ وَمَنْ تَبِعَهُمْ بِإِحْسَانٍ إِلَى يَوْمِ الدِّينِ، أَمَّا بَعْدُ

Segala puji dan syukur beserta ucapan Alhamdulillah hanya bagi Allah, penyusun panjatkan kehadiran Allah SWT, yang telah memberikan begitu banyak limpahan Rahmat dan Hidayah-Nya. Shalawat beriringan Salam kepada junjungan alam, pemimpin umat, kekasih Allah yaitu Nabi Besar Muhammad SAW, keluarga, sahabat serta para pengikut beliau yang setia hingga akhir zaman yang telah membawa pencerahan dalam kehidupan ini. Maka penyusun dapat menyelesaikan skripsi ini yang merupakan salah satu tugas dalam rangka mengakhiri studi program strata satu (S1) Fakultas Ilmu Agama Islam Universitas Islam Indonesia (UII) Yogyakarta.

Penulisan skripsi yang mengangkat tema **"PENERAPAN *INCENTIVE COMPATIBLE CONSTRAINTS* PADA PEMBIAYAAN MUDARABAH DI BANK BTN SYARIAH CABANG YOGYAKARTA"** merupakan karya sederhana yang ditulis dalam rangka memberikan wacana ekonomi Islam dan sebagai landasan dasar perbankan dalam melaksanakan kebijakan dan bertransaksi sesuai dengan nilai-nilai ekonomi Islam.

Dalam kesempatan ini, penyusun ingin menghaturkan banyak terima kasih kepada semua pihak yang telah memberikan bantuan dukungan baik secara langsung maupun secara tidak langsung dalam penyusunan skripsi ini. Penyusun menyadari sepenuhnya bahwa, penyusunan skripsi ini merupakan usaha besar penyusun yang tidak mungkin berhasil dengan baik tanpa dukungan dan bantuan dari berbagai pihak, sehingga penyusun sepantasnyalah mengucapkan terima kasih kepada:

1. Allah SWT yang telah banyak memberi pelajaran hikmah dalam setiap pengalaman, dan senantiasa mengiringi disetiap nafas kehidupan yang kuhembus, walaupun terkadang banyak dosa yang hamba perbuat Engkau tetap membuka pintu ampunan bagiku.
2. Istriku dan Anakku, yang telah memberi inspirasi dan semangatnya kepada penulis.

3. Kedua Orang Tuaku, yang memberi semangat inspirasi dan senantiasa tulus memberikan do'a kepada anak-anaknya.
4. Bapak Dr. Drs. H. Dadan Muttaqien, SH. M. Hum. selaku Dekan Fakultas Ilmu Agama Islam Universitas Islam Indonesia.
5. Bapak H. Nurkholis, S.Ag, M.Sh.Ec selaku Ka Prodi yang telah banyak membimbing dalam hal akademik.
6. Bapak Drs. H. M.Fajar Hidayanto,MM selaku Dosen Pembimbing Skripsi yang telah meluangkan waktu, tenaga dan pikiran untuk membimbing dan mengarahkan penyusun, sehingga skripsi ini dapat terselesaikan.
7. Semua dosen dan guruku dimanapun berada, semoga Allah membalas ilmu yang telah beliau-beliau berikan kepadaku dengan sebaik-baik balasan.
8. Mas Didi, yang mau meluangkan waktunya untuk penulis untuk menyelesaikan penelitian di Bank BTN Syari'ah Cabang Yogyakarta.
9. Sahabat-sahabat Ekonomi Islam angkatan 2008, tetap kompak dan jaga silaturahmi dan terimakasih atas spirit kebersamaan dan do'anya.
10. Sahabat-Sahabat Fakultas Ilmu Agama Islam (FIAI) terimakasih atas bantuan dan do'anya, baik secara jasmani maupun rohani.

Mudah-mudahan segala bentuk bantuan yang diberikan kepada penyusun tersebut menjadi amal baik yang diterima dan mendapat pahala yang berlipat ganda disisi Allah SWT, Amin amin Ya Rabbal 'alamin, segala kekurangan dan ketidak sempurnaan tentu akan terdapat dalam skripsi ini, oleh karena itu segala saran dan koreksi selalu terbuka bagi penyusun sepanjang hal yang mengarah kepada kebaikan dan kesempurnaan.

Di akhir kata pengantar ini, teriring harapan semoga skripsi ini dapat bermanfaat adanya, baik bagi penyusun maupun bagi masyarakat umumnya.

Yogyakarta, 9 April 2012

Fathurrahman Aziz Siraj

PEDOMAN TRANSLITERASI ARAB LATIN

Transliterasi adalah pengalihan tulisan dari satu bahasa ke dalam tulisan bahasa lain. Dalam skripsi ini transliterasi yang dimaksud adalah pengalihan tulisan bahasa ‘Arab ke bahasa latin.

Penulisan transliterasi ‘Arab-Latin di sini menggunakan transliterasi dari keputusan bersama Menteri Agama RI dan Menteri Pendidikan dan Kebudayaan RI no. 158 tahun 1987 dan no. 0543 b/U/1987. Secara garis besar uraiannya adalah sebagai berikut:

1. Konsonan tunggal

Huruf Arab	Nama	Huruf latin	Keterangan
ا	alif	tidak dilambangkan	tidak dilambangkan
ب	Ba	B	Be
ت	Ta	T	Te
ث	sa’	S	Es (dengan titik dibawah)
ج	Jim	J	Je
ح	Ha	H	Ha (dengan titik di bawah)
خ	Kha	Kh	Ka dan ha
د	Dal	D	De
ذ	Żal	Ż	Zet (dengan titik di atas)
ر	Ra	R	Er
ز	Zai	Z	Zet
س	Sin	S	Es

ث	Syin	Sy	Es dan ye
ص	Sad	S	Es (dengan titik di bawah)
ذ	Dad	D	De (dengan titik di bawah)
ط	Ta	T	Te (dengan titik di bawah)
ظ	Za	Z	Zet (dengan titik di bawah)
ء	'ain	'	Koma terbalik (di atas)
غ	Gain	G	Ge
ف	Fa	F	Ef
ق	Qaf	Q	Ki
ك	Kaf	K	Ka
ل	Lam	L	El
م	Mim	M	Em
ن	Nun	N	En
و	Wau	W	We
هـ	Ha	H	Ha
ء	hamzah	'	Apostrof
ي	Ya	Y	Ye

2. Vokal

Vokal bahasa Arab seperti vokal bahasa Indonesia, terdiri dari vokal tunggal atau monoftong dan rangkap atau diftong.

a. Vokal Tunggal

Vokal tunggal bahasa Arab lambangnya berupa tanda atau harakat, transliterasinya sebagai berikut:

Tanda	Nama	Huruf Latin	Nama
-----	Fathah	a	a
-----	Kasrah	i	i
-----	Dammah	u	u

Contoh:

كتب	→	<i>kataba</i>	يذهب	→	<i>yadzhabu</i>
سئل	→	<i>su'ila</i>	ذكر	→	<i>dzukira</i>

b. Vokal Rangkap

Vokal rangkap bahasa Arab yang lambangnya berupa gabungan antara harakat dan huruf, transliterasinya sebagai berikut:

Tanda	Nama	Huruf Latin	Nama
ي-----	Fathah dan ya	ai	a dan i
و-----	Fathah dan wawu	au	a dan u

Contoh:

كيف	→	<i>kaifa</i>	هول	→	<i>hauला</i>
-----	---	--------------	-----	---	--------------

3. Maddah

Maddah atau vokal panjang yang berupa harakat dan huruf, transliterasinya berupa huruf dan tanda:

A. *Fathah* + huruf *alif*, ditulis = a dengan garis di atas, seperti

رّجال	→	<i>Rijālun</i>
-------	---	----------------

B. *Fathah* + huruf *alif layyinah*, ditulis = a dengan garis di atas, seperti

موسى → Mūsā

C. *Kasrah* + huruf *ya' mati*, ditulis = i dengan garis di atas, seperti

مجيب → Mujībun

D. *Dammah* + huruf *wawu mati*, ditulis = u dengan garis di atas, seperti:

قلوبهم → Qulūbuhum

4. Ta' Marbutah

Transliterasi untuk ta' marbutah ada dua:

a. Ta' Marbutah hidup

Ta' Marbutah yang hidup atau yang mendapat harakah *fathah*, *kasrah* dan *dammah*, transliterasinya adalah "t".

b. Ta' Marbutah mati

Ta' marbutah yang mati atau mendapat harakat sukun, transliterasinya adalah "h"

Contoh: طلحة → Talhah

c. Kalau pada kata yang terakhir dengan ta' marbutah diikuti oleh kata yang menggunakan kata sandang "al" serta bacaan kedua kata itu terpisah maka ta' marbutah itu ditransliterasikan dengan "h".

Contoh: روضة الجنة - → Raudah al-jannah

5. Syaddah (Tasydid)

Syaddah atau tasydid yang dalam sistem tulisan Arab dilambangkan dengan sebuah tanda syaddah, dalam transliterasi ini tanda syaddah tersebut dilambangkan dengan huruf yang sama dengan huruf yang diberi tanda syaddah itu.

Contoh: ربنا - → Rabbana

نعم - → Na'ima

6. Penulisan Huruf Alif Lam

A. Jika bertemu dengan huruf *qamariyah*, maupun *qomariyah* ditulis dengan metode yang sama yaitu tetapi ditulis al-, seperti :

الكريم الكبير → Al-karīm al-kabīr

الرسول النساء → Al-rasūl al-nisā'

B. Berada di awal kalimat, ditulis dengan huruf capital, seperti :

العزیز الحکیم → *Al-Azīz al-hakīm*

C. Berada di tengah kalimat, ditulis dengan huruf kecil, seperti :

يحبّ المحسنين → *Yuhib al-Muhsinīn*

7. Hamzah

Sebagaimana dinyatakan di depan, hamzah ditransliterasikan dengan apostrof. Namun itu hanya berlaku bagi hamzah yang terletak di tengah dan di akhir kata. Bila terletak di awal kata, hamzah tidak dilambangkan, karena dalam tulisan Arab berupa alif.

Contoh:

شيء → *syai'un* أمرت → *umirtu*

8. Penulisan Kata atau Kalimat

Pada dasarnya setiap kata, baik fi'il (kata kerja), isim atau huruf, ditulis terpisah. Hanya kata-kata tertentu yang penulisannya dengan huruf Arab sudah lazim dirangkaikan dengan kata lain, karena ada huruf Arab atau harakat yang dihilangkan. Dalam transliterasi ini penulisan kata tersebut ditulis dengan kata sekata.

Contoh:

فأوفوا الكيل و الميزان → *Fa 'aufū al-Kaila wa al-Mīzān*

9. Huruf Kapital

Meskipun dalam sistem tulisan Arab huruf kapital tidak dikenal, dalam transliterasi ini huruf tersebut digunakan juga. Penggunaan huruf kapital seperti yang berlaku dalam EYD, seperti huruf kapital yang digunakan untuk menuliskan huruf awal nama diri dan permulaan kalimat. Bila nama diri itu didahului oleh kata sandang, maka yang ditulis dengan huruf kapital tetap harus awal nama diri tersebut, bukan huruf awal kata sandangnya.

Contoh:

وما محمد إلا رسول → *Wamā Muhammadun illā Rasūl*

10. Kata yang sudah bahasa Arab yang sudah masuk bahasa Indonesia maka kata tersebut ditulis sebagaimana yang biasa ditulis dalam bahasa Indonesia. Seperti kata: al-Qur'an, hadis, ruh, dan kata-kata yang lain. Selama kata-kata tersebut tidak untuk menulis kata bahasa Arab dalam huruf Latin.

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
LEMBAR PERNYATAAN	ii
REKOMENDASI PEMBIMBING	iii
HALAMAN PENGESAHAN	iv
NOTA DINAS	v
MOTTO	vi
ABSTRAK	vii
ABSTRACT	viii
HALAMAN PERSEMBAHAN	ix
KATA PENGANTAR	x
PEDOMAN TRANSLITERASI ARAB LATIN	xii
DAFTAR ISI	xviii
DAFTAR TABEL	xxi
BAB I PENDAHULUAN	
1.1 Latar Belakang Masalah	1
1.2 Rumusan Masalah	4
1.3 Tujuan Penelitian	5
1.4 Manfaat Penelitian	5
1.5 Telaah Pustaka	5
1.6 Metode Penelitian	7
1.7 Sistematika Penulisan	9
BAB II LANDASAN TEORI	
2.1 Pembiayaan Bank Syari'ah	11
2.1.1 Pengertian Pembiayaan	11
2.2 Analisis Pembiayaan	11
2.2.1 Pendekatan Analisis Pembiayaan	11
2.2.2 Prinsip Analisis Pembiayaan	12
2.2.3 Tujuan Analisis Pembiayaan	14
2.2.4 Jenis-jenis Pembiayaan	14

2.3 Pembiayaan Berdasarkan Syari'ah Islam	16
2.3.1 Prosedur Analisis Pembiayaan.....	16
2.3.2 Pengertian <i>Al-Mudarabah</i>	17
2.3.3 Rukun <i>Mudarabah</i>	20
2.3.4 Jenis-Jenis <i>Mudarabah</i>	21
2.3.5 Nisbah Bagi Hasil.....	21
2.4 Masalah <i>Agency</i> dalam Pembiayaan	
Bagi Hasil di Bank Syariah.	23
2.5 Manajemen Resiko Pada Pembiayaan <i>Mudarabah</i>	25
2.5.1 Resiko Pembiayaan.....	25
2.6 <i>Incentive Compatible Constraints</i> (ICC).....	24

**BAB III DESKRIPSI TENTANG BANK TABUNGAN NEGARA
SYAR'IAH CABANG YOGYAKARTA**

3.1 Profil Bank BTN Syariah Cabang Yogyakarta	33
3.1.1 Latar Belakang Berdirinya Perusahaan	33
3.1.2 Sejarah berdirinya	34
3.1.3 Visi dan Misi Perusahaan	35
3.1.4 Manajemen Kinerja Bank BTN di Abad Ke 21	36
3.1.5 Struktur Organisasi.....	39
3.1.6 Produk dan Jasa Perusahaan	40

BAB IV HASIL PENELITIAN DAN ANALISIS

4.1 Pembiayaan <i>Mudarabah</i> di Bank BTN Syariah Cabang Yogyakarta.	43
4.2 Penerapan <i>Incentive Compatible Constraints</i> Pada Pembiayaan <i>Mudarabah</i> di Bank BTN Syariah Cabang Yogyakarta.....	53
4.2.1 Penerapan Agunan Berupa <i>Fixed Asset</i>	53
4.2.2 Penilaian Jaminan.....	60
4.3 Monitoring Secara Acak.....	66
4.3.1 <i>On Desk Monitoring</i>	69
4.3.2 <i>On Site Monitoring</i>	69
4.3.3 <i>Exeption Monitoring</i>	69

4.4 Hasil Yang Diperoleh Dari Penerapan Menerapkan <i>Incentive Compatible Constraints</i>	70
4.5 Kendala dan Solusi.....	71

BAB V KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan	72
B. Saran	72

DAFTAR PUSTAKA	73
-----------------------------	----

LAMPIRAN



DAFTAR TABEL

Tabel 3.1. Struktur Organisasi Bank BTN Syariah.....	39
Tabel 4.1. Skema Pembiayaan <i>Mudarabah</i>	45
Tabel 4.2. Ilustrasi Persyaratan Pembiayaan	49
Tabel 4.3. Skema Pembiayaan <i>Mudarabah</i>	50
Tabel 4.4. Ilustrasi Persyaratan Pembiayaan	52



BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah

Di Indonesia perkembangan praktik ekonomi Islam sedang mengalami kemajuan yang pesat, khususnya perbankan, asuransi, leasing, dan lembaga keuangan mikro lainnya. Selain itu juga telah berkembang pasar modal Syariah, obligasi Syariah dalam reksanada Syariah, pegadaian Syariah dan sektor riil lainnya, seperti hotel, rumah makan. Kemunculan sistem ekonomi dan keuangan Islam ini memberikan harapan baru untuk solusi krisis, kemiskinan, dan kepincangan ekonomi dunia kontemporer.¹

Sejak disahkannya Undang-undang Perbankan No. 21/2008 yang mengakui *dual banking system*, yaitu perbankan konvensional dan Islam, maka peluang telah terbuka selebar-lebarnya untuk ber-*muamalah maliyah* secara resmi. Undang-undang di atas ini memberikan landasan hukum yang lebih jelas dan kuat sehingga menyusul berdirinya Bank Muamalat Indonesia (BMI), dan bank Islam umum lainnya, seperti Bank Syari'ah Mandiri (BSM), Bank Rakyat Indonesia (BRI), Bank Syari'ah Mega Indonesia (BSMI), dan unit-unit usaha syari'ah, seperti bank BNI syari'ah, BRI syari'ah, BTN syari'ah, Permata Bank syari'ah, Bank Danamon syari'ah, BEI-*Islamic Banking* dan sebagian besar BPD syari'ah. Secara berturut-turut setiap tahun muncul bank umum yang membuka unit Islam, selain itu muncul juga institusi keuangan Islam lainnya, seperti asuransi Islam, *baitulmal wat tamwil* (BMT) dan BPRS.²

Setelah mengalami perlambatan pertumbuhan akibat terimbas krisis AS tahun 2008/2009, pertumbuhan industri perbankan syariah di Indonesia menunjukkan *trend* yang terus meningkat semakin pesat, dan pada akhir September 2011 pertumbuhan aset mencapai 47,8 persen (*yoy*) atau Rp 123,4 triliun, tertinggi sejak tahun 2005. Pertumbuhan dana pihak ketiga (DPK) dan pembiayaan yang diberikan (PYD) pada waktu yang sama bahkan lebih pesat lagi, masing-masing mencapai 53 persen (*yoy*) atau Rp 97,8 triliun dan 52,3 persen (*yoy*) atau Rp 92,8 triliun, dengan FDR (*financing to deposits ratio*) 95,7 persen.³

¹ Veithzal Rivai, *Islamic financial management*, (PT. grafindo persada cetakan 1) hal. xiii.

² *Ibid*

³ Ascarya, Rifki Islami, Ali Sakti, *Outlook Perbankan syariah Nasional 2012*, Iqtishaduna Jurnal Ekonomi Islam Republika, 22 Desember 2011

Sebagai perbandingan, pertumbuhan aset perbankan konvensional pada waktu yang sama mencapai 22,2 persen (*yoy*), atau Rp 3371,5 triliun, dengan LDR (*loan to deposits ratio*) 81,4 persen. Kinerja perbankan syariah dilihat dari BOPO (biaya operasi dibagi pendapatan operasi), ROA (*return on assets*) dan NPF (*nonperforming financing*), juga menunjukkan peningkatan. Pada akhir September 2011, BOPO, ROA dan NPF masing-masing mencapai 77,5 persen, 1,8 persen dan 2,0 persen. Sementara itu, CAR (*capital adequacy ratio*) berada pada posisi yang aman 15,3 persen, sedangkan ROE (*return on equity*) mengalami penurunan ke 17,1 persen. Kinerja perbankan syariah tersebut lebih baik dari kinerja perbankan konvensional, kecuali untuk ROA dan ROE, karena masih pesatnya ekspansi.

Bank Syariah adalah bank yang dalam kegiatan usahanya berdasarkan prinsip syariah dan menurut jenisnya terdiri dari Bank Umum Syariah, Unit Usaha Syariah dan Bank Pembiayaan Rakyat Syariah.⁴ Pada umumnya yang dimaksud dengan bank syariah adalah lembaga keuangan yang usaha pokoknya memberikan kredit dan jasa-jasa lain dalam lalu lintas pembayaran serta peredaran uang yang beroperasi disesuaikan dengan prinsip-prinsip syariah.

Sehingga pada dasarnya usaha bank akan selalu berkaitan dengan masalah uang sebagai dagangan utamanya. Kegiatan dan usaha bank akan selalu berkait dengan komoditas antara lain : Pemindahan uang, menerima dan membayarkan kembali uang dalam rekening koran, mendiskonto surat wesel, surat order maupun sura-surat berharga lainnya, membeli dan menjual cek wesel, surat wesel, kertas dagang, memberi kredit dan memberikan jaminan kredit⁵.

Pada dasarnya, produk yang ditawarkan oleh perbankan syariah dapat dibagi menjadi tiga bagian besar, yaitu : Produk penyaluran dana (*financing*), Produk penghimpunan dana (*Funding*) dan Produk jasa (*Service*). Sedangkan permodalan yang dilakukan oleh bank syariah berupa pemenuhan modal (*equity financing*) dengan akad bagi hasil (*profit and sharing*) dan prinsip pinjaman dalam pemenuhan kebutuhan pembiayaan (*debt financing*) dengan akad jual beli (*al ba'i*). Implementasi dalam bank syariah menemukan kendala karena kurangnya pengetahuan disektor sumber daya manusia yang masih belum sepenuhnya mengerti mekanisme-mekanisme yang ada pada bank syariah.⁶

⁴ Andri Soemitra, *Bank dan Lembaga Keuangan Syariah*, Ed.I, (Jakarta : Kencana., 2009). Hal 61

⁵ Heri Sudarsono, *Bank dan Lembaga Keuangan Syariah*, Ed III, (Yogyakarta. Ekonisia.,2007). Hal 27

³ Ascarya, *Akad & Produk Bank Syariah*, (Jakarta:Rajagrafindo Persada., 2007). Hal 172

Bank Syariah dalam menjalankan operasionalnya berdasarkan prinsip yang sudah ditentukan secara syariah Islam yaitu tanpa *Maysir* (judi/gambling), *Garar* (mengandung unsur penipuan), *Riba* (bunga), dan *Batil* (rusak). Dalam praktek di bank syariah, keuntungan yang diperoleh berdasarkan prinsip bagi hasil. Prinsip bagi hasil yang biasa digunakan ada dua macam kontrak yaitu *Mudarabah* (*trustee profit sharing*) dan *musyarakah* (*profit joint venture*).

Mudarabah (*trustee profit sharing*) adalah perjanjian usaha antara penyedia dana (*sahibul mal*) dengan *entrepeneur* (*mudarib*) dimana dana tersebut digunakan untuk melakukan pengelolaan suatu usaha. Berbeda dengan *musyarakah*, *musyarakah* (*profit joint venture*) adalah kerjasama antara dua pihak atau lebih untuk suatu usaha tertentu dimana masing-masing pihak memberikan kontribusi dana (atau amal/*expertise*) dengan kesepakatan bahwa keuntungan dan risiko akan ditanggung bersama sesuai dengan kesepakatan. Pembiayaan *Mudarabah* ada dua jenis yaitu *Mudarabah* terikat (*muqayyadah*) dan *Mudarabah* tidak terikat (*mutlaqah*).⁷

Setiap pihak menerima bagian keuntungan secara proporsional dengan kontribusi modal masing-masing atau sesuai dengan kesepakatan yang telah ditentukan sebelumnya. Apabila perusahaan mengalami kerugian, maka kerugian itu juga dibebankan secara proporsional kepada masing-masing atau sesuai dengan perjanjian sebelumnya. Dalam kontrak *Mudarabah*, prosentase untuk modal adalah seratus persen pemilik modal (*sahibul mal*) dan keahlian dari pengelola (*mudarib*) dalam membangun suatu usaha.

Pada pembiayaan *Mudarabah* hampir dipastikan akan terjadi hubungan kontrak keuangan yang lebih dikenal dengan hubungan *agency* (*agency contractual*). Masalah *agency* sering terjadi dalam kontrak *Mudarabah* ketika ada benturan kepentingan antara *mudarib* dan *sahibul mal*. *Mudarib* cenderung mengabaikan hubungan kontraktual dan bertindak tidak berdasarkan kepentingan *sahibul mal* atau bertindak tidak sesuai dengan kesepakatan sebelumnya. Variabel-variabel yang mempengaruhi adanya masalah *agency* adalah (1) *return*, (2) pengambilan keuntungan pribadi, (3) melakukan *overinvestment* dan *underinvestment*, (4) *efeciency*, (5) ketaatan pada kewajiban, dan (6) pengendalian persediaan.⁸

Ciri khas dalam pembiayaan *Mudarabah* yang menuntut saling percaya yang tinggi antar nasabah dengan bank, menjadikan pembiayaan *Mudarabah* sebagai pembiayaan berisiko tinggi, karena bank akan menghadapi permasalahan *asymmetric information* dan

⁷ *Ibid.* Hal.173

⁸ Muhammad, *Manajemen Bank Syariah.Edisi revisi*, (Yogyakarta: AMP YKPN.,2005). Hal 371

moral hazard. Dengan permasalahan tersebut, maka bank syariah tidak dapat menyalurkan dananya begitu saja kepada *mudharib* atas dasar kepercayaan, karena selalu ada risiko bahwa pembiayaan yang diberikan kepada *mudharib* tidak dipergunakan semaksimal mungkin untuk memaksimalkan keuntungan kedua belah pihak. Begitu dana dikelola oleh *mudharib*, maka akses informasi bank terhadap usaha *mudharib* menjadi terbatas.

Dengan demikian, terjadi *asymmetric information* di mana *mudharib* mengetahui informasi-informasi yang tidak diketahui oleh bank dan pada saat yang sama timbul moral hazard dari si *mudharib*, yakni *mudharib* melakukan hal-hal yang menguntungkan *mudharib* dan merugikan *sahibul mal*.⁹

Untuk mengurangi terjadinya risiko-risiko di atas, maka bank syariah dapat menerapkan sejumlah batasan-batasan tertentu ketika penyaluran kepada *mudharib*. Batasan-batasan ini dikenal dengan *Incentive Compatible Constraints*. Melalui batasan-batasan tersebut, *mudharib* secara sistematis dipaksa untuk berperilaku memaksimalkan keuntungan bagi kedua belah pihak, baik *mudharib* itu sendiri maupun *sahibul mal*.

Batasan-batasan mengenai masalah informasi asimetrik ini sangat menarik untuk diteliti terutama dalam pembiayaan *Mudarabah* karena kontrak *Mudarabah* sering berhubungan dengan masalah keuangan dan hubungan keagenan.

Berdasarkan uraian di atas, penulis mengambil sebuah obyek penelitian sebagai judul skripsi yaitu “ **Penerapan *Incentive Compatible Constraints* Pada Pembiayaan *Mudarabah* di Bank BTN Syariah Kantor Cabang Yogyakarta** ”.

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang di atas, timbul suatu permasalahan dalam penelitian ini yaitu :

1. Bagaimana aplikasi pembiayaan *Mudarabah* di Bank BTN Syariah Kantor Cabang Yogyakarta?
2. Bagaimana penerapan *Incentive Compatible Constraints* pada pembiayaan *Mudarabah* di Bank BTN Syariah Kantor Cabang Yogyakarta?

⁹ Adiwarmarman Karim, *Bank Islam : Analisis Fiqih dan Keuangan*, Ed.3. (Jakarta : PT Rajagrafindo Persada., 2006).
Hal 213

1.3 Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah diatas, tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui :

1. Mengetahui aplikasi pembiayaan *Mudarabah* di Bank BTN Syariah Kantor Cabang Yogyakarta.
2. Mengetahui Penerapan *Incentive Compatible Constraints* pada pembiayaan *Mudarabah* di Bank BTN Syariah Kantor Cabang Yogyakarta.

1.4 Manfaat penelitian

Manfaat yang dapat diperoleh dari penelitian mengenai analisis *Incentive Compatible Constraints* pada pembiayaan *Mudarabah* di bank BTN Syari'ah Kantor Cabang Yogyakarta antara lain:

1. Aspek Akademis

Di dalam sisi akademisi hasil dari penelitian ini diharapkan bisa menjadi acuan untuk penelitian lebih lanjut bagi pengembangan produk *Mudarabah* di perbankan syariah.

2. Aspek Praktisi

Agar dapat dijadikan sebagai catatan/koreksi untuk mempertahankan dan meningkatkan kinerjanya, sekaligus memperbaiki apabila ada kelemahan dan kekurangan dalam proses penerapan *Mudarabah*.

1.5 Telaah Pustaka

Ada beberapa tulisan penelitian yang relevan dengan penelitian ini dibuat dalam bentuk Skripsi, Tesis, maupun Jurnal yang di ambil penulis agar dapat menjadi sandaran dan sekikit acuan dalam melaksanakan penelitian di antaranya adalah sebagai berikut:

Di program MSI UII telah ditulis tesis yang berjudul : "*Pemahaman Nasabah Tentang Akad Pembiayaan Mudarabah dan Nisbah Bagi Hasil (Studi Kasus di BMT Bina Ihsanul Fikri Gedongkuning Yogyakarta*" yang disusun oleh Dhany Heryoulyawanti (2007), penelitian ini adalah penelitan lapangan dengan pendekatan kualitatif. Pendekatan

kualitatif disini digunakan untuk mengungkapkan, mengemukakan, dan memperjelas hubungan antara keterangan dari BMT dan nasabah.

Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa pada saat melakukan akad tidak semua nasabah memahami maksud pembiayaan *Mudarabah* dan nisbah bagi hasilnya, begitu juga dengan hal-hal yang berkaitan, yaitu : Pemahaman mengenai kewajiban membuat laporan perkembangan hasil usaha nasabah setiap bulan, pemahaman mengenai sistem pengelolaan modal, pemahaman mengenai kesepakatan prosentase penentuan bagi hasil, dan pemahaman penyelesaian sengketa.¹⁰

Skripsi yang berjudul : *Analisis Pembiayaan Mudarabah Pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Syariah Malang*. Yang ditulis oleh Susiana, Jurusan Manajemen Fakultas Ekonomi Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang (2010). Penelitian ini merupakan penelitian kualitatif dengan pendekatan deskriptif. Dari data yang diperoleh melalui metode observasi, *interview* dan dokumentasi.

Berdasarkan hasil penelitian diperoleh bahwa pelaksanaan pembiayaan *Mudarabah* pada PT. BTN (Persero) Tbk Kantor Cabang Syariah Malang telah memiliki prosedur yang sistematis dan tertulis dengan menggunakan analisa 5C+1S dan pembiayaan *Mudarabah* disalurkan pada jenis usaha produktif. Kendala dalam pemberian pembiayaan yaitu: tingkat persaingan margin yang ditawarkan, kurangnya tenaga SDM, IT yang masih belum sesuai dengan standar dan rendahnya pemahaman masyarakat terhadap produk-produk pembiayaan syariah yang ditawarkan oleh PT. BTN (Persero) Tbk Kantor Cabang Syariah Malang.¹¹

Skripsi yang ditulis oleh Dian Rosalia Pradini dengan judul : *Analisis Manajemen Risiko Pembiayaan dan Pengaruhnya Terhadap Laba (Studi Kasus PT. Bank Muamalat Indonesia, Tbk)* Departemen Manajemen Fakultas Ekonomi dan Manajemen Institut Pertanian Bogor (2011). Hasil penelitian menunjukkan bahwa risiko pembiayaan dipengaruhi oleh faktor internal (sumber daya manusia, teknologi informasi, kebijakan dan prosedur, keuangan, dan pengendalian internal) dan faktor eksternal (kebijakan pemerintah, peminjam, dan persaingan dengan bank lain).

Manajemen risiko pembiayaan yang dilakukan untuk mengendalikan dan mengelola risiko dengan cara *preventive control of finance* (penetapan prosedur dan

¹⁰ Dhany Heryoulyawanti, "Pemahaman Nasabah Tentang Akad Pembiayaan Mudarabah dan Nisbah Bagi Hasil (Studi Kasus di BMT Bina Ihsanul Fikri Gedongkuning Yogyakarta)", Tesis, Yogyakarta : MSI UII, 2007

¹¹ Susiana, "Analisis Pembiayaan Mudarabah di PT. Bank Tabungan Negara Tbk Kantor Cabang Syariah Malang", Skripsi, Malang : Fakultas Ekonomi, UIN Maulana Malik Ibrahim, 2010.

kebijakan umum pembiayaan, asuransi, peningkatan kualitas SDM, penagihan intensif, dan manajemen kolektibilitas) dan *repressive control of finance* (proses revitalisasi, dan penyelesaian melalui jaminan baik secara non litigasi maupun litigasi).

Skripsi yang berjudul *Analisis Fiqih Ekonomi Terhadap Aplikasi Pembiayaan Mudarabah Pada PT. Bank Syariah Mandiri (BSM) Cabang Indramayu* yang di tulis oleh Taufiq Wahyudin (2011) Program Studi Ekonomi Islam Fakultas Ilmu Agama Islam Universitas Islam Indonesia. Dalam skripsi tersebut disimpulkan bahwa Bank Syariah Mandiri (BSM) tidak menitik beratkan pembiayaan pada pembiayaan *Mudarabah*, sebab pembiayaan dalam skim pembiayaan *Mudarabah* tidak terlalu diminati oleh masyarakat dan pembiayaan *Mudarabah* juga memiliki risiko yang tinggi.

Dan salah satu kendala yang menjadikan produk *Mudarabah* juga tidak begitu diminati oleh masyarakat yaitu alasan administrasi yang rumit dan masalah kepercayaan pihak bank pada calon nasabah dan pihak bank juga tidak terlalu selera dalam memberikan pembiayaan *Mudarabah*.

Tesis yang berjudul *Implementasi Prinsip Bagi Hasil dan Risiko di Perbankan Syariah (Studi di Perbankan Syariah Cabang Mataram)* Program Magister Ilmu Hukum. Program Pasca Sarjana Universitas Diponegoro Semarang yang disusun oleh Fathullah (2008), penelitian ini menyimpulkan bahwa pelaksanaan penyaluran dana dalam kegiatan pembiayaan di Perbankan Syariah Mataram menggunakan beberapa akad seperti akad Jual beli, akad bagi hasil, akad sewa, akad menjaminkan dan akad memberi kepercayaan.

Akad bagi hasil menggunakan *Mudarabah* dan *musyarakah*. Dalam implementasi pembiayaan dengan prinsip ini masih rendah dibandingkan dengan prinsip pembiayaan lainnya seperti *murabahah*, hal ini disebabkan beberapa faktor seperti kesulitan mencari dan mendapatkan nasabah yang jujur, berkarakter baik dan berintegritas tinggi, tingginya risiko yang harus ditanggung bank, masih kurangnya teknologi pembiayaan bagi hasil, masih kurangnya SDM di Perbankan Syariah Mataram yang paham masalah pembiayaan bagi hasil, sikap masyarakat yang masih menganggap produk Perbankan Syariah sama saja dengan bank konvensional dan tidak adanya standar moral dalam kegiatan pembiayaan Bagi Hasil.¹²

¹² Fathullah, "Implementasi Prinsip Bagi Hasil dan Resiko di Perbankan Syariah (Studi di Perbankan Syari'ah Cabang Mataram)", Tesis, Semarang : Program Magister Ilmu Hukum, (Dipublikasikan),Program Pasca Sarjana Universitas Dipenogoro, 2008, hal.226-227

Dalam buku Adiwarmarman A. Karim dijelaskan mengenai bentuk-bentuk *Mudarabah* dan menjelaskan mengenai panduan umum bagi *incentive compatible constraints* yakni : 1. menetapkan kovenan (syarat) agar porsi modal dari pihak *mudaribnya* lebih besar dan atau mengenakan jaminan (*higher stake in net worth and / or colleteral*). 2. Menetapkan kovenan (syarat) agar *mudarib* melakukan bisnis yang resikonya lebih rendah (*lower operating risk*). 3. Menetapkan kovenan (syarat) agar *mudarib* melakukan bisnis dengan arus kas yang transparan (*lower fraction of unobservable cash flow*). 4. Menetapkan kovenan (syarat) agar *mudarib* melakukan bisnis yang biaya tidak terkontrolnya lebih rendah (*lower fraction of non-controllable*).¹³

Buku lainnya adalah buku yang berjudul “ *Bagi Hasil Konsep dan Analisis*” oleh Tarsidin, yang mana buku tersebut menjelaskan skema bagi hasil melalui pendekatan ilmu ekonomi mikro dan matematika ekonomi. Dalam buku tersebut dijelaskan secara rinci mengenai : Bentuk skema bagi hasil, kontrak bagi hasil, skema bagi hasil pada *labor contract* dan *sharecropping*, *financial contract*, *incentive compatible constraints*, *asymmetric information* pada kontrak bagi hasil.¹⁴

Muhammad dalam bukunya *Manajemen Bank syariah* menjelaskan mengenai *Incentive Compatible Constraints* dan masalah agensi dalam kontrak *Mudarabah*. Penyimpangan-penyimpangan berupa *asymetric information* dalam kontrak *Mudarabah* dapat diminimalisir, sehingga dapat mengoptimalikan hasil investasinya. Dan Muhammad menjelaskan dari jurnal ekonomi yang ditulis oleh Presley dan dan Session tentang *Incentive Compatible Constraints*.¹⁵

Dari penelitian sebelumnya tersebut, maka penulis ingin mengetahui dan meneliti mengenai analisis *incentive compatible constraints* pada pembiayaan *Mudarabah* di bank BTN Syariah Cabang Yogyakarta, dengan meneliti mengenai penerapan serta mengetahui asumsi pemberian pembiayaan *Mudarabah* di bank BTN Syariah Cabang Yogyakarta sebagai kerangka acuan dalam penelitian ini.

¹³ Adiwarmarman Karim, *Bank Islam : Analisis Fiqih dan Keuangan*, Ed.3, (Jakarta : PT Rajagrafindo Persada., 2006). Hal.213.

¹³ Tarsidin, *Bagi Hasil : Konsep dan Analisis*, (Jakarta : Lembaga Penerbit Fakultas Ekonomi Universitas Indonesia.,2010). Hal.101

¹⁵ Muhammad, *Manajemen Bank Syariah*, Ed Revisi, (Yogyakarta: UPP AMP YKPN.,2005). Hal.371

1.6 Metode Penelitian

1. Lokasi Penelitian

Lokasi penelitian adalah bank BTN Syari'ah Kantor Cabang Yogyakarta.

2. Data dan Sumber Data

Data adalah hasil pencatatan penelitian, baik berupa fakta atau angka. Data yang digunakan dalam penelitian ini adalah:

- a. Data primer adalah data yang diperoleh secara langsung dari pihak yang menjadi sumber penelitian di lapangan. Dalam penelitian ini data primer adalah data yang langsung diperoleh dari Laporan serta beberapa nasabah, dan pihak perbankan melalui wawancara langsung yang diambil berdasarkan wewenang, pengetahuan, dan pekerjaan pada bank BTN Syari'ah Cabang Kantor Yogyakarta.
- b. Data sekunder adalah data yang diperoleh dari mengutip berbagai sumber tertulis yang erat kaitannya dengan penelitian ini, seperti buku, agenda, naskah-naskah dan sebagainya. Dalam penelitian ini data sekunder meliputi buku *Islamic Financial Management* ditulis oleh Veithzal rivai dan Andria permata veithzal dan buku *Bagi Hasil : Konsep dan Analisis* ditulis oleh Tarsidin, serta buku-buku literatur, hasil-hasil penelitian atau seminar, serta koran, majalah, internet, dan kamus hukum yang erat kaitannya dengan penelitian ini.

3. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data yang digunakan adalah:

- a. Wawancara, wawancara meliputi wawancara tak berencana berfokus yaitu pertanyaan yang tak berstruktur namun selalu berpusat pada satu pokok masalah tertentu. Dan wawancara akan dilakukan secara langsung pada bank BTN Syari'ah Cabang Kantor Yogyakarta.
- b. Studi kepustakaan
Studi kepustakaan dalam karya ilmiah ini adalah dengan cara menggali teori yang telah ada dalam bidang keilmuan dan berhubungan dengan objek penelitian. Baik dalam pengumpulan dan menganalisis data serta menghindari duplikasi yang tak

diinginkan. Dan hal ini juga bertujuan untuk mengumpulkan data mengenai sejarah singkat PT. Bank BTN Syariah Kantor Cabang Yogyakarta struktur organisasi, visi, misi, produk-produk yang disediakan perusahaan dan lain-lainnya.

4. Teknik Analisis Data

Data yang diperoleh dalam penelitian ini berupa data primer dan data sekunder dan diuraikan sesuai dengan hasil penelitian, kemudian disusun secara teratur dalam bentuk skripsi. Kemudian dianalisis menggunakan metode :

- a. Analisis Kualitatif, yaitu penganalisaan data sekunder, pertama-tama dilakukan pengumpulan data sekunder yang terkait dengan penerapan *incentive compatible constraints* pada pembiayaan *Mudarabah* di bank BTN Syariah Kantor Cabang Yogyakarta. Kemudian diorganisir kedalam suatu sistem yang komprehensif.
- b. Analisis deskriptif yaitu pengalisan data primer secara mendalam dengan menghubungkan data sekunder sehingga akan diperoleh gambaran secara jelas dan rinci fenomena yang menjadi pokok bahasan tanpa melakukan hipotesa atau perhitungan secara statistik.¹⁶

1.7 Sistematika Penulisan

Untuk mempermudah pembahasan dalam penelitian akan disusun dalam beberapa bab, yang masing-masing bab berisi uraian sebagai berikut :

BAB I : PENDAHULUAN. Bab ini berisi tentang : Latar Belakang Masalah, Rumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Manfaat Penelitian, Telaah Pustaka, Kerangka Teori, Metode Penelitian dan Sistematika Pembahasan

BAB II: LANDASAN TEORI. Bab ini membahas tentang aplikasi *Mudarabah financing* yang berisi tentang : Pengertian *Mudarabah* dan pengertian *Incentive Compatible Constraints*.

¹⁶ Burhan Ashshofa, *Metode Penelitian Hukum*, (Jakarta : Rineka Cipta). hal.49

BAB III : DISKRIPSI OBJEK PENELITIAN Bab ini memfokuskan pada sejarah Bank Rakyat Indonesia Syari'ah, visi misi Bank Tabungan Negara Syari'ah Kantor Cabang Yogyakarta.

BAB IV: PEMBAHASAN. Merupakan bab yang membahas mengenai mekanisme, manajemen pembiayaan *Mudarabah* dan mekanisme penerapan *Incentive Compatible constraints* pada pembiayaan *Mudarabah* di bank BTN Syari'ah Kantor Cabang Yogyakarta bagi nasabah.

BAB V: PENUTUP. Bab berisi kesimpulan dan saran sebagai jawaban terhadap semua permasalahan.



BAB II

LANDASAN TEORI

2.1 Pembiayaan Pada Bank Syari'ah

2.1.1 Pengertian Pembiayaan

Dalam arti sempit, pembiayaan dipakai untuk mendefinisikan pendanaan yang dilakukan oleh lembaga pembiayaan seperti bank syari'ah kepada nasabah. Pembiayaan secara luas berarti *financing* atau pembelanjaan yaitu pendanaan yang dikeluarkan untuk mendukung investasi yang telah direncanakan, baik dilakukan sendiri maupun dikerjakan oleh orang lain.¹⁷

Pembiayaan juga merupakan salah satu tugas pokok bank yaitu pemberian fasilitas dana untuk memenuhi kebutuhan pihak-pihak yang merupakan *deficit unit*.¹⁸ Sedangkan menurut UU No. 10 tahun 1998 tentang Perbankan menyatakan:

“ Pembiayaan berdasarkan prinsip syari'ah 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.”

Pembiayaan, secara luas, berarti *financing* atau pembelanjaan, yaitu pendanaan yang dikeluarkan untuk mendukung investasi yang telah direncanakan, baik dilakukan sendiri maupun dilakukan oleh orang lain. Dalam arti sempit, pembiayaan pembiayaan dipakai untuk mendefinisikan pendanaan yang dilakukan oleh lembaga pembiayaan, seperti seperti bank syariah, kepada nasabah.¹⁹

¹⁷ Muhammad, *Manajemen Bank Syariah*, Ed Revisi, (Yogyakarta : UPP YKPN.,2005). Hal.304

¹⁸ Muhammad Syafi'i Antonio., *Bank Syariah dari Teori ke Praktik*, (Jakarta. Gema Insani Press: 2001.). hal. 160.

¹⁹ Muhammad, *Manajemen Bank Syariah*, Ed Revisi, (Yogyakarta : UPP YKPN.,2005). Hal.304

2.2 Analisis Pembiayaan

2.2.1 Pendekatan Analisis pembiayaan

Ada beberapa pendekatan analisa pembiayaan yang dapat diterapkan oleh para pengelola bank syariah dalam kaitannya dengan pembiayaan yang akan dilakukan yaitu :²⁰

- 1) Pendekatan jaminan, artinya bank dalam memberikan pembiayaan selalu memperhatikan kuantitas dan kualitas jaminan yang dimiliki oleh peminjam.
- 2) Pendekatan karakter, artinya bank mencermati secara sungguh-sungguh terkait dengan karakter nasabah.
- 3) Pendekatan kemampuan pelunasan, artinya bank menilisis kemampuan nasabah dalam melunasi jumlah pembiayaan yang telah diambil.
- 4) Pendekatan dengan studi kelayakan, artinya bank memperhatikan kelayakan usaha yang dijalankan oleh nasabah peminjam.
- 5) Pendekatan fungsi-fungsi bank, artinya bank memperhatikan fungsinya sebagai lembaga *intermediary* keuangan, yaitu mengatur mekanisme dana yang dikumpulkan dengan dana yang disalurkan.

2.2.2 Prinsip Analisis Pembiayaan.

Pembiayaan disini dimaksudkan dalam rangka mencari keuntungan dan membangun sebuah usaha dengan melalui suatu proses produksi dari input menjadi output baik berupa jasa maupun barang. Sebelum menyetujui dan memberikan suatu pembiayaan ada prinsip-prinsip yang harus diperhatikan yaitu 5C antara lain:²¹

- 1) *Character* yaitu sifat atau karakter nasabah atau peminjam (*mudarib*).
- 2) *Capacity* yaitu kemampuan nasabah untuk menjalankan suatu usaha yang akan dimodali dan kemampuan dalam mengembalikan pinjaman yang diambil.
- 3) *Capital* yaitu besarnya modal yang akan diperlukan *mudarib*.

²⁰ *Ibid.* hal.304

²¹ *Ibid.* hal.305

- 4) *Colateral* yaitu adanya jaminan yang telah dimiliki peminjam (*mudarib*) yang diberikan kepada bank.
- 5) *Condition* yaitu kondisi usaha atau *mudarib* prospek atau tidak. Maksudnya disini adalah apakah usaha tersebut benar-benar dijalani dan akan memberikan keuntungan atau tidak.

Namun lima prinsip ini terkadang belum memenuhi syarat dalam memberikan suatu pembiayaan untuk itu 5C perlu ditambah 1C yaitu *Constraint* artinya hambatan-hambatan yang mungkin mengganggu proses usaha. Selain 5C Malatu Hasibuan juga menganalisis suatu pembiayaan berdasarkan 7P antara lain:²²

“ 1. *Personality* (*Kepribadian*) adalah sifat dan perilaku yang dimiliki calon debitur yang mengajukan permohonan kredit (pembiayaan) yang bersangkutan, dipergunakan sebagai dasar perhitungan pemberian kredit. 2. *Party* adalah mengklasifikasikan nasabah kedalam klasifikasi-klasifikasi atau golongan-golongan tertentu berdasarkan modal, karakter dan loyalitasnya, dimana setiap klasifikasi nasabah akan mendapatkan fasilitas yang berbeda dari bank. 3. *Purpose* (*Tujuan*) adalah tujuan dan penggunaan kredit oleh calon debitur, apakah untuk kegiatan konsumtif atau sebagai modal kerja. 4. *Prospect* adalah prospek perusahaan dimasa yang akan datang, apakah akan menguntungkan (baik) atau merugikan (jelek). 5. *Payment* (*Pembayaran*) adalah mengetahui bagaimana pembayaran kembali kredit yang diberikan. 6. *Profitability* adalah untuk menganalisis bagaimana kemampuan nasabah mendapatkan laba. *Profitability* diukur per periode, apakah konstan atau meningkat dengan adanya pemberian kredit. 7. *Protection* bertujuan agar usaha dan jaminan mendapatkan perlindungan. *Perlindungan* dapat berupa jaminan barang, jaminan orang atau jaminan asuransi.”

Dalam menganalisis pembiayaan Hasibuan tidak hanya menjelaskan mengenai 7P saja, namun, beliau juga menjelaskan mengenai 3R yaitu :²³

“ 1. *Return* adalah penilaian atas hasil yang akan dicapai perusahaan calon debitur setelah memperoleh kredit. 2. *Repayment* adalah memperhitungkan kemampuan, jadwal dan jangka waktu pembayaran kredit oleh calon debitur, tetapi perusahaannya tetap berjalan. 3. *Risk Bearing Ability* adalah memperhitungkan besarnya kemampuan perusahaan calon debitur untuk menghadapi risiko, apakah perusahaan calon debitur risikonya besar atau kecil.”

²² Malayu S.P. Hasibuan, *Dasar-Dasar Perbankan*, Cet.7, (Jakarta : PT Bumi Aksara.,2008). Hal.107-108

²³ *Ibid.* Hal.108-109

2.2.3 Tujuan Analisis Pembiayaan

Analisis pembiayaan memiliki dua tujuan, yaitu : tujuan umum dan tujuan khusus. Tujuan umum analisis pembiayaan adalah pemenuhan jasa pelayanan terhadap kebutuhan masyarakat dalam rangka mendorong dan melancarkan perdagangan, produksi, jasa-jasa, bahkan konsumsi yang kesemuanya ditujukan untuk meningkatkan taraf hidup masyarakat.²⁴

Sedangkan tujuan khusus analisis pembiayaan adalah :²⁵

- 1) Untuk menilai kelayakan usaha calon peminjam.
- 2) Untuk menekan risiko akibat tidak terbayarnya pembiayaan.
- 3) Untuk menghitung kebutuhan pembiayaan yang layak.

2.2.4 Jenis-jenis Pembiayaan

Berdasarkan Tujuan Penggunaannya, dibedakan dalam :²⁶

- 1) Pembiayaan Modal Kerja, yakni pembiayaan yang ditujukan untuk memberikan modal usaha seperti antara lain pembelian bahan baku atau barang yang akan diperdagangkan.
- 2) Pembiayaan Investasi, yakni pembiayaan yang ditujukan untuk modal usaha pembelian sarana alat produksi dan atau pembelian barang modal berupa aktiva tetap / investaris.
- 3) Pembiayaan Konsumtif, yakni pembiayaan yang ditujukan untuk pembelian suatu barang yang digunakan untuk kepentingan perseorangan (pribadi).

Berdasarkan Cara Pembayaran / Angsuran Bagi Hasil, dibedakan dalam:²⁷

- 1) Pembiayaan Dengan Angsuran Pokok dan Bagi Hasil Periodik, yakni angsuran untuk jenis pokok dan bagi hasil dibayar / diangsur tiap periodik yang telah ditentukan misalnya bulanan.

²⁴ Muhammad, *Manajemen Bank Syariah*, Ed Revisi, (Yogyakarta : UPP YKPN.,2005). hal 305

²⁵ *ibid*

²⁶ BPRS PNM Al-Ma'some., *Kebijakan Manajemen Pembiayaan Bank Syariah*. (Bandung. BPRS PNM Al-Ma'some: 2004.). hal. 3

²⁷ *Ibid.*

- 2) Pembiayaan Dengan Bagi Hasil Angsuran Pokok Periodik dan Akhir, yakni untuk bagi hasil dibayar / diangsur tiap periodik sedangkan pokok dibayar sepenuhnya pada saat akhir jangka waktu angsuran
- 3) Pembiayaan Dengan Angsuran Pokok dan Bagi Hasil Akhir, yakni untuk pokok dan bagi hasil dibayar pada saat akhir jangka waktu pembayaran, dengan catatan jangka waktu maksimal satu bulan.

Metode Hitung Angsuran yang akan digunakan. Ada tiga metode yang ditawarkan yaitu:²⁸

- 1) *Efektif*, yakni angsuran yang dibayarkan selama periode angsuran. Tipe ini adalah angsuran pokok pembiayaan meningkat dan bagi hasil menurun dengan total sama dalam periode angsuran.
- 2) *Flat*, yakni angsuran pokok dan *margin* merata untuk setiap periode
- 3) *Sliding*, yakni angsuran pokok pembiayaan tetap dan bagi hasilnya menurun mengikuti sisa pembiayaan (*outstanding*).

Berdasarkan Jangka Waktu Pemberiannya, dibedakan dalam:²⁹

- 1) Pembiayaan dengan Jangka Waktu Pendek umumnya dibawah 1 tahun
- 2) Pembiayaan dengan Jangka Waktu Menengah umumnya sama dengan 1 tahun
- 3) Pembiayaan dengan Jangka Waktu Panjang, umumnya diatas 1 tahun sampai dengan 3 tahun.
- 4) Pembiayaan dengan jangka waktu diatas tiga tahun dalam kasus yang tertentu seperti untuk pembiayaan investasi perumahan, atau penyelamatan pembiayaan

Berdasarkan Sektor Usaha yang dibiayai:³⁰

- 1) Pembiayaan Sektor Perdagangan (contoh : pasar, toko kelontong, warung sembako dll.)
- 2) Pembiayaan Sektor Industri (contoh : *home industri*; konfeksi, sepatu)
- 3) Pembiayaan konsumtif, kepemilikan kendaraan bermotor (contoh : motor , mobil dll.).³¹

²⁸ *Ibid.*

²⁹ *Ibid.* hal.4

³⁰ *Ibid.* hal. 4

2.3 Pembiayaan Berdasarkan Syari'ah Islam:

2.3.1 Pembiayaan perbankan Syariah

Berdasarkan Undang-Undang No. 21 tahun 2008 Tentang Perbankan Syari'ah Bab 1 Ketentuan Umum Pasal 1 ayat 25 mengenai kegiatan usaha yang dapat dilakukan oleh suatu perbankan syari'ah disebutkan bahwa penyaluran dana (pembiayaan) yang dapat dilakukan oleh bank syari'ah syari'ah adalah melalui:³²

Transaksi berdasarkan prinsip jual beli:

- 1) *Murabahah*
- 2) *Istisna*
- 3) *Salam*

Transaksi berdasarkan prinsip sewa menyewa:

- 1) *Ijarah*
- 2) *Ijarah muntahiya bittamlik*

Pembiayaan berdasarkan prinsip bagi hasil:

- 1) *Mudarabah*
- 2) *Musyarakah*

Pembiayaan dengan berdasarkan prinsip jasa:

- 1) *Rahn*
- 2) *Qord*
- 3) *Hiwala*
- 4) *Kafalah*

Melakukan kegiatan lainnya yang lazim dilakukan bank syari'ah sepanjang disetujui oleh Dewan Syari'ah Nasional.³³

2.3.2 Prosedur Analisis Pembiayaan

Aspek-aspek penting dalam analisis pembiayaan yang perlu dipahami oleh pengelola bank syari'ah.³⁴

- a. Berkas pencataan
- b. Data pokok dan analisis pendahuluan

³¹ *Ibid.*

³² Adiwarmam Karim., *Bank Islam Analisis Fiqih dan Keuangan*, (Jakarta. PT. Raja Grafindo Persada: 2004.). hal.

³³ *Ibid.*

³⁴ Muhammad., *Manajemen Bank Syariah*, (Yogyakarta : UPP AMP YKPN: 2005.). hal. 305

- 1) Realisasi pembelian, produksi dan penjualan
 - 2) Rencana pembelian, produksi dan penjualan
 - 3) Jaminan
 - 4) Laporan keuangan
 - 5) *Data kualitatif* dari calon *debitur*
- c. Penelitian data
 - d. Penelitian atas realisasi usaha
 - e. Penelitian atas rencana usaha
 - f. Penelitian dan penilaian barang jaminan
 - g. Laporan keuangan dan penelitiannya.

2.3.3 Pembiayaan *Mudarabah*

Kerjasama Mudarabah memiliki dua istilah yaitu *Al Mudarabah* dan *Al Qirad* sesuai dengan penggunaannya di kalangan kaum muslimin. Penduduk Irak menggunakan istilah *Al Mudarabah* untuk mengungkapkan transaksi syarikat ini. Disebut sebagai *Mudarabah* karena diambil dari kata *darb* di muka bumi yang artinya melakukan perjalanan yang umumnya untuk berniaga dan berperang.

Istilah *Mudarabah* bahasa penduduk Irak dan kebanyakan digunakan oleh mazhab Hanafi, Hambali dan Zaydi dan *Qirad* adalah bahasa istilah yang digunakan penduduk hijaz dan kebanyakan digunakan oleh mazhab maliki dan syafi'i.

Kata *Mudarabah* secara etimologi berasal dari kata *darb*. Dalam bahasa arab kata ini berasal dari kata yang mempunyai banyak arti. Diantaranya memukul, berdetak, mengalir, berenang, bergabung, menghindari berubah, mencampur, berjalan dan lain sebagainya.³⁵ Perubahan makna tersebut bergantung pada kata yang mengikutinya dan konteks yang membentuknya.

Mudarabah adalah akad yang telah dikenal oleh umat muslim sejak zaman nabi, bahkan telah dipraktikkan oleh bangsa Arab sebelum turunnya Islam. Ketika Nabi Muhammad Saw berprofesi sebagai pedagang³⁶, ia melakukan akad *Mudarabah* dengan Khadijah. Dengan demikian, ditinjau dari segi hukum Islam,

³⁵ Al-Mu'jam al-Wasit, Al-juz al-awwal, Cet III, (Kairo Majma' al-lughah al-arabiyyah), 1972 dikutip oleh Taufiq Wahyudin dalam Skripsinya *Analisis Fiqih Ekonomi Terhadap Pembiayaan Mudharabah Pada PT. Bank Syariah Mandiri (BSM) Cabang Indramayu*

³⁶ Kala itu Nabi Muhammad Saw berusia kira-kira 20-25 tahun dan belum menjadi nabi. Dikutip dari Adiwarmar Karim : *Bank Islam analisis fiqh dan Keuangan*, Ed 3, (Jakarta : PT Raja Grafindo Persada, 2006).hal 204.

maka praktik *Mudarabah* ini diperbolehkan, baik menurut Alquran, Sunnah maupun Ijma.³⁷

Dalam fiqih islam *Mudarabah* merupakan salah satu bentuk kerja sama antara *sahibul mal* (investor) dengan seorang pihak kedua (*mudarib*) yang berfungsi sebagai pengelola modal dalam berdagang. Istilah *Mudarabah* oleh ulama fiqih Hijaz menyebutkan dengan *Qard. Mudarabah* berasal dari kata *darb*, berarti memukul dan berjalan. Pengertian memukul dan berjalan ini lebih tepatnya adalah proses seseorang memukul kakinya dalam menjalankan usaha.³⁸

Landasan syariah tentang adanya akad *Mudarabah* ini telah diperkuat sebelumnya dalam ayat-ayat Al Qur'an, Al hadist dan ijma' sebagai berikut;

a. Al Qur'an

﴿ إِنَّ رَبَّكَ يَعْلَمُ أَنَّكَ تَقُومُ أَدْنَىٰ مِنْ ثُلُثِي اللَّيْلِ وَنِصْفَهُ وَثُلُثَهُ وَطَآئِفَةٌ مِّنَ الَّذِينَ مَعَكَ ۗ وَاللَّهُ يُقَدِّرُ اللَّيْلَ وَالنَّهَارَ ۗ عَلِمَ أَن لَّنْ نَّحْصُوهُ فَتَابَ عَلَيْكُمْ ۖ فَاقْرَءُوا مَا تَيَسَّرَ مِنَ الْقُرْآنِ ۗ عَلِمَ أَن سَيَكُونُ مِنكُم مَّرْضَىٰ ۖ وَآخَرُونَ يَضْرِبُونَ فِي الْأَرْضِ يَبْتَغُونَ مِن فَضْلِ اللَّهِ ۖ وَآخَرُونَ يُقَاتِلُونَ فِي سَبِيلِ اللَّهِ ۖ فَاقْرَءُوا مَا تَيَسَّرَ مِنْهُ ۗ وَأَقِيمُوا الصَّلَاةَ وَآتُوا الزَّكَاةَ وَأَقْرِضُوا اللَّهَ قَرْضًا حَسَنًا ۚ وَمَا تُقَدِّمُوا لِأَنفُسِكُمْ مِّنْ خَيْرٍ تَجِدُوهُ عِنْدَ اللَّهِ هُوَ خَيْرًا وَأَعْظَمَ أَجْرًا ۗ وَاسْتَغْفِرُوا اللَّهَ ۗ إِنَّ اللَّهَ غَفُورٌ رَّحِيمٌ ۝﴾

“ Sesungguhnya Tuhanmu mengetahui bahwasanya kamu berdiri (sembahyang) kurang dari dua pertiga malam, atau seperdua malam atau sepertiganya dan (demikian pula) segolongan dari orang-orang yang bersama kamu. dan Allah

³⁷ Ibid

³⁸ Syafi'i Antonio: *Bank Syariah dari Teori ke praktik*, (Jakarta : Gema Insani, 2001).hal. 95

menetapkan ukuran malam dan siang. Allah mengetahui bahwa kamu sekali-kali tidak dapat menentukan batas-batas waktu-waktu itu, Maka Dia memberi keringanan kepadamu, karena itu bacalah apa yang mudah (bagimu) dari Al Quran. Dia mengetahui bahwa akan ada di antara kamu orang-orang yang sakit dan orang-orang yang berjalan di muka bumi mencari sebagian karunia Allah; dan orang-orang yang lain lagi berperang di jalan Allah, Maka bacalah apa yang mudah (bagimu) dari Al Quran dan dirikanlah sembahyang, tunaikanlah zakat dan berikanlah pinjaman kepada Allah pinjaman yang baik. dan kebaikan apa saja yang kamu perbuat untuk dirimu niscaya kamu memperoleh (balasan)nya di sisi Allah sebagai Balasan yang paling baik dan yang paling besar pahalanya. dan mohonlah ampunan kepada Allah; Sesungguhnya Allah Maha Pengampun lagi Maha Penyayang” (Al Muzzammil : 20)

2.3.4 Rukun Mudarabah

Dalam pembiayaan *Mudarabah* ada rukun yang harus dilakukan untuk sebagai prasyarat akan sahnya suatu pembiayaan antara lain³⁹ :

- 1) Adanya pelaku akad, baik *sahibul mal* maupun *mudarib*
- 2) Objek akad berupa harta atau modal usaha
- 3) Adanya usaha yang akan dikelola oleh *mudarib*
- 4) Keuntungan yang akan dibagi kepada kedua pihak
- 5) *Sigah*, yaitu *ijab* dan *qabul*.

Penjelasannya adalah sebagai berikut :

- 1) Adanya pelaku akad, baik *sahibul mal* maupun *mudarib*

Dalam akad pembiayaan *Mudarabah* harus ada dua atau lebih pelaku yang melaksanakan akad yaitu *sahibul mal* sebagai pemilik modal dan *mudarib* sebagai pelaku usaha atau pengelola modal. Pelaku ini merupakan unsur penting dalam akad *Mudarabah*. Untuk itu dalam pelaksanaan pembiayaan *Mudarabah* disyaratkan memiliki kemampuan untuk bertindak hukum secara *syari'* artinya sebagai pemilik modal, *sahibul mal* memiliki kemampuan untuk memberikan modal dan *mudarib* mampu menjadi pengelola modal tersebut.

- 2) Objek akad berupa harta atau modal usaha

Modal yang disyaratkan untuk memenuhi akad *Mudarabah* yaitu :

³⁹ Muhammad: *Manajemen Bank syariah*, (Yogyakarta : (UPP) AMP YKPN, 2005).hal 108

- b. Modal berupa uang bukan benda atau barang.
Banyak kalangan ulama' berpendapat bahwa modal yg harus dipenuhi adalah berupa uang bukan benda atau barang karena barang tidak memiliki nilai yang pasti, sehingga menimbulkan ketidakpastian berapa jumlah modal.
- c. Modal yang diberikan harus jelas besar nilai dan jumlahnya serta diketahui oleh kedua pihak. Hal ini dilakukan agar tidak terjadi kesalahpahaman antara kedua belah pihak dalam menentukan berapa laba yang harus dibagi.
- d. Modal harus diserahkan sepenuhnya kepada *mudharib* secara langsung karena jika diserahkan secara berangsur-angsur dikhawatirkan akan mengganggu kinerja, penundaan beroperasinya usaha dan efisiensi waktu.
- e. Modal yang diserahkan untuk modal suatu usaha harus berupa uang tunai bukan hutang.

3) Adanya usaha yang dikelola oleh *mudharib*

Jenis usaha yang dikelola harus diketahui oleh kedua pihak, tidak hanya yang menguntungkan saja akan tetapi usaha yang dibangun merupakan usaha yang tidak melanggar syari'ah. Dalam usaha tersebut sepenuhnya diserahkan dan dikelola oleh *mudharib*, *sahibul mal* tidak diperkenankan ikut campur dalam pengelolaan usaha.

4) Keuntungan yang akan dibagi kepada kedua pihak

Keuntungan yang akan dibagi kepada *sahibul mal* dan *mudharib* dalam akad Mudarabah disyaratkan sebagai berikut :

- a. Keuntungan dibagikan setelah dipotong biaya-biaya yang dikeluarkan untuk usaha bukan dihitung berdasarkan prosentase jumlah modal yang diberikan.
- b. Keuntungan yang dibagikan bukan berdasarkan dari nominal, karena pemilik modal akan mematok keuntungan tinggi diawal perjanjian yang belum jelas usaha tersebut akan laba atau rugi.
- c. Keuntungan harus dibagi sesuai hak bersama dan tidak boleh ada perjanjian mengatakan bahwa keuntungan akan diberikan sepenuhnya untuk salah satu pihak saja.
- d. Pembagian keuntungan ditentukan dengan prosentase jelas bukan dengan suatu nominal karena belum tentu usaha tersebut dapat diketahui secara pasti berapa keuntungan yang diperoleh.

5) *Sigah*, atau *ijab* dan *qabul*

Sighah atau *ijab qabul* merupakan persetujuan atau kerelaan antara kedua belah pihak. Dalam akad *Mudarabah* berarti bertemunya *sahibul mal* dan *mudarib* untuk melaksanakan pembiayaan dengan melakukan penawaran dari kedua belah pihak dan sama-sama rela mengikat diri untuk melakukan pembiayaan *Mudarabah* sesuai dengan kesepakatan yang telah ditentukan oleh masing-masing pihak, sehingga tidak ada keberatan dari salah satu pihak karena harus ada persetujuan terlebih dahulu sebelum melaksanakan pembiayaan.

2.3.5. Jenis – jenis Mudarabah

Adapun jenis-jenis *Mudarabah* adalah sebagai berikut⁴⁰ :

1) *Mudarabah Muqayyadah* atau *Mudarabah* terikat (*unrestricted*)

Yaitu transaksi dimana *sahibul mal* boleh menentukan usaha apa saja yang akan dirintis oleh *mudarib*. *Mudarib* harus menggunakan modal sepenuhnya untuk membangun usaha tersebut. *Mudarib* dibatasi dengan batasan jenis usaha, waktu, dan tempat usaha oleh *sahibul mal*.

2) *Mudarabah Mutlaqah* atau *Mudarabah* tidak terikat (*restricted*)

Yaitu transaksi dimana *sahibul mal* memberikan kebebasan kepada *mudarib* untuk menginvestasikan modal kedalam usaha apa saja yang akan dirintis oleh *mudarib* yang dirasa cocok. *Mudarib* tidak dibatasi oleh jenis usaha, waktu, dan tempat usaha oleh *sahibul mal*.

2.3.6. Nisbah Bagi Hasil

Pengalokasian keuntungan dan kerugian dalam akad *Mudarabah* ini ditentukan berdasarkan kesepakatan awal dalam kontrak antara kedua belah pihak. Bagi hasil ini harus ditentukan berdasarkan nilai kebebasan dan nilai keadilan. Berdasarkan aturan umum syari'ah, dalam pembiayaan *Mudarabah* ini jika usaha yang dibangun mengalami kerugian, seluruhnya menjadi tanggungjawab pemilik modal dengan syarat tidak ada kecurangan dan kelalaian dari si pengelola usaha.

Menurut Karim nisbah keuntungan dibagi berdasarkan empat hal yaitu⁴¹ :

“ 1). *Prosentase*. Nisbah bagi hasil ini tidak boleh ditentukan secara nominal sebelum usaha tersebut berjalan, akan tetapi keuntungan ini boleh ditentukan secara prosentase misalnya perbandingan keuntungan yang diperoleh *sahibul*

⁴⁰ *Ibid.*

⁴¹ Adiwarmar Karim: *Bank Islam Analisis Fiqih dan Keuangan*, (Jakarta : PT.Raja Grafindo Persada, 2006).hal

mal dan mudarib adalah 50:50 atau 70:30. 2).Bagi untung dan bagi rugi.Bila laba bisnisnya kecil, maka pembagian keuntungannya juga kecil demikian pula sebaliknya. Namun jika terjadi kerugian secara financial, maka yang menanggung 100% adalah pemilik modal. Kerugian yang ditanggung oleh mudarib adalah kehilangan pekerjaan, usaha dan waktunya untuk membangun bisnis tersebut. 3).Jaminan. Jaminan ini diperlukan jika ada karakter buruk dari mudarib misalnya mudarib melakukan kelalaian atau melanggar persyaratan-persyaratan kontrak Mudarabah, maka sahibul mal tidak perlu menanggung kerugian tersebut. 4).Menentukan besarnya nisbah Penentuan besarnya nisbah ini berdasarkan kesepakatan masing-masing pihak setelah melakukan tawar-menawar antara sahibul mal dan mudarib.”

Sedangkan menurut Muhammad ada faktor-faktor tertentu yang dapat mempengaruhi bagi hasil di Bank Syari'ah yaitu ⁴²:

“ 1) Faktor langsung. Dalam kontrak Mudarabah ini tujuan utama yang ingin dicapai adalah return. Besar kecilnya return dapat dipengaruhi oleh beberapa faktor, salah satunya adalah faktor langsung antara lain : a). Investment rate Yaitu prosentase aktual dana yang diinvestasikan dari total dana. Misalnya apabila bank menentukan investment rate sebesar 70%, berarti dana yang harus dialokasikan untuk memenuhi likuiditas adalah sebesar 30% dari total dana. Jumlah dana yang tersedia untuk diinvestasikan merupakan jumlah dana dari berbagai sumber dana yang tersedia untuk diinvestasikan. b). Nisbah (profit sharing ratio) Untuk menentukan berapa proporsi keuntungan yang harus dibagikan, kedua pihak harus memiliki pengetahuan dan informasi dalam melakukan kesepakatan bersama karena antara satu bank dengan bank lain bisa berbeda-beda dari waktu ke waktu dan jatuh temponya. 2)Faktor tidak langsung.⁴³ Faktor ini secara tidak langsung dapat mempengaruhi bagi hasil yaitu : a). Menentukan tiap detail pendapatan dan biaya yang harus ditanggung. Pendapatan yang telah dibagikan merupakan pendapatan yang sudah dikurangi dengan biaya-biaya yang terkait dengan perusahaan. b). Apabila biaya ditanggung sepenuhnya oleh sahibul mal dengan kata lain yaitu revenue sharing. c). Adanya kebijakan akunting secara tidak langsung dapat mempengaruhi aktivitas yang diterapkan terutama mengenai pelaporan pendapatan dan biaya. “

2.4 Masalah Agency dalam Pembiayaan Bagi Hasil di Bank Syariah.

Kontrak *mudarabah* dijalankan oleh bank syariah, merupakan kontrak peluang investasi yang mengandung resiko tinggi. Sebab model kontrak tersebut sarat dengan *asymetric information*. Asimetrik informasi adalah kondisi yang menunjukkan sebagian investor mempunyai informasi dan yang lainnya tidak

⁴² Muhammad, *Manajemen bank syariah*, (yogyakarta : (UPP) YKPN,2005).hal 110

⁴³ *Ibid*.hal.111

memilikinya.⁴⁴ Asimetrik informasi yang dilakukan oleh agen dalam kontrak keuangan biasanya berbentuk moral hazard dan *adverse selection*.

Sadr dan Iqbal mengatakan :

*“ adverse selection terjadi pada kontrak utang ketika peminjam memiliki kualitas yang tidak baik atas kredit diluar batas ketentuan tingkat keuntungan tertentu, dan moral hazard terjadi ketika melakukan penyimpangan atau menimbulkan risiko yang lebih besar dalam kontrak ”.*⁴⁵

Dalam kontrak *Mudarabah*, ketika proses produksi dimulai, maka agen menunjukkan etika baiknya atas tindakan yang telah disepakati bersama. Namun setelah berjalan, muncul tindakan yang tidak terkendalikan, yaitu : *moral hazard* (tindakan yang tidak dapat diamati) dan *adverse selection* (etika pengusaha yang secara melekat tidak dapat diketahui oleh pemilik modal).⁴⁶

Menurut Karim, informasi asimetrik pada kontrak *Mudarabah* terjadi karena *mudarib* sebagai agen memiliki lebih banyak informasi pada dua aspek yaitu⁴⁷ :

“ a). Mudarib mendesain kontrak dengan sahibul mal sehingga mudarib lebih memiliki kemampuan untuk mengobservasi permintaan maupun produktivitas yang berpengaruh pada aktivitas usaha. b). Hanya mudarib yang mampu mengobservasi tingkat usaha dan upaya yang telah dilakukan tanpa campur tangan dari sahibul mal.”

Informasi asimetrik yaitu suatu kondisi dimana ada ketidakseimbangan perolehan informasi antara pihak *mudarib* (pengelola) dengan *sahibul mal* (penyedia dana). Selain itu banyak dikalangan para pebisnis yang sering mengabaikan norma dan etika Islam sehingga biaya *monitoring* sangat tinggi dalam mengatasi informasi asimetrik dalam bentuk *adverse selection* dan *moral hazard*. Informasi asimetrik terjadi jika salah satu pihak (biasanya *mudarib*) tidak secara transparan dalam memberikan informasi tentang usaha atau bisnis bersama

⁴⁴ *Ibid*.hal.367

⁴⁵ Sadr, karzem and Zamil Iqbal, “Choice of Debt or Equity Contract an Asymmetric Information: An Empirical Evidence,” *Conference Paper, Fourth International Conference on Islamic Economics and Banking Loughborough University, UK, August 13-15,2000*,pp.487-499. Dikutip dari buku Muhammad : *Manajemen Bank Syariah*,(Yogyakarta : (UPP) YKPN 2005),hal 367

⁴⁶ *Ibid*.hal 368

⁴⁷ Adiwarman Karim “Incentive Compatible Constraints for Islamic: Banking Some Lessons From Bank Muamalat”, *Conference Paper, Fourth International Conference on Islamic Economics and Banking Loughborough University, UK, August 13-15, 2000*, pp. 579-598.

sehingga memunculkan sebuah aktivitas berupa *adverse selection* dan *moral hazard*.

2.5 Manajemen Resiko Pada Pembiayaan *Mudarabah*

Pembiayaan *mudarabah* adalah pembiayaan yang beresiko tinggi, baik resiko yang timbul akibat dari masalah agency contractual, moral hazard dan yang utama adalah masalah ketidak mampuan nasabah dalam pembayaran dalam pembiayaan *mudarabah*. Menurut Dian Rosalia Pradini pengertian resiko adalah :⁴⁸

“Merupakan suatu kejadian potensial, baik *anticipated* (dapat diperkirakan) maupun *unanticipated* (tidak dapat diperkirakan) yang berdampak negatif terhadap pendapatan dan permodalan bank.”

Sedangkan menurut Djohanputro pengertian resiko adalah :⁴⁹

“Resiko terkait dengan adanya keadaan tidak pasti dan tingkat ketidakpastian terukur secara kuantitatif yang dapat menyebabkan kerugian atau kehilangan.”

2.5.1 Risiko Pembiayaan

Risiko pembiayaan adalah risiko yang disebabkan oleh adanya kegagalan pihak lawan transaksi dalam memenuhi kewajibannya. Pada bank syariah, risiko pembiayaan mencakup risiko terkait produk dan pembiayaan korporasi, diantaranya :⁵⁰

1. Risiko Pembiayaan Berbasis *Natural Uncertainty Contracts* (NUC) Adalah risiko pembiayaan dari transaksi yang belum memiliki kepastian pendapatan baik jumlah maupun waktunya dan pihak-pihak yang bertransaksi saling mencampurkan asetnya menjadi satu kesatuan untuk mendapatkan keuntungan serta risiko ditanggung bersama. Pembiayaan berbasis NUC, yaitu *Mudarabah* dan *musyarakah*.
2. Risiko yang timbul dari pembiayaan *Mudarabah* dan *musyarakah*, diantaranya:
 - a. *Asymmetric information problem*, yaitu kecenderungan salah satu pihak lebih banyak menguasai informasi bersikap tidak jujur.

⁴⁸ Dian Rosalia Pradini : *Analisis Manajemen Resiko Pembiayaan dan Pengaruhnya Terhadap Laba (studi Kasus PT.Bank Muamalat Indonesia, Tbk)* Departemen Ekonomi Fakultas Ekonomi dan Manajemen Institut Pertanian Bogor 2011. Hal 17

⁴⁹ *Ibid*

⁵⁰ *Ibid*.hal 20

- b. *Side streaming*, yaitu nasabah tidak mengelola dana sesuai dengan kontrak perjanjian.
 - c. Kelalaian dan kesalahan yang disengaja.
3. Risiko Pembiayaan Korporasi. Kompleksitas dan volume pembiayaan korporasi menimbulkan risiko tambahan selain risiko terkait produk, yaitu:
- a. Risiko perubahan kondisi bisnis nasabah setelah pencairan pembiayaan adalah risiko yang dapat timbul dari perubahan kondisi bisnis nasabah setelah pencairan biaya, diantaranya:
 - 1) *Over Trading*. Terjadi ketika nasabah mengembangkan volume bisnis yang besar dengan dukungan modal yang kecil.
 - 2) *Adverse Trading* Terjadi ketika nasabah mengembangkan bisnisnya dengan kebijakan melakukan pengeluaran tetap yang besar setiap tahunnya sedangkan volume penjualannya tidak stabil. Dalam keadaan ini, posisi nasabah lemah dan berisiko tinggi.
 - 3) *Liquidity Run*. Terjadi ketika nasabah mengalami kesulitan likuiditas karena kehilangan sumber pendapatan dan peningkatan pengeluaran yang tidak terduga. Keadaan ini akan mempengaruhi kemampuan nasabah dalam menyelesaikan kewajibannya kepada bank.
4. Risiko analisis bank. Terjadi ketika :
- a. Analisis pembiayaan yang keliru. Terjadi karena kesalahan dalam pengambilan keputusan pembiayaan dari informasi yang tersedia. Kekeliruan bukan karena perubahan kondisi nasabah yang tidak terduga tetapi nasabah yang bersangkutan berisiko tinggi.
 - b. *Creative Accounting*. Terjadi karena adanya kecurangan dari pihak nasabah melalui penggunaan kebijakan akuntansi perusahaan yang memberikan keterangan tidak sesuai dengan laporan keuangan yang sebenarnya. Seperti, menggambarkan keuntungan lebih besar, aset lebih bernilai, pengurangan kewajiban pada neraca keuangan.
 - c. Karakter Nasabah. Terjadi karena adanya kesengajaan dari pihak nasabah untuk menciptakan pembiayaan macet dan bank belum secara objektif memberikan penilaian terhadap karakter nasabah.

2.6 *Incentive Compatible Constraints (ICC)*.

Untuk mengurangi terjadinya risiko-risiko dari *asymmetric information* dan *moral hazard*, maka bank syariah dapat menerapkan sejumlah batasan-batasan tertentu ketika penyaluran kepada *mudarib*. Batasan-batasan ini dikenal dengan *Incentive Compatible Constraints*. Melalui batasan-batasan tersebut, *mudarib* secara sistematis dipaksa untuk berperilaku memaksimalkan keuntungan bagi kedua belah pihak, baik *mudarib* itu sendiri maupun *sahibul mal*.

Pada dasarnya ada empat panduan umum bagi *Incentive Compatible Constraints*, yakni :⁵¹

1. Menetapkan kovenan (syarat) agar porsi modal dari pihak *mudaribnya* lebih besar dan/ atau mengenakan jaminan (*higher stake in net worth and/ or collateral*).
2. Menetapkan kovenan (syarat) agar *mudarib* melakukan bisnis yang risikonya lebih rendah (*lower operating risk*).
3. Menetapkan kovenan (syarat) agar *mudarib* melakukan bisnis dengan arus kas yang transparan (*lower fraction of unobservable cash flow*).
4. Menetapkan kovenan (syarat) agar *mudarib* melakukan bisnis yang biaya tidak terkontrolnya rendah (*lower fraction of non-controllable cost*)

a. *Higher stake in net worth and/ or collateral*⁵²

Dalam praktiknya, kovenan yang dapat diterapkan berupa :

- 1) Penerapan nilai maksimal hutang terhadap modal.

Bila porsi modal *mudarib* dalam suatu usaha relatif tinggi, insentifnya untuk berlaku tidak jujur akan berkurang dengan signifikan, karena ia akan menggugung kerugian atas tindakannya itu.

- 2) Penerapan agunan berupa *fixed asset*.

Penggunaan jaminan juga akan mencegah *mudarib* melakukan penyelewengan karena jaminan yang sudah diberikannya itu menjadi harga dari penyelewengan perilakunya (*character risk*)

- 3) Penggunaan pihak penjamin.

⁵¹ Adiwarmar Karim, *Bank Islam : Analisis Fiqih dan Keuangan*, Ed.3.(Jakarta: PT Rajagrafindo Persada.,2006). Hal.213.

⁵² *Ibid*.hal.214.

Seringkali bank sebagai pemilik dana tidak mengenal dekat dengan karakter calon *mudarib*. Menghadapi masalah ini, bank dapat saja meminta agar calon *mudarib* menyediakan pihak penjamin yang mengenal dekat karakter calon *mudarib*, dan bersedia menjadi penjamin atas *character risk* calon *mudarib*.

4) Penggunaan pihak pengambil alih hutang.

Dalam beberapa kasus, pihak penjamin bersedia mengambil alih kewajiban calon *mudarib* bila terjadi kerugian yang disebabkan *character risk*.

b. lower operating risk⁵³

Dalam prakteknya, kovenan yang dapat diterapkan berupa :

1) penerapan rasio maksimal *fixed asset* terhadap nilai total *asset*.

Hal ini dimaksudkan agar dana Mudarabah tidak digunakan untuk investasi pada *fixed asset* secara berlebihan. Misalnya ditentukan rasio maksimal sebesar 20%. Investasi berlebihan pada *fixed asset* akan berarti :

- a. Besarnya biaya depresiasi, yang akan mendorong besarnya COGS (harga pokok penjualan). Ini akan menyebabkan produk yang dihasilkan kurang kompetitif.
- b. Berkurangnya ketersediaan dana modal kerja, padahal tanpa modal kerja yang cukup segala investasi *fixed asset* yang telah dilakukan tidak dapat produktif.

2) Penetapan rasio maksimal biaya operasi terhadap pendapatan operasi.

Hal ini dimaksudkan agar *mudarib* menjalankan operasi bisnisnya secara efisien. Bila rasio ini mencapai 100%, berarti bisnis *mudarib* tidak menghasilkan keuntungan operasional. Jika demikian, tentu tidak ada pemilik dana yang mau untuk membiayai bisnis seperti ini, karena tidak ada yang dapat dibagi hasilnya. Rasio ini mencapai 80%, berarti ada *margin* keuntungan operasional sebesar 20%. Keuntungan inilah yang dapat dibagi hasilnya dengan pemilik dana.

c. Lower fraction of unobservable cash flow⁵⁴

⁵³ *Ibid*.hal.215

⁵⁴ *Ibid*.hal.216

Menetapkan kovenan (syarat) agar *mudarib* melakukan bisnis dengan arus kas yang transparan. Dalam praktiknya kovenan yang diterapkan berupa :

1) *Monitoring* secara acak.

Dalam konteks pembiayaan *Mudarabah*, ada jenis bisnis yang arus kasnya tidak dapat dilihat secara transparan. Bila banyak arus kas dari bisnis *mudarib* tidak dapat diketahui secara transparan oleh pemilik dana, besarlah dorongan *mudarib* untuk berperilaku menyimpang. Pembiayaan *Mudarabah* pada *supermarket* yang seluruh transaksinya menggunakan *cash-register* tentu memerlukan kovenan yang berbeda dengan pembiayaan yang tidak menggunakan *cash-register*. *Monitoring* secara acak dimaksudkan untuk mengambil sampel ada tidaknya penyimpangan arus kas. Cara ini biasanya diterapkan pada :

- a. Bisnis yang skala usahanya tidak cukup besar untuk dilakukan *monitoring* secara *periodic*.
- b. Bisnis yang musiman atau berjangka.

2) *Monitoring* secara periodik.

Monitoring secara periodik tentu mahal harganya dibandingkan dengan *monitoring* secara acak, meski tujuannya sama. Dalam metode ini, *mudarib* didorong untuk menyiapkan laporan periodik atas bisnis yang dibiayai oleh dana *Mudarabah*. Cara ini biasanya diterapkan pada :

- a. Bisnis yang skala usahanya cukup besar untuk dilakukan *monitoring* secara *periodic*
- b. Bisnis yang kontinu atau berjangka.

3) Laporan keuangan yang diaudit.

Cara *monitoring* yang lebih kompleks adalah dengan melibatkan pihak ketiga sebagai auditor. Bila pada metode secara berkala *mudarib* dituntut untuk memberikan laporan *periodic*, pada metode ini, laporan tersebut akan diperiksa kebenarannya oleh pihak ketiga (auditor). Sehingga si pemilik dana benar-benar yakin bahwa laporan yang disampaikan tersebut benar adanya.

d. Lower fraction of non-controllable cost⁵⁵

⁵⁵ *Ibid*.hal.217

Menetapkan kovenan (syarat) agar *mudarib* melakukan bisnis yang biaya tidak terkontrolnya rendah. Dala praktiknya kovenan yang diterapkan berupa :

1) *Revenue sharing*.

Dalam bisnis yang biaya tidak terduganya besar, tentu hal ini akan menjadi sumber perselisihan antara pemilik dana dengan *mudarib* tentang siapa yang harus menanggung biaya-biaya tersebut. Dalam proposal yang diajukan *mudarib*, biaya tersebut terlihat kecil sehingga pemilik dana mengharapkan keuntungan yang besar dari bisnis *mudarib* tersebut, yang juga berarti bagi hasil yang besar bagi pemilik dana. Namun, timbulnya biaya tidak terduga yang sebelumnya tidak dikomunikasikan oleh *mudarib* kepada pemilik dana, tentunya mengakibatkan *margin* keuntungan yang kecil sehingga bagi hasilnya pun kecil. Munculnya *non-controllable cost* ini dapat disebabkan oleh :

- a) *Mudarib* mengetahui bahwa *nature of business*-nya mengandung *non-controllable cost* yang tinggi, tetapi hal tersebut tidak disampaikan secara transparan kepada pemilik dana.
- b) *Mudarib* mengetahui bahwa *nature of business*-nya mengandung *non-controllable cost* yang tinggi, dan *mudarib* secara transparan menyampaikan hal ini kepada pemilik dana.

Jika *mudarib* telah menyampaikan secara transparan , tanggung jawab sepenuhnya berada pada pemilik dana, karena berarti pemilik dana sudah mengetahui risiko bisnis yang dihadapinya.

Dalam hal *mudarib* tidak menyampaikan secara transparan, maka untuk menghindari perselisihan mengenai siapa yang harus menanggung biaya tidak terduga ini, pemilik dana dapat menetapkan kovenan bahwa :

- a) Biaya-biaya yang tidak terduga tersebut sepenuhnya menjadi tanggung jawab *mudarib*.
- b) Seluruh biaya ditanggung oleh *mudarib*, atau dengan kata lain yang dibagi hasilkan adalah *revenue*.

2) Penetapan nominal *profit margin*

Adakalanya *mudharib* lebih mementingkan *volume* penjualan besar dengan mengorbankan tingkat *profit margin*nya. Bila ia melakukan bisnis dengan moalnya sendiri, tentu hal itu sah-sah saja. Namun bila ia melakukan bisnis tersebut menggunakan modal orang lain (pemilik dana), tentu hal ini dapat menzalimi pemilik dana.

Untuk menghindari hal seperti itu, pemilik dana dapat menetapkan *kovenan* minimal tingkat *profit margin* dari setiap barang/jasa yang dijual oleh *mudharib* yang dibiayai oleh modal pemilik dana.

Dalam masalah bagi hasil, hal yang sangat diperhatikan adalah permasalahan *moral hazard*. Menurut tarsidin, *moral hazard* dapat dibagi menjadi dua bagian, yaitu :⁵⁶

“ 1) *Moral hazard tipe I (disinsentif)* yaitu : *moral hazard* yang terjadi karena skema bagi hasil yang diterapkan tidak cukup dapat mendorong *entrepreneur* untuk melakukan upaya terbaiknya. Adanya disinsentif tersebut tentunya akan menyebabkan hasil yang diperoleh menjadi tidak optimal. Disamping itu penggunaan skema bagi hasil juga dapat mendorong *entrepreneur* menggunakan teknologi yang memberikan hasil yang paling tinggi bagi dirinya. Dengan menggunakan kontrak bagi hasil, *entrepreneur* tidak begitu khawatir atas risiko yang dihadapinya.⁵⁷ Untuk menekan *moral hazard tipe I* tersebut, dalam mendesain skema bagi hasil pemilik dana harus memperhatikan *incentive compatible constraints (ICC)*, yakni bahwa kontrak bagi hasil tersebut harus *incentive compatible*.⁵⁸ 2) *Moral hazard tipe II (Falsifikasi)* : Dilihat dari sisi insentif suatu skema bagi hasil telah dapat mendorong *entrepreneur* untuk melakukan upaya terbaiknya dalam memaksimalkan utilitasnya *entrepreneur* mungkin melakukan tindakan falsifikasi, yakni melakukan pelaporan profit yang lebih rendah daripada yang sebenarnya kepada pemilik dana. Hal ini timbul akibat *entrepreneur* beranggapan bahwa pada tiap level upaya *entrepreneur* berhak atas porsi bagi hasil yang dapat memaksimalkan utilitasnya sampai level tertentu.⁵⁹

Dalam kontrak *Mudharabah* ada beberapa aspek yang perlu diperhatikan oleh pemilik modal, diantaranya adalah :⁶⁰

1. *Mudharib* harus memiliki pengetahuan dan keterampilan atas pasar.

⁵⁶ Tarsidin, *Bagi Hasil : Konsep dan Analisis*, (Jakarta : LP FE UI, 2010), hal 54

⁵⁷ *Ibid.*, hal. 56

⁵⁸ *Ibid.*, hal. 59

⁵⁹ *Ibid.*, hal. 60

⁶⁰ Syaiful Azhar Rosly, *Critical Issues on Islamic Banking and Financial Markets*, (Kuala Lumpur Malaysia: Dinamas Publishing, 2005), hal 188

2. *Mudarib* harus memiliki *track record* dalam bisnis yang ingin/sedang dilakukannya.
3. *Mudarib* harus memiliki cukup modal (uang) untuk hidupnya dan keluarganya.

Dengan kata lain *mudarib* harus memiliki kemampuan keuangan yang stabil dan menjalankan proyek *Mudarabah* secara profesional. Oleh karena itu tata cara pemberian pembiayaan *Mudarabah* sangat hati-hati, sebab kontrak *Mudarabah* akan selalu besinggungan dengan *asymetric information*. Dari asimetrik informasi akan timbul atau menyebabkan dua masalah yaitu : *Moral Hazards* dan *Adverse selection*.⁶¹



⁶¹ *Ibid.* hal 195

BAB III

DESKRIPSI OBJEK PENELITIAN

3.1 Profil Bank BTN Syariah Cabang Yogyakarta

3.1.1 Latar Belakang Pendirian

Bank BTN adalah salah satu lembaga keuangan yang telah eksis dalam beberapa dasawarsa ini di dunia perbankan Indonesia. Selama keberadaannya, BTN selalu berkomitmen pada penyaluran kredit perumahan, khususnya perumahan bagi kelas menengah ke bawah. Dilatar belakangi oleh kesadaran umat Islam yang membutuhkan layanan perbankan yang sesuai dengan prinsip syariah, ditambah lagi dengan komitmen bank BTN yang ingin selalu memberikan pelayanan yang terbaik bagi nasabahnya, sejak awal tahun 2005 ini bank BTN telah membuka kantor cabang syariah di beberapa kota, yaitu berturut-turut adalah: Jakarta, Bandung, Surabaya, Yogyakarta yang diresmikan pembukaannya pada tanggal 4 April 2005 dan insya Allah akan dilanjutkan pembukaan di kota Makassar pada tanggal 11 April tahun ini.⁶²

Adapun tujuan dari pendirian Unit Usaha Syariah ini adalah sebagai berikut:⁶³

- a. Meningkatkan daya saing melalui penyediaan alternatif layanan perbankan sesuai dengan kebutuhan nasabah.
- b. Memperluas jangkauan pasar, yaitu segmen masyarakat yang menghendaki layanan perbankan berdasarkan prinsip syariah.
- c. Mempertahankan loyalitas sebagian nasabah bank BTN yang menghendaki layanan transaksi perbankan berdasarkan prinsip syariah.

Selama kurun waktu tahun 2004 kegiatan usaha bank BTN mengalami peningkatan dibandingkan tahun sebelumnya, kondisi ini dapat dilihat dengan adanya

⁶² <http://www.btn.co.id/Syariah/Tentang-Kami/Profil-BTN-Syariah.aspx>, diakses tanggal 08 Februari 2012

⁶³ *Ibid*

peningkatan portofolio kredit khususnya KPR sebesar 14,92% dari Rp.9.022.262 juta pada tahun 2003 menjadi RP.10.368.382 juta pada tahun 2004.⁶⁴

3.1.2. Sejarah Bank BTN⁶⁵

Dengan maksud mendidik masyarakat agar gemar menabung, pemerintah Hindia Belanda melalui Koninklijk Belsuit No.27 tanggal 16 Oktober 1897 mendirikan POSTSPAARBANK, yang kemudian terus hidup dan berkembang serta tercatat hingga tahun 1939 telah memiliki 4 (empat) cabang yaitu Jakarta, Medan, Surabaya dan Makassar. Pada tahun 1940 kegiatannya terganggu, sebagai akibat penyerbuan Jerman atas Netherland yang mengakibatkan penarikan Tabungan besar-besaran (*rush*) dalam waktu yang amat relatif singkat. Namun demikian keadaan keuangan POSTSAARBANK pulih kembali pada tahun 1941.⁶⁶

Tahun 1942 Hindia Belanda menyerah tanpa syarat kepada Pemerintah Jepang. Jepang membekukan kegiatan POSTSAARBANK dan mendirikan TYOKIN KYOKU sebuah bank yang bertujuan untuk menarik dana masyarakat melalui tabungan. Usaha pemerintah Jepang tidak sukses karena dilakukan dengan paksaan. TYOKIN KYOKU hanya mendirikan satu cabang yaitu cabang Yogyakarta.⁶⁷

Proklamasi kemerdekaan R.I. tanggal 17 Agustus 1945 telah memberikan inspirasi Bp. Darmosoetanto untuk memprakarsai pengambilalihan TYOKIN KYOKU dari pemerintahan Jepang ke pemerintahan Indonesia dan terjadilah pergantian nama menjadi KANTOR TABUNGAN POS dan Bp. Darmosoetanto ditetapkan pemerintah Indonesia menjadi Direktur yang pertama.

Tugas pertama KANTOR TABUNGAN POS adalah melakukan penukaran uang Jepang (Yen) dengan Uang Republik Indonesia (ORI). Tetapi kegiatan KANTOR TABUNGAN POS tidak berumur panjang, karena agresi Belanda (Desember 1946) mengakibatkan didudukinya semua kantor. Termasuk kantor cabang dari KANTOR TABUNGAN POS hingga tahun 1949. Saat KANTOR TABUNGAN POS dibuka kembali (1949), KANTOR TABUNGAN POS diganti menjadi BANK

⁶⁴ Dokumen "BTN Syariah cabang Yogyakarta".

⁶⁵ <http://www.btn.co.id/Tentang-Kami/Sejarah-Bank-BTN.aspx>, diakses tanggal 08 Februari 2012

⁶⁶ Dokumen "BTN Syariah Cabang Yogyakarta".

⁶⁷ *Ibid*

TABUNGAN RI. Sejak kelahirannya dan sampai berubah nama BANK TABUNGAN RI, lembaga ini bernaung dibawah Kementerian Perhubungan.⁶⁸

Banyak kejadian bernilai sejarah sejak tahun 1950, tetapi yang substantif bagi sejarah BTN adalah sejak tanggal 09 Februari 1950 ditetapkan sebagai hari dan Tanggal lahir BANK TABUNGAN NEGARA (BTN). Perubahan nama dari bank BANK TABUNGAN POS menjadi BANK TABUNGAN NEGARA terjadi pada tahun 1963 sampai sekarang. Adapun tugas pokok Bank Tabungan Negara (yang selanjutnya ditulis Bank BTN) disempurnakan sebagai lembaga untuk perbaikan ekonomi rakyat, dan pembangunan ekonomi nasional, dengan jalan menghimpun dana dari masyarakat, terutama dalam bentuk tabungan.⁶⁹

Tahun 1974, pemerintah memulai dengan rencana pembangunan perumahan. Guna menunjang keberhasilan kebijakan tersebut, Bank Tabungan Negara ditunjuk sebagai Lembaga Pembiayaan Kredit Perumahan untuk masyarakat berpenghasilan menengah ke bawah dan untuk pertama kalinya penyaluran KPR terjadi pada tanggal 10 Desember 1976, karena itulah tanggal 10 Desember diperingati sebagai hari KPR bagi BTN. Tahun 1989, Bank Tabungan Negara berubah menjadi Bank UMUM, kemudian tanggal 1 Agustus 1992, status hukum Bank Tabungan Negara diubah menjadi Perusahaan perseroan (Persero) dengan kepemilikan saham mayoritas adalah Pemerintah cq Departemen Keuangan RI.⁷⁰

Kemudaian pada tahun 1994 PT. Bank Tabungan Negara (Persero) dapat beroperasi sebagai bank devisa (dapat melayani transaksi valas), tahun 2002 Bank BTN sebagai Bank Umum dengan fokus bisnis pembiayaan perumahan tanpa subsidi.⁷¹

3.1.3. Visi dan Misi

Visi dan Misi bank BTN Syariah sejalan dengan Visi Bank BTN yang merupakan *Strategic Bussines Unit* dengan berperan untuk meningkatkan pelayanan dan pangsa pasar sehingga Bank BTN tumbuh dan berkembang dimasa yang akan

⁶⁸ *Ibid*

⁶⁹ *Ibid.*

⁷⁰ *Ibid.*

⁷¹ *Ibid.*

datang. BTN Syariah juga sebagai pelengkap dari bisnis perbankan dimana secara konvensional tidak dapat terlayani.

a. Visi Bank BTN Syariah⁷²

“Menjadi SBU Bank Syariah terkemuka, sehat dan menguntungkan dalam penyediaan jasa keuangan syariah dan mengutamakan kemashlahatan bersama.”

b. Misi Bank BTN Syariah⁷³

1. Mendukung tercapainya sasaran laba usaha BTN
2. Memberikan pelayanan dan produk serta jasa keuangan syariah yang unggul dalam pembiayaan perumahan dan produk serta jasa keuangan syariah terkait sehingga dapat memberikan kepuasan bagi nasabah dan memperoleh pangsa pasar yang diharapkan.
3. Melaksanakan manajemen perbankan yang sesuai dengan prinsip Syariah sehingga dapat meningkatkan ketahanan BTN dalam menghadapi perubahan lingkungan usaha serta meningkatkan *shareholders value*.
4. Memberi keseimbangan dalam pemenuhan kepentingan segenap *stakeholders* serta memberikan ketentraman pada karyawan dan nasabah.

3.1.4. Manajemen Kinerja Bank BTN di Abad Ke 21

Kapal bank BTN akhirnya telah berlayar, yang dinakhodai oleh Bp. Kodradi sebagai Direktur Utama. Perkembangan Bank BTN dalam tahun 2004 cukup membanggakan bagi keluarga besar Bank BTN, kombinasi sinergi antara kondusifnya situasi ekonomi makro dan makin solidnya kondisi internal telah membawa Bank BTN mencapai kinerja keuangan yang cukup menggembirakan.⁷⁴

⁷² <http://www.btn.co.id/Syariah/Tentang-Kami/Visi---Misi.aspx>, diakses pada tanggal 08 Februari 2012

⁷³ *Ibid.*

⁷⁴ Dokumen “*BTN Syariah Cabang Yogyakarta*”.

Peranan jajaran direksi dan seluruh karyawan yang telah bekerja keras untuk membuat kapal itu berlayar dengan cepat dan solid, didukung dengan loyalitas nasabah yang telah mempercayakan Bank BTN sebagai mitra bisnisnya ditengah kompetisi perbankan yang semakin ketat ini, juga adanya “tangan-tangan” Allah SWT yang mesiah memberikan barokah-Nya.⁷⁵

Bank BTN melewati tahun 2004 dengan kondisi finansial yang jauh lebih baik dari pada tahun-tahun sebelumnya. Hal ini antara lain tercermin dari tercapainya laba sebelum pajak (EBT) sebesar Rp. 481 Milyar atau lebih tinggi 121,19% apabila dibandingkan dengan laba tahun 2003 sebesar Rp.217 Milyar. Hal ini diikuti dengan tercapainya asset sebesar Rp. 26.743 milyar, pencapaian ini pada gilirannya telah mengangkat tingkat *Capital Adequacy Ratio (CAR)* menjadi 16,64% atau lebih baik dibanding tahun 2003 sebesar 12,19%, demikian juga dengan *Non Performing Loan (NPL)* netto sebesar 0,22%, dari sisi *Loan to Deposit Ratio (LDR)* tercatat sebesar 67,90% yang dibandingkan dengan tahun 2003 sebesar 58,27% yang berarti fungsi intermediasi Bank BTN berjalan dengan baik dan semakin meningkat. Kinerja yang menggembirakan ini diharapkan dapat menjadi pijakan bagi bank BTN menuju masa depan yang semakin cerah.⁷⁶

Semakin membaiknya kondisi stabilitas perekonomian nasional telah turut mendorong pencapaian kinerja tersebut, kondisi ini ditandai dengan tingkat inflasi yang rendah yang diiringi dengan nilai tukar yang stabil. Pertumbuhan ekonomi juga mencapai 5,13% yang merupakan pencapaian tertinggi sejak tahun1997.⁷⁷

Membaiknya kondisi ekonomi ini pada akhirnya membawa iklim bisnis yang positif bagi perbankan nasional, dengan ditandai meningkatnya profitabilitas dan fungsi-fungsi intermediasi. Secara internal, Bank BTN juga terus meningkatkan kinerja operasionalnya melalui berbagai perbaikan sistem. Restrukturisasi yang berkelanjutan guna memperkuat landasan untuk menjadikan Bank BTN sebuah Bank Umum dengan fokus pada peminjaman perumahan dan industri ikutannya juga terus didorong untuk semakin diakselerasikan.

⁷⁵ Dokumen “*BTN Syariah Cabang Yogyakarta*”.

⁷⁶ *Ibid.*

⁷⁷ *Ibid.*

Hal ini merupakan antisipasi Bank BTN menanggapi diperkenalkannya konsep Arsitektur Perbankan Indonesia (API) oleh Bank Indonesia sehingga Bank BTN memosisikan dirinya sebagai Bank Fokus dalam arti sebagai Bank Umum dengan fokus pada bisnis pembiayaan perumahan.⁷⁸

Pada kegiatan operasional dalam tahun 2004, untuk mengurangi kesenjangan jangka waktu sumber dana dengan penempatannya (*mismatch maturity*) bank BTN antara lain telah menerbitkan Obligasi X Bank BTN sebesar Rp. 750 milyar dan Obligasi Subordinasi I Bank BTN sebesar Rp. 250 milyar dengan berdasarkan ketentuan “*Prudential Banking Practices*” yang diterapkan Bank Indonesia.⁷⁹

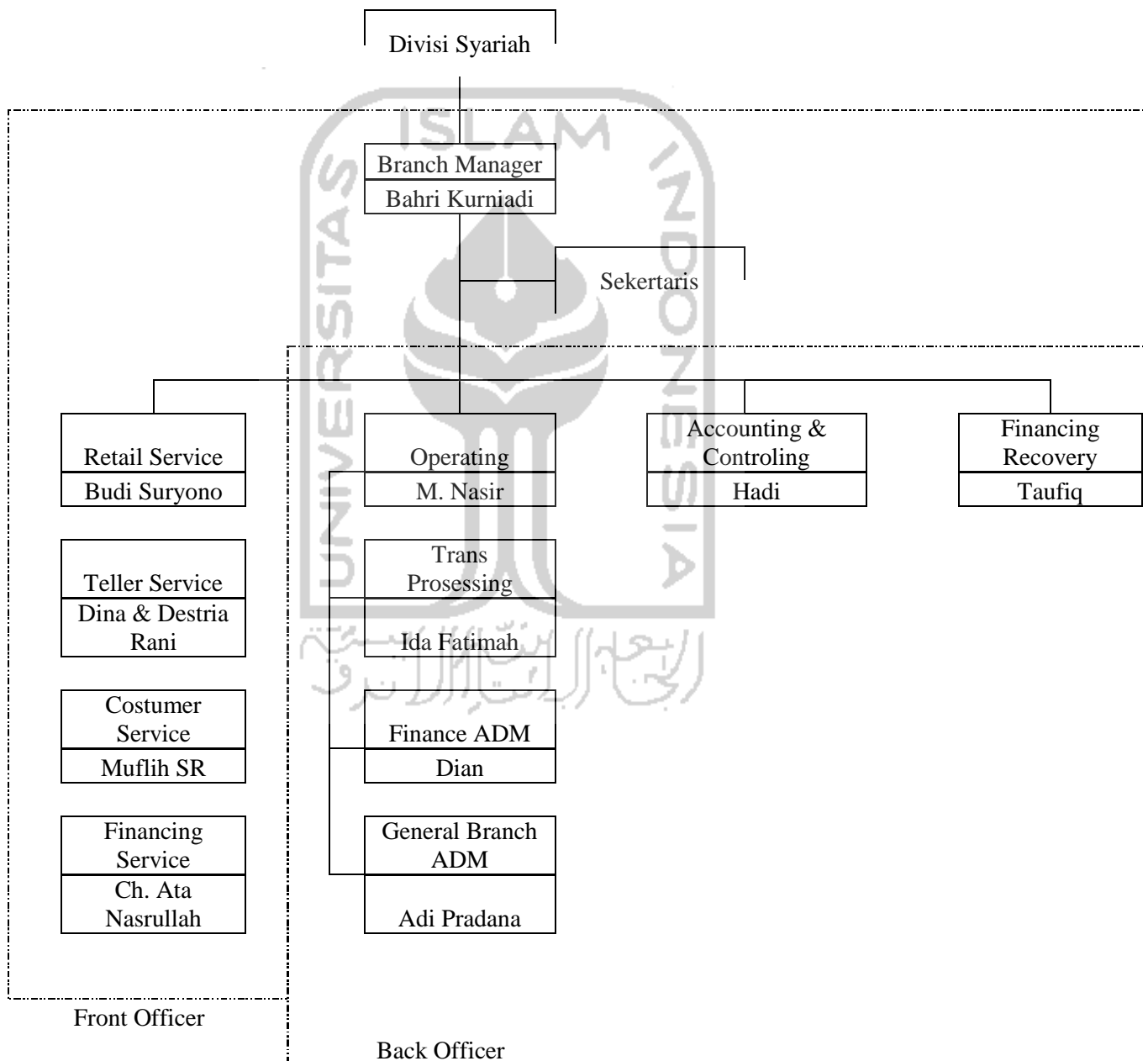


⁷⁸ Dokumen “*BTN Syariah Cabang Yogyakarta*”.

⁷⁹ *Ibid.*

3.1.5 Struktur Organisasi⁸⁰

Gambar : 3.1
STRUKTUR ORGANISASI BANK BTN SYARIAH
CABANG YOGYAKARTA



⁸⁰ Dokumen "BTN Syariah Cabang Yogyakarta".

3.1.6 Produk dan Jasa Perusahaan

BTN Syariah merupakan Unit Usaha Syariah (UUS) dari Bank BTN (Persero).Tbk yang menjalankan bisnis dengan prinsip Syariah. BTN Syariah mulai beroperasi pada tanggal 14 Februari 2005 melalui pembukaan Kantor Cabang Syariah pertama di Jakarta, sampai dengan Desember 2009 telah dibuka 20 Kantor Cabang, 1 Kantor Cabang Pembantu Syariah, dengan 119 Kantor Layanan Syariah.

Tujuan dari pendirian UUS Bank BTN adalah untuk memenuhi kebutuhan nasabah akan produk dan layanan perbankan sesuai prinsip Syariah dan memberi manfaat yang setara, seimbang dalam pemenuhan kepentingan nasabah dan Bank.

Sebagai bagian dari Bank BTN yang merupakan Bank BUMN BTN Syariah menjalankan fungsi intermediasi dengan menghimpun dana masyarakat melalui produk-produk Giro, Tabungan, dan Deposito, dan menyalurkan kembali ke sektor riil melalui berbagai produk pembiayaan KPR, Multiguna, Investasi dan Modal Kerja.

Sesuai dengan motonya : "Maju dan Sejahtera Bersama" maka BTN Syariah mengutamakan prinsip keadilan dan kesetaraan dalam penerapan imbal hasil antara Nasabah dan Bank. Adapun beberapa produk pembiayaan di Bank BTN Syariah adalah :⁸¹

a. Pembiayaan KPR BTN iB

Produk pembiayaan dalam rangka pembelian rumah, ruko, rukan, rusun/apartemen bagi nasabah perorangan dengan menggunakan prinsip akad *Murabahah (Jual Beli)*.

Keuntungan Bagi Nasabah dan Ketersediaan Layanan

Dengan akad berdasarkan prinsip *Murabahah*, maka kesepakatan harga akan tetap terjaga (fixed) pada nilai tertentu sampai akhir jangka waktu sehingga nilai angsuran tidak berubah sampai akhir.

- i. Jangka waktu pembiayaan maksimal 15 tahun
- ii. Maksimal pembiayaan Bank 80% dari Harga Beli rumah dari developer dan 20% sisanya merupakan kontribusi uang muka Nasabah. Untuk pembayaran angsuran secara potong gaji, kontribusi uang muka cukup 10%
- iii. Rumah baru atau rumah second

⁸¹ *Ibid.*

Persyaratan Nasabah

- i. Mengisi formulir permohonan
- ii. Menyerahkan copy identitas diri (KTP, KK, Akta Nikah),
- iii. Menyerahkan copy slip/keterangan gaji atau keterangan penghasilan.
- iv. Menyerahkan copy SK Pegawai atau Keterangan Kerja dari Perusahaan.
- v. Menyerahkan copy Ijin Usaha untuk wiraswasta (Akte Pendirian, Domisili Usaha, TDP, SIUPP, NPWP, dll)

Persyaratan Jaminan

- i. Sertifikat SHM atau SHGB
- ii. IMB
- iii. PBB

b. Pembiayaan Modal Kerja BTN iB

Produk pembiayaan yang disediakan untuk memenuhi kebutuhan belanja modal kerja nasabah lembaga/perusahaan dengan menggunakan prinsip akad *Mudarabah* (Bagi Hasil), dengan rencana pengembalian berdasarkan proyeksi kemampuan cashflow nasabah.

Keuntungan Bagi Nasabah dan Ketersediaan Layanan

Jangka waktu pembiayaan maksimal 5 tahun.

- i. Bank menyediakan dana 100% dari kebutuhan modal kerja.
- ii. Berbagai macam penggunaan: Kopkar/Kopeg untuk disalurkan kepada anggota dengan pengembalian potong gaji, Kontraktor penerima SPK/Kontrak, Lembaga Keuangan Syariah/Mikro Syariah (LKS/LKMS) untuk disalurkan kepada nasabahnya, modal kerja perdagangan.

Persyaratan

- i. Menyerahkan surat permohonan pembiayaan.
- ii. Menyerahkan copy legalitas usaha (Akte Pendirian, Domisili Usaha, TDP, SIUP, NPWP).
- iii. Menyerahkan Laporan Keuangan.
- iv. Menyerahkan copy rekening bank 3 bulan terakhir.

- v. Menyerahkan copy Ijin Usaha untuk wiraswasta (Akte Pendirian, Domisili Usaha, TDP, SIUPP, NPWP, dll)

c. Pembiayaan Yasa Griya BTN iB

Produk pembiayaan yang disediakan untuk memenuhi kebutuhan belanja modal kerja pengembang perumahan untuk membangun proyek perumahan dengan menggunakan prinsip akad *Musyarakah* (Bagi Hasil), dengan rencana pengembalian berdasarkan proyeksi kemampuan cashflow nasabah.

Keuntungan Bagi Nasabah dan Ketersediaan Layanan

Dengan akad berdasarkan prinsip *Musyarakah*, nasabah baru akan membayar bagi hasil dan pengembalian pokok setelah proyek atau persediaan yang dibiayai telah menghasilkan pendapatan.

- i. Jangka waktu pembiayaan maksimal 2 tahun.
- ii. Bank menyediakan dana 80% dari kebutuhan modal kerja konstruksi.
- iii. Untuk optimalkan pendapatan bagi hasil, Bank lebih proaktif ikut berperan mempercepat pembangunan dan penjualan, melalui percepatan proses KPR, percepatan proses pencairan termin Yasa Griya, dll.

Persyaratan

- i. Menyerahkan surat permohonan pembiayaan.
- ii. Menyerahkan copy legalitas usaha (Akte Pendirian, Domisili Usaha, TDP, SIUP, NPWP)
- iii. Menyerahkan legalitas proyek: Ijin Lokasi, site plan, IMB, bukti penguasaan lahan.
- iv. Menyerahkan RAB Proyek dan proyeksi cashflow
- v. Laporan Keuangan 2 tahun terakhir.
- vi. Menyerahkan copy rekening bank 3 bulan terakhir.

d. Pembiayaan Investasi BTN iB

Produk pembiayaan yang disediakan untuk memenuhi kebutuhan belanja barang modal (*capital expenditure*) perusahaan/lembaga dengan menggunakan prinsip

akad *Murabahah* (Jual Beli) dan/atau *Musyarakah* (Bagi Hasil), dengan rencana pengembalian berdasarkan proyeksi kemampuan *cashflow* nasabah.

Keuntungan Bagi Nasabah dan Ketersediaan Layanan

- i. Pembiayaan ini dapat dimanfaatkan untuk rehabilitasi dan/atau modernisasi alat produksi: mesin, gedung, kendaraan, alat berat, peralatan laboratorium, dll.
- ii. Jangka waktu pembiayaan maksimal 5 tahun.
- iii. Bank menyediakan dana 65% dari kebutuhan.

Persyaratan

- i. Menyerahkan surat permohonan pembiayaan.
- ii. Menyerahkan copy legalitas usaha (Akte Pendirian, Domisili Usaha, TDP, SIUP, Menyerahkan NPWP).
- iii. Menyerahkan legalitas proyek: Ijin Lokasi, site plan, IMB, bukti penguasaan lahan.
- iv. Menyerahkan RAB Proyek dan proyeksi cashflow
- v. Laporan Keuangan 2 tahun terakhir.
- vi. Menyerahkan copy rekening bank 3 bulan terakhir

Persyaratan:

- i. Legalitas dan perijinan perusahaan.
- ii. Kinerja keuangan dan spesifikasi kebutuhan capex.

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN ANALISIS

Pada Bab ini penulis menganalisis mengenai bagaimana penerapan *incentive compatible constraints* pada pembiayaan *mudarabah* di Bank BTN Syariah Cabang Yogyakarta. Analisis ini difokuskan pada skema pembiayaan *mudarabah* dan penerapan *incentive compatible constraints* di Bank BTN Syariah Cabang Yogyakarta.

4.1 Pembiayaan *Mudarabah* di Bank BTN Syariah Cabang Yogyakarta.

Pada dasarnya bank adalah lembaga yang menyalurkan dananya kepada pihak-pihak yang membutuhkan dana, baik lembaga / institusi maupun perorangan. Hal ini sesuai dengan fungsi dari bank itu sendiri yaitu sebagai lembaga yang menghimpun dana dari *surplus spending unit* dan menyalurkannya kepada *defisit spending unit*. Oleh karena itu bank BTN Syariah memberikan kontribusinya dan komitmennya terhadap pembiayaan (*financing*) baik berupa pembiayaan *Mudarabah* maupun pembiayaan (*financing*) *musyarakah*.

Jenis pembiayaan *Mudarabah* yang dilaksanakan di bank BTN Syariah adalah pembiayaan *Mudarabah* dengan akad *Mudarabah mutlaqah*, hal ini dilakukan agar lembaga keuangan syariah dapat melakukan pembiayaan kepada nasabahnya tanpa campur tangan dari pihak bank BTN Syariah, dan hal ini juga dilakukan guna meminimalisir tingkat resiko pembiayaan *Mudarabah* bagi pihak bank.

Mudarabah berasal dari bahasa arab *darb*, bertarti memukul atau berjalan. Pengertian memukul atau berjalan ini lebih tepatnya adalah proses seseorang memukulkan kakinya dalam menjalankan usaha. Secara teknis, *al-Mudarabah* adalah akad kerja sama usaha antara dua pihak dimana pihak pertama (*sahibul mal*) menyediakan seluruh (100%) modal, sedangkan pihak lainnya menjadi pengelola. Keuntungan usaha secara *mudarabah* dibagi menurut kesepakatan yang dituangkan dalam kontrak, sedangkan apabila rugi ditanggung oleh pemilik modal selama kerugian itu bukan akibat kelalaian si pengelola, seandainya kerugian itu diakibatkan karena kecurangan atau kelalaian sipengelola, si pengelola harus bertanggung jawab atas kerugian tersebut.⁸²

Mudarabah atau penanaman modal disini artinya adalah menyerahkan modal uang kepada orang yang berniaga sehingga ia mendapatkan prosentase keuntungan. Bentuk usaha

⁸² Heri Sudarsono, *Bank Dan Lembaga Keuangan Syariah*, Ed III (Yogyakarta. Ekonosisia.,2007). Hal 27

ini melibatkan dua pihak: pihak yang memiliki modal, namun tidak bisa berbisnis. Dan kedua, pihak yang pandai berbisnis namun tidak memiliki modal. Melalui usaha ini, keduanya saling melengkapi.

Kontrak *Mudarabah* dibentuk secara bebas antara kedua orang atau lebih dengan tujuan mencari keuntungan yang kemudian untuk dibagikan antara pemilik modal dengan pengelola modal, berdasarkan kesepakatan mutualitas dan secara fair dan sama. Mitra yang aktif (pengelola) secara bebas melakukan perdagangan dengan modal yang dipercayakan kepadanya dengan jalan yang ia anggap terbaik, serta dapat meningkatkan hasil dari bisnis sesuai dengan yang tersebut di dalam kontrak.⁸³

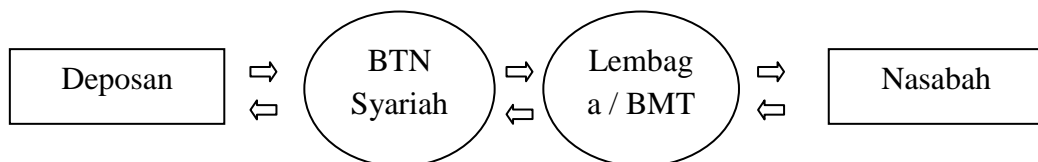
Berdasarkan kewenangan yang diberikan kepada pengelola (*mudarib*), akad kemitraan ini dibagi menjadi dua tipe yaitu:⁸⁴

1. *Mudarabah mutlaqah* yaitu pemilik modal memberikan kebebasan penuh kepada pengelola untuk menggunakan modal tersebut dalam usaha yang dianggapnya baik dan menguntungkan.
2. *Mudarabah muqayyad* yaitu pemilik modal menentukan syarat dan pembatasan kepada pengelola dalam menggunakan modal tersebut dengan jangka waktu, tempat, jenis usaha dan sebagainya.

Adapun skema pembiayaan *Mudarabah* di bank BTN Syariah Cabang Yogyakarta adalah sebagai berikut :⁸⁵

1. Bank BTN Syariah memberikan pembiayaan (*Financing*) *Mudarabah* kepada Lembaga Koperasi Syariah (BMT), kemudian Lembaga Koperasi Syariah (BMT) menyalurkannya kepada nasabahnya.

Gambar 4.1



Sumber : Dokumen Bank BTN Syariah Cabang Yogyakarta.

- a. Pembiayaan ini diperuntukkan untuk Modal Kerja.

⁸³ Muhammad, *Model-Model Akad Pembiayaan Di Bank Syariah*,(Yogyakarta. UII Press.,2009). Hal 101.

⁸⁴ *Ibid.*

⁸⁵ Dokumen Bank BTN Syariah Cabang Yogyakarta.

Hal ini sesuai dengan pertimbangan DSN-MUI yang menyatakan bahwa dalam rangka mengembangkan dan meningkatkan dana lembaga keuangan syari'ah (LKS), pihak LKS dapat menyalurkan dananya kepada pihak lain dengan cara *Mudarabah*, yaitu akad kerjasama suatu usaha antara dua pihak di mana pihak pertama (*malik, sahibul mal*, LKS) menyediakan seluruh modal, sedang pihak kedua (*'amil, mudarib, nasabah*) bertindak selaku pengelola, dan keuntungan usaha dibagi di antara mereka sesuai kesepakatan yang dituangkan dalam kontrak.⁸⁶ Dan Modal ialah sejumlah uang dan/atau aset yang diberikan oleh penyedia dana kepada *mudarib* untuk tujuan usaha dengan syarat sebagai berikut: a) Modal harus diketahui jumlah dan jenisnya. b) Modal dapat berbentuk uang atau barang yang dinilai. Jika modal diberikan dalam bentuk aset, maka aset tersebut harus dinilai pada waktu akad. c) Modal tidak dapat berbentuk piutang dan harus dibayarkan kepada *mudarib*, baik secara bertahap maupun tidak, sesuai dengan kesepakatan dalam akad.⁸⁷

- b. Adapun akad yang dipakai adalah *Mudarabah Mutlaqah*.

Mudarabah mutlaqah yaitu pemilik modal memberikan kebebasan penuh kepada pengelola untuk menggunakan modal tersebut dalam usaha yang dianggapnya baik dan menguntungkan.⁸⁸

Secara teknis, bank BTN Syariah memberikan penuh kepada pengelola (BMT) untuk menggunakan / menyalurkannya untuk modal kerja kepada pihak nasabah BMT dan menganggap bahwa dana yang disalurkan oleh pihak BMT kepada nasabahnya bisa menguntungkan.

- c. Jangka waktu yang diberikan adalah 1 s/d 3 Tahun.

- d. Syarat Umum adalah :

1. Surat permohonan ditandatangani diatas materai 6000 oleh pimpinan (Direktur).

Menurut UU no 13 tahun 1995 tentang bea materai Bab 1 Pasal 2 ayat 2 yaitu :

⁸⁶ FATWA DEWAN SYARI'AH NASIONAL NO: 07/DSN-MUI/IV/2000 Tentang PEMBIAYAAN MUDHARABAH (QIRADH).

⁸⁷ *Ibid.*

⁸⁸ Muhammad, *Model-Model Akad Pembiayaan di Bank Syariah*, (Yogyakarta. UII Press.,2009)

- a) Dokumen adalah kertas yang berisikan tulisan yang mengandung arti dan maksud tentang perbuatan, keadaan atau kenyataan bagi seseorang dan/atau pihak-pihak yang berkepentingan.
- b) Benda meterai adalah meterai tempel dan kertas meterai yang dikeluarkan oleh Pemerintah Republik Indonesia.
- c) Tanda tangan adalah tanda tangan sebagaimana lazimnya dipergunakan, termasuk pula paraf, teraan atau cap tanda tangan atau cap paraf, teraan cap nama atau lainnya sebagai pengganti tanda tangan

Sedangkan menurut pasal 1 sampai dengan pasal 5 PP No.24/2000 tentang Perubahan tarif Bea Meterai dan Besarnya Batas Pengenaan Harga Nominal yang dikenakan Bea Meterai, yaitu dokumen yang dikenakan Bea Meterai adalah:

- 1) Surat perjanjian dan surat-surat lainnya yang dibuat dengan tujuan untuk digunakan sebagai alat pembuktian mengenai perbuatan, kenyataan atau keadaan yang bersifat perdata.
- 2) Akta Notaris termasuk salinannya.
- 3) Akta-akta yang dibuat oleh PPAT termasuk rangkap-rangkapnya.
- 4) Dokumen yang akan digunakan sebagai alat pembuktian dimuka Pengadilan yaitu:
 - a) Surat-surat biasa dan surat-surat kerumah-tangga.
 - b) Surat-surat yang semula tidak dikenakan bea materai berdasarkan tujuannya jika digunakan untuk tujuan lain atau digunakan oleh orang lain selain dari maksud semula.
- 5) Surat yang memuat jumlah uang, termasuk didalamnya:
 - a) Yang menyatakan penerimaan uang.
 - b) Yang menyatakan pembukuan uang atau penyimpanan uang dalam rekening di Bank.
 - c) Yang berisi pemberitahuan saldo rekening di Bank.
 - d) Yang berisi pengakuan bahwa hutang uang seluruhnya atau sebagiannya telah dilunasi atau diperhitungkan.
- 6) Surat berharga seperti wesel , promes dan aksep
- 7) Cek dan Bilyet Giro.

- 8) Efek dengan nama dan dalam bentuk apapun dan sekumpulan efek dengan nama dan dalam bentuk apapun yang tercantum dalam surat kolektif.
2. Legalitas usaha : HO, TDP, SIUPP, NPWP, Akte Pendirian (AD/RT) dan atau Akte perubahan yang telah disahkan Dep.Koperasi.
 3. Struktur organisasi terbaru, yang telah disahkan DepKop.
 4. FC KTP pengurus yang masih berlaku dan Curriculum Vitae pengurus.
 5. Laporan RAT tahunan 2 tahun terakhir
 6. Sertifikat penilaian kesehatan yang baru dari dinas Koperasi.
 7. Laporan keuangan tahunan dan NPF 2 tahun terakhir audited.
 8. Laporan keuangan bulanan (Neraca, Laba Rugi) 12 (dua belas) bulan terakhir.
 9. Laporan NPF (kolektibilitas pembiayaan) 3 (tiga) bulan terakhir.
 10. FC Akad pembiayaan ke nasabah (min.5 Akad).
 11. FC tabungan atau rekening koran giro 6 bulan terakhir .
 12. Daftar bank / lembaga keuangan yang sedang dan pernah memberikan pembiayaan.
 13. Daftar normatif nasabah pembiayaan (disertai plafond pembiayaan dan peruntukannya).
 14. Surat rekomendasi dari asosiasi BMT (u/BMT)
- e. Syarat Agunan :
1. Cessie dan fudicia atas tagihan piutang / persediaan lembaga / perusahaan minimal 150% dari Plafond.
 2. FC Sertifikat (SHM / SHGB) (senilai Min. 100% dari plafond)
 3. FC KTP, Surat Nikah dan Kartu Keluarga pemilik agunan.
- f. Biaya Pra Akad / Realisasi :
1. Biaya administrasi (sesuai Plafond ($\pm 1\%$))
 2. Akad Notariil (0,25% dari plafond)
 3. *Cessie* dan *Fudicia* (Tarif Notaris)
 4. APHT (0,75% X Plafond)+100ribu
 5. Biaya materai (Rp.42.000,-)
 6. Buka rekening giro / tabungan (Rp. 500.000,-)
 7. Premi asuransi kebakaran (sesuai tarif)

Adapun untuk lebih mudah memahami dan mengetahui mengenai syarat umum dan syarat agunan dalam produk pembiayaan modal kerja *Mudarabah mutlaqah* yang diberikan ke Lembaga / perusahaan berupa CV, PT dan koperasi berdasarkan pekerjaan proyek adalah sebagai berikut :⁸⁹

Gambar 4.2

Peruntukan	Modal Kerja
Akad	<i>Mudarabah Mutlaqah</i>
Jangka Waktu	1 s/d 3 tahun
Syarat Umum	<ol style="list-style-type: none"> 1. Surat permohonan ditandatangani diatas materai 6000 oleh pimpinan (Direktur) 2. Legalitas usaha : HO, TDP, SIUPP, NPWP, Akte Pendirian (AD/RT) dan atau Akte perubahan yang telah disahkan Departemen Kehakiman dan Profil perusahaan. 3. Struktur organisasi terbaru, FC KTP pengurus yang masih berlaku dan <i>Curriculum Vitae</i> pengurus. 4. Laporan keuangan tahunan 2 tahun terakhir (Audited). 5. Laporan keuangan bulanan (Neraca, Laba Rugi) 6 (Enam) bulan terkahir. 6. <i>Cashflow</i> pendapatan dari pekerjaan proyek. 7. Rincian kebutuhan dan perhitungan modal kerja. 8. FC tabungan atau rekening koran giro 6 bulan terakhir 9. Daftar bank / lembaga keuangan yang sedang dan pernah memberikan pembiayaan. 10. Perizinan proyek dan daftar konsumen untuk proyek tertentu (mis. Pembangunan kios/ruko).
Syarat agunan	<ol style="list-style-type: none"> 1. <i>Cessie</i> dan <i>fiducia</i> atas tagihan piutang / persediaan lembaga / perusahaan minimal 150% dari <i>Plafond</i>. 2. FC Sertifikat (SHM / SHGB) (senilai Min. 100% dari

⁸⁹ *Ibid.*

	<i>plafond</i>)														
	3. FC KTP, Surat Nikah dan Kartu Keluarga pemilik agunan														
Biaya Pra Akad/Realisasi	<table> <tr> <td>1. Biaya administrasi</td> <td>Sesuai <i>Plafond</i> ($\pm 1\%$)</td> </tr> <tr> <td>2. Akad Notariil</td> <td>0,25% dari <i>plafond</i></td> </tr> <tr> <td>3. Cessie dan Fudicia</td> <td>(Tarif Notaris)</td> </tr> <tr> <td>4. APHT</td> <td>(0,75% X Plafond)+100ribu</td> </tr> <tr> <td>5. Biaya materai</td> <td>Rp.42.000,-</td> </tr> <tr> <td>6. Buka rekening giro / tabungan</td> <td>Rp. 500.000,-</td> </tr> <tr> <td>7. Premi asuransi kebakaran</td> <td>(sesuai tarif)</td> </tr> </table>	1. Biaya administrasi	Sesuai <i>Plafond</i> ($\pm 1\%$)	2. Akad Notariil	0,25% dari <i>plafond</i>	3. Cessie dan Fudicia	(Tarif Notaris)	4. APHT	(0,75% X Plafond)+100ribu	5. Biaya materai	Rp.42.000,-	6. Buka rekening giro / tabungan	Rp. 500.000,-	7. Premi asuransi kebakaran	(sesuai tarif)
1. Biaya administrasi	Sesuai <i>Plafond</i> ($\pm 1\%$)														
2. Akad Notariil	0,25% dari <i>plafond</i>														
3. Cessie dan Fudicia	(Tarif Notaris)														
4. APHT	(0,75% X Plafond)+100ribu														
5. Biaya materai	Rp.42.000,-														
6. Buka rekening giro / tabungan	Rp. 500.000,-														
7. Premi asuransi kebakaran	(sesuai tarif)														

S

umber : Dokumen Bank BTN Syariah Cabang Yogyakarta.

- Bank BTN Syariah memberikan pembiayaan (*Financing*) kepada Lembaga / perusahaan yang berbadan hukum berupa CV.PT dan koperasi berdasarkan pekerjaan proyek, kemudian munalurkannya pada nasabahnya.

Gambar 4.3



Sumber : Dokumen Bank BTN Syariah Cabang Yogyakarta.

- Pembiayaan ini diperuntukkan untuk Modal Kerja
- Adapun akad yang dipakai adalah *Mudarabah Mutlaqah*
- Jangka waktu yang diberikan adalah 1 s/d 3 Tahun.
- Syarat Umum adalah :
 - Surat permohonan ditandatangani diatas materai 6000 oleh pimpinan (Direktur)
 - Legalitas usaha : HO, TDP, SIUPP, NPWP, Akte Pendirian (AD/RT) dan atau Akte perubahan yang telah disahkan Departemen Kehakiman dan Profil perusahaan.
 - Struktur organisasi terbaru, FC KTP pengurus yang masih berlaku dan Curriculum Vitae pengurus.

4. Laporan keuangan tahunan 2 tahun terakhir (*Audited*).
5. Laporan keuangan bulanan (Neraca, Laba Rugi) 6 (Enam) bulan terkahir.
6. *Cashflow* pendapatan dari pekerjaan proyek.
7. Rincian kebutuhan dan perhitungan modal kerja.
8. FC tabungan atau rekening koran giro 6 bulan terakhir .
9. Daftar bank / lembaga keuangan yang sedang dan pernah memberikan pembiayaan.
10. Perizinan proyek dan daftar konsumen untuk proyek tertentu (mis. Pembangunan kios/ruko).

e. Syarat Agunan :

1. *Cessie* dan *fudicia* atas tagihan piutang / persediaan lembaga / perusahaan minimal 150% dari Plafond.
2. FC Sertifikat (SHM / SHGB) (senilai Min. 100% dari plafond)
3. FC KTP, Surat Nikah dan Kartu Keluarga pemilik agunan.

f. Biaya Pra Akad / Realisasi :

1. Biaya administrasi (sesuai *Plafond* ($\pm 1\%$))
2. Akad Notariil (0,25% dari *plafond*)
3. *Cessie* dan *Fudicia* (Tarif Notaris)
4. APHT (0,75% X Plafond)+100ribu
5. Biaya materai (Rp.42.000,-)
6. Buka rekening giro / tabungan (Rp. 500.000,-)
7. Premi asuransi kebakaran (sesuai tarif)

Adapun untuk lebih mudah memahami dan mengetahui mengenai syarat umum dan syarat agunan dalam produk pembiayaan modal kerja *Mudarabah* muthlaqah yang diberikan ke Lembaga / perusahaan berupa CV, PT dan koperasi berdasarkan pekerjaan proyek adalah sebagai berikut :⁹⁰

⁹⁰ *Ibid.*

Gambar 4.4

Peruntukan	Modal Kerja								
Akad	<i>Mudarabah Mutlaqah</i>								
Jangka Waktu	1 s/d 3 tahun								
Syarat Umum	<ol style="list-style-type: none"> 1. Surat permohonan ditandatangani diatas materai 6000 oleh pimpinan (Direktur) 2. Legalitas usaha : HO, TDP, SIUPP, NPWP, Akte Pendirian (AD/RT) dan atau Akte perubahan yang telah disahkan Departemen Kehakiman dan Profil perusahaan. 3. Struktur organisasi terbaru, FC KTP pengurus yang masih berlaku dan <i>Curriculum Vitae</i> pengurus. 4. Laporan keuangan tahunan 2 tahun terakhir (Audited). 5. Laporan keuangan bulanan (Neraca, Laba Rugi) 6 (Enam) bulan terkahir. 6. <i>Cashflow</i> pendapatan dari pekerjaan proyek. 7. Rincian kebutuhan dan perhitungan modal kerja. 8. FC tabungan atau rekening koran giro 6 bulan terakhir 9. Daftar bank / lembaga keuangan yang sedang dan pernah memberikan pembiayaan. 10. Perizinan proyek dan daftar konsumen untuk proyek tertentu (mis. Pembangunan kios/ruko). 								
Syarat agunan	<ol style="list-style-type: none"> 1. Cessie dan fudicia atas tagihan piutang / persediaan lembaga / perusahaan minimal 150% dari Plafond. 2. FC Sertifikat (SHM / SHGB) (senilai Min. 100% dari plafond) 3. FC KTP, Surat Nikah dan Kartu Keluarga pemilik agunan 								
Biaya Pra Akad/Realisasi	<table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="width: 60%;">1. Biaya administrasi</td> <td>Sesuai Plafond ($\pm 1\%$)</td> </tr> <tr> <td>2. Akad Notariil</td> <td>0,25% dari plafond</td> </tr> <tr> <td>3. <i>Cessie</i> dan <i>Fudicia</i></td> <td>(Tarif Notaris)</td> </tr> <tr> <td>4. APHT</td> <td>(0,75% X Plafond)+100ribu</td> </tr> </table>	1. Biaya administrasi	Sesuai Plafond ($\pm 1\%$)	2. Akad Notariil	0,25% dari plafond	3. <i>Cessie</i> dan <i>Fudicia</i>	(Tarif Notaris)	4. APHT	(0,75% X Plafond)+100ribu
1. Biaya administrasi	Sesuai Plafond ($\pm 1\%$)								
2. Akad Notariil	0,25% dari plafond								
3. <i>Cessie</i> dan <i>Fudicia</i>	(Tarif Notaris)								
4. APHT	(0,75% X Plafond)+100ribu								

	5. Biaya materai	Rp.42.000,-
	6. Buka rekening giro / tabungan	Rp. 500.000,-
	7. Premi asuransi kebakaran	(sesuai tarif)

Sumber : Dokumen Bank BTN Syariah Cabang Yogyakarta.

4.2 Penerapan *Incentive Compatible Constraints* Pada Pembiayaan *Mudharabah* di Bank BTN Syariah Cabang Yogyakarta.

Penerapan *Incentive Compatible Constraints* pada pembiayaan *Mudharabah* dilakukan sejak pertam berdirinya Unit Usaha Syariah (UUS) Bank BTN Syariah Cabang Yogyakarta yaitu tepatnya pada tahun 2005.⁹¹ Adapun penerapannya adalah sebagai berikut :

4.2.1 Penerapan agunan berupa fixed asset.

Dalam pembiayaan modal kerja di bank BTN Syariah pihak bank menerapkan beberapa syarat ke pada calon nasabahnya. Hal ini dilakukan agar pihak yang berkepentingan (calon nasabah) tidak melakukan tindakan-tindakan diluar kendali (*moral hazard*). Dan hal ini dilakukan untuk mengikat nasabah untuk menjamin pelunasan hutangnya.

Jaminan atau agunan juga diterapkan dalam menganalisis calon nasabah dengan menggunakan 5C, salah satunya adalah *collateral* (agunan). *Collateral* (agunan) yang diberikan pemohon pembiayaan mutlak harus dianalisis secara yuridis dan ekonomis apakah layak dan memenuhi persyaratan yang ditentukan oleh pihak bank. Jika jawabannya ya, maka pembiayaan dapat diberikan, tetapi jika jawabannya tidak, maka pembiayaan tidak dapat diberikan.⁹²

Pengertian jaminan menurut Rahmat Firdaus menyatakan bahwa :⁹³

“Jaminan adalah semua barang-barang yang berwujud/tangible yang dimiliki oleh debitur maupun yang dimiliki pihak lain dengan sepengetahuan dan persetujuan debitur dan diserahkan oleh debitur

⁹¹ Didi Tri Wicaksono di Bank BTN Syariah Kantor cabang Yogyakarta, tanggal 28 April 2012

⁹² Malayu S.P. Hasibuan, *Dasar-Dasar Perbankan*, 2008, PT Bumi Aksara, Jakarta., hal 107

⁹³ *Ibid.* hal 105

yang memberikan kekuasaan pada debitur untuk mengambil pelunasan dari barang tersebut”.

Pengertian jaminan atau *collateral* menurut Hadiwidjaja dan Wirasasmita, RA Rivai menyatakan bahwa :⁹⁴

“Jaminan atau *collateral* adalah jaminan berupa harta benda milik debitur atau pihak lain yang menjaminkannya, diikat sebagai agunan atau tanggungan”.

Sedangkan, Jaminan kredit adalah hak dan kekuasaan atas barang jaminan (atau agunan) yang diserahkan oleh nasabah kepada bank guna menjamin pelunasan utangnya apabila kredit yang diterima tidak dapat dilunasi sesuai waktunya.⁹⁵

Menurut Undang-Undang Nomor 42 tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia, Jaminan fidusia adalah hak jaminan atas benda bergerak baik yang berwujud maupun yang tidak berwujud dan benda tidak bergerak khususnya bangunan yang tidak dapat dibebani hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yang tetap berada dalam penguasaan Pemberi Fidusia, sebagai agunan bagi pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada Penerima *Fidusia* terhadap kreditor lainnya.⁹⁶

1. Adapun kriteria barang yang dapat dijadikan jaminan adalah :⁹⁷

1. Punya nilai ekonomis.

Dalam kategori ini, biasanya diterapkan dengan nilai 125% dari total plafond, hal ini dilakukan guna menghindari tingkat NPF yang lebih buruk ketika nasabah gagal bayar.

2. Kepemilikannya dapat dipindahtangankan.

Sesuai dengan Undang-Undang Nomor 42 tahun 1999 tentang Jaminan fidusia, yaitu : Fidusia adalah pengalihan hak kepemilikan suatu benda atas dasar kepercayaan dengan ketentuan bahwa benda yang hak kepemilikannya dialihkan tersebut tetap dalam penguasaan pemilik benda.⁹⁸

⁹⁴ *Ibid*

⁹⁵ “Dokumen Bank BTN Syariah Cabang Yogyakarta.”

⁹⁶ Undang-Undang Nomor 42 tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia, bab I pasal I ayat 2.

⁹⁷ *Dokumen Bank BTN Syariah Cabang Yogyakarta.*

⁹⁸ Undang-Undang Nomor 42 tahun 1999 tentang jaminan fidusia,

3. Punya nilai yuridis atau dapat diikat sehingga memberikan hak preferen.

Setiap barang yang dijadikan barang jaminan wajib memiliki nilai yuridis, agar tidak terjadi perebutan kepemilikan atas benda tersebut ketika nasabah gagal bayar dan barang jaminan tersebut disita oleh pihak bank. Ini dijelaskan dalam UU No 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia pasal 11 ayat 1 dan 2 yang berbunyi : 1) Benda yang dibebani dengan Jaminan Fidusia wajib didaftarkan. 2) Dalam hal Benda yang dibebani dengan Jaminan Fidusia berada di luar wilayah negara Republik Indonesia, kewajiban sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) tetap berlaku.

Isitilah jaminan merupakan terjemahan dari Bahasa Belanda yaitu "*zekerheid*" atau "*cautie*", yang secara umum merupakan cara-cara kreditur menjamin dipenuhinya tagihannya, disamping pertanggungjawaban umum debitur terhadap barang-barangnya.⁹⁹

Dalam peraturan perundang-undangan, kata-kata jaminan terdapat dalam Pasal 1131 dan Pasal 1132 KUHPerdara, dan dalam Penjelasan Pasal 8 Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 dan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 (UU yang Diubah) Selain istilah jaminan, dikenal juga istilah atau kata-kata agunan.

Dalam kamus besar Bahasa Indonesia, tidak membedakan pengertian jaminan maupun agunan, yang sama-sama memiliki arti yaitu "tanggungan". Namun dalam Undang-Undang No. 14 Tahun 1967 dan UU No. 10 Tahun 1998, membedakan pengertian dua istilah tersebut. Dimana dalam UU No. 14 Tahun 1967 lebih cenderung menggunakan istilah "jaminan" dari pada agunan.

Pada dasarnya, pemakaian istilah jaminan dan agunan adalah sama. Namun, dalam praktek perbankan istilah di bedakan. Istilah jaminan mengandung arti sebagai kepercayaan/keyakinan dari bank atas kemampuan atau kesanggupan debitur untuk melaksanakan kewajibannya. Sedangkan agunan diartikan sebagai barang/benda yang dijadikan jaminan untuk melunasi utang nasabah debitur.

⁹⁹ Widjanarto, *Hukum dan Ketentuan Perbankan di Indonesia*, Ed Rev. (Jakarta, Pustaka Utama Grafiti., 1994) hal. 214

Pengertian jaminan terdapat dalam SK Direksi Bank Indonesia No. 23/69/KEP/DIR tanggal 28 februari 1991, yaitu: "suatu keyakinan kreditur bank atas kesanggupan debitur untuk melunasi kredit sesuai dengan yang diperjanjikan".

Sedangkan pengertian agunan diatur dalam Pasal 1 angka 23 UU No. 10 Tahun 1998, yaitu: "jaminan pokok yang diserahkan debitur dalam rangka pemberian fasilitas kredit atau pembiayaan berdasarkan Prinsip Syari'ah, sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan oleh Bank Indonesia".

Dalam Penjelasan Pasal 8 UU yang diubah terdapat 2 (dua) jenis agunan, yaitu: agunan pokok dan agunan tambahan. Agunan pokok adalah barang, surat berharga atau garansi yang berkaitan langsung dengan objek yang dibiayai dengan kredit yang bersangkutan, seperti barang-barang atau proyek-proyek yang dibeli dengan kredit yang dijamin. Sedangkan agunan tambahan adalah barang, surat berharga atau garansi yang tidak berkaitan langsung dengan objek yang dibiayai dengan kredit yang bersangkutan, yang ditambah dengan agunan.

Jadi, dapat disimpulkan bahwa unsur-unsur dari jaminan (menurut Pasal 1 angka 23 UU No. 10 Tahun 1998), yaitu:

1. Merupakan jaminan tambahan.
2. Diserahkan oleh nasabah debitur kepada bank/kreditur.
3. Untuk mendapatkan fasilitas kredit/pembiayaan berdasarkan Prinsip Syari'ah.

Kegunaan dari jaminan, yaitu:

1. Memberikan hak dan kekuasaan kepada bank/kreditur untuk mendapatkan pelunasan agunan, apabila debitur melakukan cidera janji.
2. Menjamin agar debitur berperan serta dalam transaksi untuk membiayai usahanya, sehingga kemungkinan untuk meninggalkan usahanya/proyeknya, dengan merugikan diri sendiri, dapat dicegah.
3. Memberikan dorongan kepada debitur untuk memenuhi janjinya, misalnya dalam pembayaran angsuran pokok kredit tiap bulannya.

Syarat-syarat benda jaminan:

1. Secara mudah dapat membantu diperolehnya kredit itu, oleh pihak yang memerlukannya.

2. Tidak melemahkan potensi/kekuatan si pencari kredit untuk melakukan dan meneruskan usahanya.
3. Memberikan informasi kepada debitur, bahwa barang jaminan setiap waktu dapat di eksekusi, bahkan diuangkan untuk melunasi utang si penerima (nasabah debitur).

Manfaat benda jaminan bagi kreditur:

1. Terwujudnya keamanan yang terdapat dalam transaksi dagang yang ditutup.
2. memberikan kepastian hukum bagi kreditur.

Sedangkan manfaat benda jaminan bagi debitur, adalah: untuk memperoleh fasilitas kredit dan tidak khawatir dalam mengembangkan usahanya. Penggolongan Jaminan berdasarkan sifatnya, yaitu:

1. Jaminan yang bersifat Umum. Merupakan jaminan yang diberikan bagi kepentingan semua kreditur dan menyangkut semua harta benda milik debitur, sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1131 KUHPerdara, yaitu "segala harta/hak kebendaan si berhutang, baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada di masa mendatang, menjadi tanggungan untuk semua perikatan perorangan".
2. Jaminan yang bersifat Khusus. Merupakan jaminan yang diberikan dengan penunjukan atau penyerahan atas suatu benda/barang tertentu secara khusus, sebagai jaminan untuk melunasi utang/kewajiban debitur, baik secara kebendaan maupun perorangan, yang hanya berlaku bagi kreditur tertentu saja.
3. Jaminan yang bersifat Kebendaan dan Perorangan. Jaminan yang bersifat kebendaan adalah jaminan yang berupa hak mutlak atas suatu benda tersebut. Penggolongan jaminan berdasarkan/bersifat kebendaan dilembagakan dalam bentuk: hipotik (Pasal 1162 KUHPerdara), Hak Tanggungan, gadai (*pand*), dan fidusia.

Sedangkan jaminan yang bersifat perorangan dapat berupa *borgtogh* (*personal guarantee*) yang pemberi jaminannya adalah pihak ketiga secara

perorangan, dan jaminan perusahaan yang pemberi jaminannya adalah suatu badan usaha yang berbadan hukum.

Penggolongan jaminan berdasarkan Objek/Bendanya :

1. Jaminan dalam bentuk benda bergerak. Dikatakan benda bergerak, karena sifatnya yang bergerak dan dapat di pindahkan atau dalam UU dinyatakan sebagai benda bergerak, misalnya pengikatan hak terhadap benda bergerak. Jaminan dalam bentuk benda bergerak dibedakan atas benda bergerak yang berwujud, pengikatannya dengan gadai (*pand*), dan fidusia, dan benda bergerak yang tidak berwujud, yang pengikatannya dengan gadai (*pand*), *cessie* dan *account receivable*.
2. Jaminan dalam bentuk Benda Tidak Bergerak. Merupakan jaminan yang berdasarkan sifatnya tidak bergerak dan tidak dapat di pindah-pindahkan, sebagaimana yang diatur dalam KUHPerdota. Pengikatan terhadap jaminan dalam bentuk benda bergerak berupa hak tanggungan (*hipotik*).

Penggolongan jaminan berdasarkan Terjadinya:

1. Jaminan yang lahir karena Undang-undang. Merupakan jaminan yang ditunjuk keberadaannya oleh undang-undang, tanpa adanya perjanjian dari para pihak, sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1131 KUHPerdota, seperti jaminan umum, hak *privelege* dan hak *retensi*.
2. Jaminan yang lahir karena Perjanjian. Merupakan jaminan yang terjadi karena adanya perjanjian antara para pihak sebelumnya, seperti gadai (*pand*), *fidusia*, *hipotik*, dan hak tanggungan.

Berdasarkan Pasal 1832 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, jaminan Perorangan (*Borgtocht*), yaitu :¹⁰⁰

1. Jaminan *Borgtocht* mempunyai sifat *accessoir*, artinya jaminan *borgtocht* bukanlah hak yang berdiri sendiri melainkan lahir, keberadaan, atau hapusnya tergantung dari perjanjian pokoknya yakni perjanjian kredit atau perjanjian hutang;

¹⁰⁰ KUHP Pasal 1832

2. *Borgtocht* tergolong pada jaminan perorangan, yakni adanya pihak ketiga (orang pribadi atau badan hukum) yang menjamin untuk melunasi utang debitur bilamana terjadi wanprestasi;
3. *Borgtocht* tidak memberikan hak *preverent* atau hak yang diutamakan, artinya apabila seorang penjamin atau penanggung tidak dengan sukarela melunasi utang debitur maka harta kekayaan penjamin itu yang harus dieksekusi. Harta kekayaan si penanggung atau si penjamin bukan semata-mata untuk menjamin utang debitur kepada kreditur tertentu saja melainkan sebagai jaminan utang kepada semua kreditur. Bilamana harta kekayaan si penjamin dilelang maka hasilnya akan dibagikan kepada kreditur yang ada secara proporsional kecuali dalam hal penjamin tidak memiliki kreditur lain;
4. Besarnya penjaminan atau penanggungan tidak melebihi syarat-syarat yang lebih berat dari perikatan pokok, dengan kata lain si penjamin hanya menjamin pelunasan utang debitur yang besarnya telah disebutkan didalam perjanjian penjaminan;
5. Penjamin dalam hal ini memiliki hak-hak istimewa dan tangkisan-tangkisan, dalam artian seorang penjamin adalah cadangan, dimana penjamin baru akan membayar utang debitur bilamana debitur tidak memiliki kemampuan lagi untuk membayar;
6. Penjaminan beralih kepada ahli waris. Dalam artian bahwa, bilamana penjamin meninggal dunia maka kewajibannya akan berpindah kepada ahli warisnya;
7. Kewajiban penjamin bersifat *subsider*. Dalam artian kewajiban pemenuhan utang debitur terjadi manakala debitur tidak memenuhi utangnya;
8. Perjanjian *Borgtocht* bersifat tegas dan tidak dipersangkakan. Maksudnya adalah bahwa seorang penjamin harus menyatakan secara tegas dalam perjanjian *Borgtocht* untuk menjamin utang seorang debitur.

Dan berdasarkan Pasal 1832 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, hak-hak keistimewaan yang dimiliki oleh si penjamin adalah sebagai berikut ini :

101

¹⁰¹ *Ibid.*

1. Hak si penjamin untuk menuntut agar harta kekayaan debitur disita dan dieksekusi terlebih dahulu untuk melunasi utangnya. Dan apabila hasil eksekusi tidak mencukupi untuk melunasi utangnya, maka harta si penjamin yang kemudian akan di eksekusi hartanya;
2. Hak si penjamin untuk tidak mengikatkan diri bersama-sama dengan debitur secara tanggung menanggung. Dengan kata lain dalam hak ini ada kemungkinan penjamin telah mengikatkan diri bersama-sama debitur dalam suatu perjanjian secara jamin menjamin. Dan penjamin yang telah mengikatkan dirinya bersama-sama debitur dalam suatu akta perjanjian dapat dituntut oleh si kreditur untuk tanggung menanggung bersama debiturnya masing-masing untuk keseluruhan utang;
3. Hak si penjamin untuk mengajukan tangkisan yang tertuang dalam Pasal 1849 dan Pasal 1850 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Hak ini lahir dari perjanjian penjaminan. Dalam hak ini penjamin memiliki hak untuk mengajukan tangkisan yang dapat dipakai oleh debitur kepada kreditur terkecuali tangkisan yang hanya mengenai pribadinya debitur (tertuang dalam Pasal 1847 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata);
4. Hak si penjamin untuk membagi utang. Dalam hak ini dimaksudkan bahwa apabila dalam suatu perjanjian penjaminan ada beberapa penjamin yang mengikatkan diri untuk menjamin satu debitur dan utang yang sama maka setiap penjamin terikat untuk keseluruhan utang;
5. Hak si penjamin untuk diberhentikan dari penjamin. Dalam pengertian bahwa seorang penjamin berhak meminta kepada kreditur untuk dibebaskan dari kedudukannya sebagai seorang penjamin jika terdapat alasan untuk itu.

4.2.2. Penilaian Jaminan

Setiap lembaga harus memiliki kebijakan dan prosedur yang menentukan ketika penilaian agunan harus *diupdate* sebagai bagian dari review kredit mereka terus-menerus. Pertimbangan harus diberikan terhadap perubahan kondisi pasar atau memburuknya kondisi keuangan peminjam. Lembaga bertanggung jawab untuk meninjau penilaian agunan saat ini (penilaian atau evaluasi) untuk memastikan bahwa asumsi dan kesimpulan yang wajar.

Penilaian baru mungkin tidak diperlukan ketika sebuah evaluasi internal: a) tepat *update* asumsi penilaian asli untuk mencerminkan kondisi pasar saat ini, dan b) memberikan perkiraan Nilai Wajar jaminan itu untuk analisis penurunan nilai.¹⁰²

Dalam penilaian ini ada dua sasaran pokok :

- a. Untuk menilai ekonomis dari barang jaminan.
- b. Untuk menilai yuridis dari barang – barang jaminan yang bersangkutan, kedua nilai atau persyaratan tersebut harus dipenuhi secara lengkap apabila jaminan yang diikat tersebut memang ditujukan sebagai alat pengamanan atau kredit yang diberikan.

Sedangkan penilaian jaminan kredit atau pembiayaan di bank BTN Syariah Cabang Yogyakarta mengacu pada beberapa cara, yaitu : ¹⁰³

a) Harga Pasar :

Nilai Pasar dalam penilaian jaminan dan Nilai Wajar dalam analisis nilai yang didasarkan pada konsep penilaian serupa. Mereka mungkin berbeda namun dalam berbagai situasi seperti berikut:

- a. Jika mereka didasarkan pada tanggal yang berbeda nilai, dan kondisi pasar telah berubah sejak tanggal awal nilai,
- b. Jika penggunaan properti atau karakteristik fisik telah berubah sejak tanggal awal nilai, atau
- c. Jika mereka didasarkan pada asumsi yang berbeda.

Informasi bisa diperoleh dari atau dengan cara :

- a. Mengecek langsung kepada si penjual / pemasok/ distributor.
- b. *Invoice* atau faktur pembelian
- c. Mass Media
- d. Membandingkan dengan harga beli barang yang sama pada nasabah lain
- e. Pemda setempat
- f. Menggunakan jasa pihak ke 3

¹⁰² "Nilai Wajar" didefinisikan dalam FASB ASC Guru Daftar kata, adalah "*harga yang akan diterima untuk menjual aset atau dibayar untuk mentransfer kewajiban dalam transaksi teratur antara peserta pasar pada tanggal pengukuran.*" file:///D:/penilaian%20jaminan%20kredit.htm . diakses tanggal 25 Maret 2012

¹⁰³ Dokumen Bank BTN Syariah Cabang Yogyakarta

b) Pengikat Jaminan

Menurut Malayu Hasibuan pengikat jaminan adalah sebagai berikut :¹⁰⁴

“ a) Hak Atas Tanggungan yaitu hak jaminan yang dibebankan pada hak atas barang – barang yang tidak bergerak, misalnya tanah, dengan atau tanpa bangunan, mesin – mesin berat, kapal api dengan bobot tertentu. b) Fiduciare Eigendoms Overdracht (FEO) yaitu merupakan penyerahan benda – benda bergerak atas dasar kepercayaan misalnya mesin – mesin, kendaraan bermotor, furniture, perhiasan, barang – barang dagangan, barang elektronik dan lain – lain. c) Cessei adalah penyerahan hak atas kebendaan yang tidak terlihat seperti hak diatas penagihan utang, hak sewa dan sebagainya. e) Gadai adalah suatu hak yang diperoleh kreditur atas suatu barang bergerak yang diserahkan kepadanya oleh debitur atau orang lain atas namanya dan memberikan kekuasaan kepada kreditur untuk mengambil pelunasan dari barang tersebut secara didahulukan dari kreditur lainnya, kekecualian biaya untuk melelang barang tersebut dan biaya yang telah dikeluarkan untuk memelihara setelah barang itu digadaikan, biaya-biaya mana yang harus didahulukan. Dalam perjanjian gadai ini barang-barang yang digadaikan tersebut harus disimpan dan dikuasai oleh Bank selama perjanjian itu masih berjalan.”

Adapun pengikat jaminan bank BTN Syariah cabang Yogyakarta mengacu pada beberapa literatur, yaitu :¹⁰⁵

- a) Terhadap barang yang diterima sebagai jaminan, harus dilaksanakan pengikatann yang dapat dipertanggungjawabkan secara yuridis/hukum.
- b) Dilaksanakan setelah perjanjian kredit selesai ditandatangani
- c) Memberikan hak preferen
- d) Sebelum melakukan pengikatan:
 - i. Meminta kepada nasabah untuk menyampaikan terlebih dahulu Tanda Bukti Pelunasan Pajak/Cukai dari Instansi terkait (Ditjen Pajak/Bea dan Cukai).
 - ii. Khusus barang agunan yang berupa tanah/bangunan, selama masih dibebani Hak Tanggungan, nasabah berkewajiban untuk menyerahkan bukti pelunasan PBB Tahunan.

¹⁰⁴ Malayu S.P. Hasibuan, *Dasar-Dasar Perbankan*, 2008, PT Bumi Aksara, Jakarta., hal 109

¹⁰⁵ Dokumen Bank BTN Syariah Cabang Yogyakarta

iii. Dalam hal barang agunan milik pribadi/perorangan, maka kepada pihak suami dan istri diwajibkan untuk ikut menandatangani Akta Pemberian Hak Tanggungan/Pengikatan Agunannya

c) Jenis Pengikatan Jaminan

Adapun jenis pengikat jaminan dapat dilihat dari beberapa aspek berikut :¹⁰⁶

1. Hak Tanggungan :

Hak tanggungan merupakan hak milik atau pun benda-beda lainnya yang meliputi :

- a. Tanah bersertifikat Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha, Hak Pakai di atas tanah negara.
- b. Mesin-mesin dengan identitas yang jelas dan dipasang di atas tanah yang dijamin.

2. Fidusia :

Fidusia menurut asal katanya berasal dari bahasa Romawi *fides* yang berarti kepercayaan. Fidusia merupakan istilah yang sudah lama dikenal dalam bahasa Indonesia. Begitu pula istilah ini digunakan dalam Undang-undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia.¹⁰⁷ Adapun jaminan fidusia meliputi :

- a. Barang-barang bergerak, terutama yang bertubuh
- b. Memberikan hak preferen apabila Fidusia notariil (didaftarkan pada kantor pendaftaran *fidusia*)

3. *Cessie*:

Cessie adalah pengalihan hak atas kebendaan tak bertubuh (*intangible goods*) kepada pihak ketiga. Kebendaan tak bertubuh di sini biasa berbentuk piutang atas nama. *Cessie* dapat dilakukan melalui akta otentik atau akta bawah tangan. Syarat utama keabsahan *cessie* adalah pemberitahuan *cessie*

¹⁰⁶ *Ibid.*

¹⁰⁷ Dalam terminologi Belanda istilah ini sering disebut secara lengkap yaitu *Fiduciare Eigendom Overdracht (F.E.O.)* yaitu penyerahan hak milik secara kepercayaan. Sedangkan dalam istilah bahasa Inggris disebut *Fiduciary Transfer of Ownership*. Pengertian *fidusia* adalah pengalihan hak kepemilikan suatu benda atas dasar kepercayaan dengan ketentuan bahwa benda yang hak kepemilikannya dialihkan tetap dalam penguasaan pemilik benda. http://id.wikipedia.org/wiki/Jaminan_fidusia .Diakses Tanggal 24 Maret 2012

tersebut kepada pihak terhutang untuk disetujui dan diakuinya. Pihak terhutang di sini adalah pihak terhadap mana si berpiutang memiliki tagihan.¹⁰⁸

Dalam konteks perjanjian hutang piutang, baik untuk tujuan perdagangan maupun pinjaman (kredit), biasanya pengalihan hak kebendaan (tak bertubuh) tersebut dilakukan untuk tujuan pemberian jaminan atas pelunasan hutang. Dalam konteks ini, isi akta *cessie* yang bersangkutan sedikit berbeda dengan isi akta *cessie* biasa.

Akta *cessie* yang bersifat khusus ini dibuat dengan pengaturan adanya syarat batal. Artinya, akta *cessie* akan berakhir dengan lunasnya hutang/pinjaman si berhutang. Sementara akta *cessie* biasa dibuat untuk tujuan pengalihan secara jual putus (*outright*) tanpa adanya syarat batal.

4. Gadai:

Gadai adalah suatu hak yang diperoleh kreditur atas suatu barang bergerak yang diserahkan kepadanya oleh debitur atau orang lain atas namanya dan memberikan kekuasaan kepada kreditur untuk mengambil pelunasan dari barang tersebut secara didahulukan dari kreditur lainnya, kekecualian biaya untuk melelang barang tersebut dan biaya yang telah dikeluarkan untuk memelihara setelah barang itu digadaikan, biaya-biaya mana yang harus didahulukan.

Dalam perjanjian gadai ini barang-barang yang digadaikan tersebut harus disimpan dan dikuasai oleh Bank selama perjanjian itu masih berjalan.

Jadi pada kategori ini pihak bank BTN Syariah Cabang Yogyakarta telah menerapkan salah satu dari empat panduan *Incentive Compatible Constraints*, yaitu Penetapan agunan berupa *fixed aset*. Sebab, penggunaan jaminan akan mencegah mudarib melakukan penyelewengan karena jaminan yang sudah diberikannya itu menjadi harga dari penyelewengan perilakunya (*character risk*).¹⁰⁹

d) Penggunaan pihak penjamin dan pihak pengambil alih hutang.

¹⁰⁸ Widjanarko, *Hukum dan Ketentuan Perbankan di Indonesia*, (Jakarta, Pustaka Utama Grafiti, 1994) hal 209

¹⁰⁹ Adiwarmar Karim, *Bank Islam Analisis Fiqih dan Keuangan*, 2006, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta., hal 215.

Pada kategori ini pihak Bank BTN Syariah Cabang Yogyakarta dalam menerapkan penggunaan pihak penjamin dan pihak pengambil alih hutang sama halnya dengan syarat jaminan kepada calon nasabah, namun yang membedakan adalah jaminan berupa perorangan, yaitu :¹¹⁰

“ Dalam menerapkan penggunaan pihak penjamin dan pihak pengambil alih hutang jaminan berupa perorangan (Borgtocht), yaitu a) Personal Guarantee. b) Company Guarantee.”

Sama halnya dengan pembahasan sebaelumnya, bahwa berdasarkan Pasal 1832 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, jaminan Perorangan (*Borgtocht*), yaitu :¹¹¹

“...1) Jaminan Borgtocht mempunyai sifat accessoir, artinya jaminan borgtocht bukanlah hak yang berdiri sendiri melainkan lahir, keberadaan, atau hapusnya tergantung dari perjanjian pokoknya yakni perjanjian kredit atau perjanjian hutang. 2) Borgtocht tergolong pada jaminan perorangan, yakni adanya pihak ketiga (orang pribadi atau badan hukum) yang menjamin untuk melunasi utang debitur bilamana terjadi wanprestasi. 3) Borgtocht tidak memberikan hak preverent atau hak yang diutamakan, artinya apabila seorang penjamin atau penanggung tidak dengan sukarela melunasi utang debitur maka harta kekayaan penjamin itu yang harus dieksekusi. Harta kekayaan si penanggung atau si penjamin bukan semata-mata untuk menjamin utang debitur kepada kreditur tertentu saja melainkan sebagai jaminan utang kepada semua kreditur. Bilamana harta kekayaan si penjamin dilelang maka hasilnya akan dibagikan kepada kreditur yang ada secara proporsional kecuali dalam hal penjamin tidak memiliki kreditur lain. 4) Besarnya penjaminan atau penanggungan tidak melebihi syarat-syarat yang lebih berat dari perikatan pokok, dengan kata lain si penjamin hanya menjamin pelunasan utang debitur yang besarnya telah disebutkan didalam perjanjian penjaminan. 5) Penjamin dalam hal ini memiliki hak-hak istimewa dan tangkisan-tangkisan, dalam artian seorang penjamin adalah cadangan, dimana penjamin baru akan membayar utang debitur bilamana debitur tidak memiliki kemampuan lagi untuk membayar. 6) Penjaminan beralih kepada ahli waris. Dalam artian bahwa, bilamana penjamin meninggal dunia maka kewajibannya akan berpindah kepada ahli warisnya. 7) Kewajiban penjamin bersifat subsider. Dalam artian kewajiban pemenuhan utang debitur terjadi manakala debitur tidak memenuhi utangnya. 8) Perjanjian Borgtocht bersifat tegas dan tidak dipersangkakan. Maksudnya adalah bahwa seorang penjamin harus menyatakan secara tegas dalam perjanjian Borgtocht untuk menjamin utang seorang debitur...”

¹¹⁰ Didi Tri Wicaksono di Bank BTN Syariah Cabang Yogyakarta, tanggal 14 Febuari 2012.

¹¹¹ KUHP Pasal 1832

Dan berdasarkan Pasal 1832 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, hak-hak keistimewaan yang dimiliki oleh si penjamin adalah sebagai berikut ini :¹¹²

“ 1) Hak si penjamin untuk menuntut agar harta kekayaan debitur disita dan dieksekusi terlebih dahulu untuk melunasi utangnya. Dan apabila hasil eksekusi tidak mencukupi untuk melunasi utangnya, maka harta si penjamin yang kemudian akan di eksekusi hartanya. 2) Hak si penjamin untuk tidak mengikatkan diri bersama-sama dengan debitur secara tanggung menanggung. Dengan kata lain dalam hak ini ada kemungkinan penjamin telah mengikatkan diri bersama-sama debitur dalam suatu perjanjian secara jamin menjamin. Dan penjamin yang telah mengikatkan dirinya bersama-sama debitur dalam suatu akta perjanjian dapat dituntut oleh si kreditur untuk tanggung menanggung bersama debiturnya masing-masing untuk keseluruhan utang. 2) Hak si penjamin untuk mengajukan tangkisan yang tertuang dalam Pasal 1849 dan Pasal 1850 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Hak ini lahir dari perjanjian penjaminan. Dalam hak ini penjamin memiliki hak untuk mengajukan tangkisan yang dapat dipakai oleh debitur kepada kreditur terkecuali tangkisan yang hanya mengenai pribadinya debitur (tertuang dalam Pasal 1847 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata). 3) Hak si penjamin untuk membagi utang. Dalam hak ini dimaksudkan bahwa apabila dalam suatu perjanjian penjaminan ada beberapa penjamin yang mengikatkan diri untuk menjamin satu debitur dan utang yang sama maka setiap penjamin terikat untuk keseluruhan utang. 4) Hak si penjamin untuk diberhentikan dari penjamin. Dalam pengertian bahwa seorang penjamin berhak meminta kepada kreditur untuk dibebaskan dari kedudukannya sebagai seorang penjamin jika terdapat alasan untuk itu.”

Dalam hal ini, pihak Bank BTN Syariah Cabang Yogyakarta menerapkan jaminan berupa perorangan dengan melihat kondisi dari calon nasabah, jika calon nasabah dinilai perlu memberikan syarat jaminan berupa jaminan perorangan.¹¹³

4.3. Monitoring secara acak.

Salah satu fungsi manajemen yang penting dalam setiap kegiatan usaha adalah tahap pengawasan. Dalam perkreditan kegiatan pengawasan tersebut merupakan kegiatan yang memegang peranan penting. Hal ini dikarenakan pengawasan merupakan penjagaan dan pengamanan terhadap kekayaan yang disalurkan atau diinvestasikan dibidang perkreditan. Kegiatan pengawasan ini akan menjadi lebih

¹¹² *Ibid.*

¹¹³ *Ibid.*

penting lagi manakala diingat bahwa kredit merupakan risk asset bagi bank karena asset tersebut dikuasai oleh pihak luar bank yaitu nasabah.

Secara spesifik, pengertian pengawasan kredit / pembiayaan adalah suatu fungsi manajemen dan usahanya untuk penjagaan dan pengawasan pengelolaan kekayaan bank dalam bentuk perkreditan yang lebih baik dan efisien guna menghindarkan terjadinya penyimpangan-penyimpangan dengan cara mendorong dipatuhinya kebijaksanaan perkreditan yang telah ditetapkan serta mengusahakan penyusunan administrasi perkreditan dengan benar.¹¹⁴

Tujuan dari pengawasan kredit / pembiayaan secara lengkap dapat diuraikan sebagai berikut:

1. Menjaga dan mengawasi pengelolaan kekayaan bank serta menghindari penyelewengan yang terjadi.
2. Untuk memastikan ketelitian dan kebenaran administrasi bidang perkreditan yang lebih baik.
3. Untuk memajukan efisiensi dalam pengelolaan dan pelaksanaan usaha dibidang perkreditan serta mendorong tercapainya rencana yang ada.
4. Untuk menjaga kebijaksanaan yang telah ditetapkan oleh pihak bank yang bersangkutan.

Masing-masing tujuan tersebut di atas mempunyai kaitan yang erat satu sama lain, contohnya administrasi perkreditan yang dijalankan secara benar dan teliti membantu mempermudah dalam menemukan penyelewengan-penyelewengan yang terjadi. Begitu pula dengan adanya sistem dokumentasi yang baik terhadap arsip-arsip perkreditan akan memajukan efisiensi pengelolaan dibidang perkreditan dan sebagainya.

Ruang lingkup pengawasan kredit dapat dibedakan menjadi :

1. Pengawasan dalam arti sempit yaitu berupa pengawasan administrasi yang mempunyai ruang lingkup untuk mengetahui kebenaran data-data administrasi.
2. Pengawasan dalam arti luas merupakan kegiatan pengendalian dalam suatu perusahaan yang dibuat oleh manajemen kontrol yang memiliki ruang

¹¹⁴ Malayu S Haibuan, *Dasar-Dasar Perbankan*, (Jakarta, PT Bumi Aksara, 2008), hal 122

lingkup yang lebih luas meliputi *financial audit*, *operational audit* atau *management policy*.

Dalam pembiayaan yang telah diberikan pihak bank Bank BTN Syariah tetap memonitoring perusahaan atau lembaga yang dibiayai. Hal ini guna menjamin keberlangsungan dan kelancaran nasabah dalam melunasi hutangnya, karena dana yang diberikan oleh bank adalah dana dari bank yang merupakan dana pihak ketiga. Oleh karena itu dana yang disalurkan agar kembali lagi kepada bank dengan tambahan keuntungan. Tujuan dari *monitoring* yaitu mengetahui penyimpangan secara dini yang terjadi dari kegiatan perkreditan sehingga dapat segera diambil langkah perbaikan.¹¹⁵

Langkah berikutnya adalah mengawasi atau memantau risiko. Dalam rangka mencapai kesuksesan dalam pengawasan, haruslah ditemukan standar metode tertentu untuk melakukan pendekatan secara menyeluruh dan kebijakan umum harus dipertahankan untuk memastikan integritas.

Dalam pemantauan data, biasanya bank memakai RMIS (*Risk Management Information System*) yang berbasis teknologi informasi tinggi (IT). RMIS bermanfaat untuk memantau dan menganalisis risiko. Mengingat biaya yang tinggi, maka bank memantau secara manual. Tak ada rotan akarpun jadi. Selain RMIS, adapula sistem lain yang digunakan untuk memantau risiko, antara lain SPO (*Standar Prosedur Operasional*) untuk membantu melakukan inspeksi kas, *Dual Costudy System* atau pengamanan uang kas cadangan selama jam kerja, *Dual Lock System* atau pengamanan uang kas cadangan selama di luar jam kerja, serta penggunaan *Password* atau *Mater-Key* untuk program atau prosedur tertentu.¹¹⁶

Adapun *monitoring* yang dilakukan oleh Bank BTN Syariah Cabang Yogyakarta serta melakukan pengawasan dengan memakai beberapa cara / tahap, yaitu :¹¹⁷

¹¹⁵ Dokumen Bank BTN Syariah Cabang Yogyakarta.

¹¹⁶ Adiwarman Karim, *Bank Islam Analisis Fiqih Keuangan*, (Jakarta, Raja Grafindo Persada.,2005).
Dikutip dari Rizki Alfredri, *Manajemen Resiko*, Jurusan Ilmu Adinistrasi, Program Studi Ilmu Admistrasi Bisnis, Fakultas Ilmu Sosial dan Politik, Universitas Riau (Dipublikasi)

¹¹⁷ Dokumen Bank BTN Syariah Cabang Yogyakarta.

4.3.1 *On Desk Monitoring*, yaitu :

- a. *Budget plan* perusahaan
- b. *Financial statement*
- c. Laporan perkembangan perusahaan
- d. Laporan aktivitas usaha
- e. Dokumen dan pengikatan jaminan
- f. Fasilitas kredit (plafon, saldo, mutasi, jangka waktu, dll)
- g. Mutu kredit (*kolektibilitas*)

4.3.2 *On Site Monitoring*, yaitu :

- a. Pemantauan langsung ke lapangan

4.3.3 *Exeption Monitoring*, yaitu :

- a. Penekanan

Jika setelah melakukan beberapa tahapan / cara tersebut maka dapat pihak bank dapat mengambil langkah-langkah dengan melihat berberapa kriteria atau kesimpulan yaitu :¹¹⁸

1. *Warning Signs*

- a. Sinyal dari *Financial Statements* :

- i. Menurunnya posisi *cash flow*, *overdraft*.

Menurunnya nilai *cash flow* dari perusahaan adalah sebuah indikasi dari turunnya tingkat pendapatan dari suatu perusahaan. Dan hal ini mengindikasikan bahwa perusahaan tersebut mengalami masalah dalam pendapatan yang akan berimbas pada tingkat pembayaran hutang kepada pihak bank. Hal ini akan berimbas juga pada a) Lambannya penagihan piutang dagang, lemahnya customer. b) adanya klaim dari kreditor lain. c) Utang meningkat tidak seimbang dengan asset. d) ROA dan ROE menurun. e) Terlambatnya laporan keuangan nasabah

- b. Sinyal dari Nasabah dalam Sikap Bisnis :

Dalam hal ini yang dimungkinkan terjadi adalah :

- i. Hubungan nasabah dengan mitra usaha makin menurun
- ii. Cenderung spekulasi

¹¹⁸ *Ibid.*

- iii. Menurunkan harga barang dan jasa
- iv. Kehilangan kunci distribusi barang sehingga menurunkan *market share*
- v. Kehilangan *customer base yang qualified*
- vi. Lamban melakukan reaksi atas menurunnya *market share*
- c. Sinyal dari Sikap Nasabah :
 - i. Komunikasi sulit untuk dilakukan
 - ii. Pengembangan produk baru di luar *core* bisnis
 - iii. Menjual *asset* terkait kegiatan usaha

Dalam hal ini bank BTN Syariah Cabang Yogyakarta menerapkan *Incentive Compatible Constraints* pada pembiayaan *Mudharabah* yaitu *monitoring*.

4.4. Hasil Yang diperoleh dari penerapan menerapkan *Incentive Compatible Constraints*

Adapun hasil yang diperoleh dari penerapan *Incentive Compatible Constraints* adalah sebagai berikut :

1. Dengan menerapkan *Incentive Compatible Constraints* bank dapat meminimalisir tingkat moral hazard dan resiko pembiayaan.
2. Nasabah dapat memaksimalkan keuntungan, baik keuntungan usahanya sendiri dan keuntungan pemilik modal.
3. Secara tidak langsung dapat memaksa *mudarib* untuk tidak berlaku diluar kendali atau melakukan penyimpangan dengan melaporkan keuntungan yang berbeda dengan sebenarnya.
4. Dapat mengetahui perkembangan usaha nasabah dengan memonitoringnya secara bertahap.
5. Dengan melakukan monitoring kepada nasabah baik dengan cara langsung mendatangi kepada nasabah maupun melihat laporan keuangan nasabah, dapat memberikan suatu *emotional* antara *mudarib* dan *sahibul mal*.
6. Berkurangnya ketidak mampuan nasabah dalam pembayaran yang disebabkan oleh tingkat *moral mazard*.

4.5. Kendala dan Solusi

Dalam penerapan *incentive compatible constraints* di bank BTN Syariah Kantor Cabang Yogyakarta memiliki beberapa kendala yaitu :

7. Keaslian dari surat-surat jaminan (agunan). Dalam beberapa kasus calon nasabah memberikan surat / sertifikat jaminan yang tidak sesuai dengan nomor rangka kendaraan. Hal ini diketahui ketika diadakan pengecekan lebih lanjut mengenai nomor seri dari kendaraan (biasanya kendaraan roda empat).
8. Memberikan surat jaminan (agunan) bukan atas nama calon nasabah. Biasanya ini terjadi pada jaminan berupa BPKB, SHGB dan sertifikat tanah. Hal ini biasanya terjadi karena nasabah meminjam atau belum mengurus bea balik nama atas namanya sendiri.
9. Memonitor nasabah tiap bulannya. Hal ini dikarenakan memonitor nasabah tidak hanya menguras waktu dan tenaga, namun juga menguras bank dari segi *financial*. Oleh karena itu pihak bank biasanya memonitor nasabah dengan melakukan atau memberi saran kepada nasabah dengan membawa laporan keuangannya ketika nasabah melakukan pembayaran pembiayaannya kepada bank.

Adapun solusi yang diberikan oleh penulis kendala-kendala dalam dalam penerapan *Incentive Compatible Constraints* adalah sebagai berikut :

1. Calon nasabah diwajibkan meminta pengesahan notaris / pihak yang berwenang. Hal ini dilakukan guna menghindari penipuan dan pemalsuan dari calon nasabah.
2. Menjadwal waktu *monitoring* usaha nasabah.

BAB V

PENUTUP

Sebagai bagian akhir dari skripsi ini, maka Bab V ini disampaikan kesimpulan dan saran yang didasarkan pada bukti-bukti penulis lakukan dilapangan dan pada bukti empiris data penelitian ini. Adapun kesimpulan dan saran tersebut adalah sebagai berikut :

1. KESIMPULAN

- a. Pembiayaan *Mudarabah* di Bank BTN Syariah Cabang Yogyakarta dilakukan dengan menggunakan akad *Mudarabah Mutlaqah*, yang mana dana disalurkan pada lembaga atau perudahaan tertentu.
- b. Bank BTN Syariah Cabang Yogyakarta Penerapan *Incentive Compatible Constraints* pada pembiayaan *Mudarabah* telah dilakukan dengan cara : menetapkan agunan atau jaminan, *monitoring* serta mewajibkan calon nasabah yang mengajukan pembiayaan untuk menggunakan arus kas yang transparan.

2. SARAN

- a. Bagi pengelola Bank BTN Syariah Cabang Yogyakarta.
Perlu menerapkan teknik pengendalian pembiayaan kepada nasabah dengan cara pembinaan kepada Lembaga Keuangan Syariah (BMT) dan nasabah BMT tersebut guna menghindari terjadinya penyalahgunaan dana pembiayaan oleh LKS maupun nasabah.
- b. Bagi peneliti selanjutnya.
Bagi peneliti selanjutnya yang ingin meneliti mengenai *Incentive Compatible Constraints*, penulis menyarankan agar peneliti selanjutnya :
 1. Membandingkan penerapan *Incentive Compatible Constraints* pembiayaan *Mudarabah* dengan pembiayaan *musyarakah*.
 2. Pembagian *moral hazard* dan *asymetrik informations* pada penerapan *incentive compatible constraints* dalam pembiayaan *Mudarabah*.

DAFTAR PUSTAKA

- Al Fedri, Rizki. (2008). *Manajemen Resiko*, Jurusan Ilmu Adinistrasi, Program Studi Ilmu Admistrasi Bisnis, Fakultas Ilmu Sosial dan Politik, Universitas : Riau (Dipublikasi).
- Al-ma'soeme, BPRS.(2004). *Kebijakan Manajemen Pembiayaan Bank Syariah*. BPRS PNM Al-Ma'some : Bandung.
- Antonio, Muhammad syafi'i.(2001).*Bank Syari'ah (dari teori ke praktik)*.Gema Insani:Jakarta.
- Arifin, Zainal.(2007). *Realisasi Akad Mudharabah dalam Rangka Penyaluran Dana Dengan Prinsip Bagi Hasil Di Bank Muamalat Indonesia Cabang Semarang*.Program Study Magister Kenotariatan. (Dipublikasikan). Program Pasca Sarjana Universitas Diponegoro:Semarang.
- Ascarya.(2007).*Akad&Produk Bank Syari'ah*.Rajagrafindo Persada:Jakarta.
- Azhar Roesly, Syaiful. (2005). *Critical Issues on Islamic Banking and Financial Markets*.Dinamas Publishing : Kuala Lumpur Malaysia.
- Fathullah. (2008). *"Implementasi Prinsip Bagi Hasil dan Resiko di Perbankan Syariah (Studi di Perbankan Syari'ah Cabang Mataram)"*, Tesis, Program Magister Ilmu Hukum, (Dipublikasikan),Program Pasca Sarjana Universitas Dipenogoro : Semarang.
- Hasibuan, Malayu. (2008). *Dasar-Dasar Perbankan*, Cet.7. PT Bumi Aksara : Jakarta.
- Heryoulyawanti, Dhany. (2007). *"Pemahaman Nasabah Tentang Akad Pembiayaan Mudharabah dan Nisbah Bagi Hasil (Studi Kasus di BMT Bina Ihsanul Fikri Gedongkuning Yogyakarta)"* ,Tesis, MSI UII : Yogyakarta
- Karim, A.A. (2000). *"Incentive Compatible Constrains for Islamic: Banking Some Leassons From Bank Muamalat"*, *Conference Paper*, Fourth International Conference on Islamic Economics and Banking Loughborough University, UK, August 13-15, 2000, pp. 579-598.
- Karim, Adiwarmn.(2004).*Bank Islam (analisis fiqih dan keuangan)*.Edisi Dua. Rajagrafindo Persada:Jakarta.
- Muhammad.(2003). *Konstruksi Mudharabah dalam Bisnis Syariah*. Pusat Studi Ekonomi Islam STIS. Yogyakarta.

- Muhammad. (2003). *Kontruksi Mudharabah dalam Pembiayaan Mudharabah pada Bank Syari'ah di Indonesia*. Disertai Doktor Ilmu Ekonomi (Dipublikasikan), Yogyakarta:Program Doktor UII.
- Muhammad.(2005). *Manajemen Bank Syari'ah*. Edisi Revisi.UPP AMPYKPN: Yogyakarta.
- Muhammad. (2009). *Model Akad-Akad di Bank Syariah*. UII Press : Yogyakarta.
- Rosly, Saiful Azhar.(2005). *Critical Issues on Islamic Banking and Financial Markets*.Dinamas Publishing : Kuala Lumpur Malaysia.
- Sadr, Kazem and Zamir Iqbal. “*Choice of Debt or Equity Contract and Asymmetrical Information: An Empirical Evidence,*” *Conference Papers, Fourth International Conference on Islamic Economics and Banking Loughborough University, UK, August 13-15, 2000*, pp. 487-499.
- Sudarsono, Heri. (2007). *Bank dan Lembaga Keuangan Syariah Ed.III*. Ekonosia : Yogyakarta.
- Soemitro, Andrie. (2009). *Bank dan Lembaga Keuangan Syariah Ed I*. Kencana : Jakarta.
- Susiana, (2010). “*Analisis Pembiayaan Mudharabah di PT. Bank Tabungan Negara Tbk Kantor Cabang Syariah Malang*”, (Dipublikasikan) Skripsi, Malang : Fakultas Ekonomi, UIN Maulana Malik Ibrahim..
- Tarsidin. (2010).*Bagi Hasil Konsep dan Analisis*.LP FE UI : Jakarta
- Wahyudin, Taufiq.(2011). *Analisis Fiqih Ekonomi Terhadap Pembiayaan Mudharabah Pada PT. Bank Syariah Mandiri (BSM) Cabang Indramayu*. (Tidak Dipublikasikan) Fakultas Ilmu Agama Islam. Yogyakarta : Program Strata 1 UII.
- Widjanarko. (1994). *Hukum dan Ketentuan Perbankan di Indonesia*. Pustaka Utama Grafiti : Jakarta.
- Yustikasari, Nurlita.(2006).*Pengaruh Asymetric Information Dan Controlling terhadap Agency Contractual Problem dalam Pembiayaan Mudhorobah*.(tidak dipublikasikan).Fakultas Ekonomi.Yogyakarta: Program Sarjana UII.

Hasil wawancara dengan mas Didi selaku Account Officer pada Bank BTN Syariah cabang Yogyakarta

Wawancara dilakukan tanggal 10 Januari 2012 di Bank BTN Syariah cabang Yogyakarta.

1. Bagaimakah pembiayaan mudharabah di bank BTN Syariah Cabang Yogyakarta?

Jawaban :

Pembiayaan mudharabah yang ada di bank BTN Syariah Cabang Yogyakarta yaitu :

- a. Pembiayaan Modal Kerja (PMK) yang di berikan kepada Lembaga Keuangan Syariah / BMT yang kemudian BMT menyalurkannya kepada nasabahnya masing-masing. Pembiayaan Modal Kerja (PMK) ini menggunakan akad Mudharabah Muthalaqah, yaitu : Pihak bank memberikan sejumlah modal kepada LKS dan bank tidak ikut campur dalam pengelolaan dana yang disalurkan oleh BMT tersebut.*
- b. Pembiayaan Modal Kerja (PMK) yang diberikan kepada suatu perusahaan seperti PT (perseroan Terbatas), yang mana perusahaan menggunakan dana tersebut untuk menambah modal kerja. Dan Pembiayaan Modal Kerja (PMK) ini menggunakan akad Mudharabah Muthlaqah, yaitu : Pihak bank tidak ikut campur dalam pengelolaan dana tersebut.*

2. Apakah ada syarat atau agunan tertentu dalam pembiayaan ini?

Jawaban :

Syarat dan agunan dalam pembiayaan modal kerja ini sebenarnya tidak memiliki agunan tertentu, namun, syarat dan agunan ini terkadang berbeda antara nasabah yang pertama kali mengajukan dengan nasabah yang telah berkali-kali mengajukan pembiayaan (nasabah tetap).

- i. Jika nasabah yang pertama kalinya mengajukan biasanya kami lihat dari :*

- a. Laporan keuangannya, baik itu laba-rugi maupun neraca.*
- b. Riwayat Pengajuan pembiayaan, apakah BMT / Perusahaan tersebut memiliki riwayat yang tidak bagus atau baik.*
- c. Tingkat volume pembiayaan (dalam hal ini penyaluran dana) yang dilakukan oleh BMT apakah tingkat NPF-nya lebih tinggi atau tidak.*

- d. Memenuhi persyaratan-persyaratan yang telah ditetapkan oleh pihak bank.
- ii. Jika nasabah telah berkali-kali mengajukan (nasabah tetap), maka biasanya :
- Riwayat pembiayaan yang telah dilakukan, apakah lembaga tersebut memiliki riwayat yang tidak baik ataupun buruk.
 - Jumlah pengajuan yang diajukan, jika melebihi dari nilai yang diajukan sebelumnya, maka pihak bank memiliki dua opsi yaitu yang pertama, memberikan pembiayaan sesuai dengan yang diajukan oleh nasabah (lembaga) dengan menggunakan jaminan yang sama dengan pengajuan yang sebelumnya. Hal ini dengan melihat loyalitas dan riwayat pengembalian hutang. Kedua, memberikan persyaratan tertentu dengan menambah nilai jaminan / agunan, hal ini dikarenakan nasabah memiliki riwayat pengembalian hutang yang kurang baik atau bagus.

3. Apakah bank BTN Syariah menerapkan agunan / jaminan berupa fixed asset?

Jawaban :

Benar, kami sebagai pihak yang diberikan kepercayaan oleh masyarakat (deposan) wajib mempertanggung jawabkan dana dari masyarakat tersebut. Oleh karena itu setiap pembiayaan yang diberikan wajib menggunakan agunan/jaminan biasana berupa Surat Hak Milik (SHM), Surat hak Guna Bangunan (SHGB). Hal ini dilakukan agar pihak nasabah selaku mudharib tidak bertindak macam-macam, atau juga dapat meminimalisir tingkat resiko pembiayaan, karena agunan/jaminan harus memiliki nilai 125% dari jumlah plafond yang dicairkan.

4. Karena Pembiayaan Modal Kerja (PMK) ini menggunakan akad mudharabah muthlaqah yaitu pihak bank tidak diperkenankan mencampuri mudharib dalam mengelola dana yang diberikan oleh pihak bank, maka, apakah pihak bank BTN Syariah hanya menunggu nasabah untuk mengembalikan dana tersenbut tanpa mengawasi penggunaan dana tersebut?

Jawab :

Memang benar, pihak bank tidak diperkenankan untuk mencampuri mudharib dalam mengelola dana tersebut, namun, kami juga melakukan monitoring dan pengawasan kepada nasabah.

5. Seperti apa pihak bank memonitoring pihak nasabah? Dan untuk apa tujuannya?

Jawab :

Kami memonitoring dengan melihat laporan keuangan pihak lembaga tersebut, biasanya hal ini (laporan keuangan) juga pihak nasabah membawa laporannya kepada kami (pihak bank) dengan melihat laporan keuangan tersebut kami dapat menyimpulkan, apakah pembiayaan yang diberikan oleh pihak bank dapat dimanfaatkan dengan baik atau pun sebaliknya. Kemudian juga, kami mengunjungi beberapa lembaga yang kami berikan pembiayaan modal kerja (PMK) hal ini dilakukan guna memonitoring/ mengetahui perkembangan usaha nasabah juga untuk menyambung silaturahmi (rasa empaty terhadap nasabah.)

