



**PENANGANAN PEMBIAYAAN BERMASALAH DALAM
AKAD MURABAHAH PRODUK WARUNG MIKRO BSM KC
BINTARO SEKTOR III**

SKRIPSI

**Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat untuk Menyelesaikan Studi Strata Satu
(S1) Program Studi Manajemen Perbankan Syariah**

Disusun oleh :

Nama : Mar'atus Sholikhah

NIM : 2014570006

**FAKULTAS AGAMA ISLAM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH JAKARTA**

1440 H/2018 M

LEMBAR PERNYATAAN

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Mar'atus Sholikhah
NPM : 2014570006
Program Studi : Manajemen Perbankan Syariah
Fakultas : Agama Islam
Judul Skripsi : Penanganan Pembiayaan Bermasalah dalam Akad Murabahah Produk Warung Mikro BSM KC Bintaro Sektor III.

Dengan ini menyatakan bahwa Skripsi berjudul di atas secara keseluruhan adalah hasil penelitian saya sendiri kecuali pada bagian-bagian yang menjadi sumber rujukan. Apabila ternyata di kemudian hari terbukti skripsi saya merupakan hasil plagiat atau penjiplakan terhadap karya orang lain, maka saya bersedia mempertanggungjawabkan sekaligus menerima sanksi berdasarkan ketentuan undang-undang dan aturan yang berlaku di Universitas Muhammadiyah Jakarta ini.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya dan tidak ada paksaan.

Jakarta, 15 Dzulhijjah 1439 H

27 Agustus 2018 M

Yang Menyatakan,


Mar'atus Sholikhah

LEMBAR PERSETUJUAN PEMBIMBING

Skripsi Yang berjudul “**Penanganan Pembiayaan Bermasalah dalam Akad Murabahah Produk Warung Mikro BSM KC Bintaro Sektor III**” yang disusun oleh **Mar’atus Sholikhah**, Nomor Pokok Mahasiswa : **2014570006** Program Studi Manajemen Perbankan Syariah disetujui untuk diajukan pada Sidang Skripsi Fakultas Agama Islam Universitas Muhammadiyah Jakarta .

Jakarta 27 Agustus 2018

Dosen Pembimbing



(Drs. Fakhurrazi, M.A.)

LEMBAR PENGESAHAN PANITIA UJIAN SKRIPSI

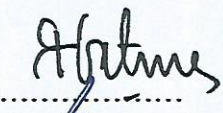


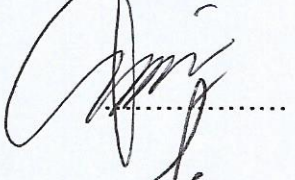
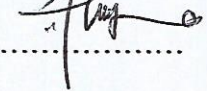
Skripsi yang berjudul : **Penanganan Pembiayaan Bermasalah dalam Akad Murabahah Produk Warung Mikro BSM KC Bintaro Sektor III** disusun oleh: **Mar'atus Sholikhah**, Nomor Pokok: **2014570006**. Telah diujikan pada hari/tanggal: **15 September 2018** telah diterima dan disahkan dalam sidang Skripsi (*Munaqasyah*) Fakultas Agama Islam Universitas Muhammadiyah Jakarta untuk memenuhi persyaratan mencapai gelar Sarjana Strata Satu (S1) Program Studi Manajemen Perbankan Syariah.

FAKULTAS AGAMA ISLAM

Dekan,



Rini Fatma Kartika, S.Ag., M.H

Nama	Tanda Tangan	Tanggal
<u>Rini Fatma Kartika, S.Ag., M.H</u> Ketua		22/09 - 2018
<u>Drs. Tajudin, M.A.</u> Sekretaris		22/09 - 2018
<u>Drs. Fakhurazi, M.A.</u> Dosen Pembimbing		20/9 - 2018
<u>Dina Febriani, SE., MM.</u> Anggota Penguji I		20/9 2018
<u>Nurhidayat, S.Ag., M.M.</u> Anggota Penguji II		21/9 - 2018

Mar'atus Sholikhah

2014570006

Penanganan Pembiayaan Bermasalah Dalam Akad Murabahah Produk Warung Mikro BSM KC Bintaro Sektor III
VII+88 Halaman+10 Lampiran

ABSTRAK

Bank Syariah Mandiri memiliki suatu program yang membantu para pelaku usaha maupun industri Usaha Mikro, Kecil dan Menengah (UMKM) dalam membantu mengembangkan usaha mereka dengan menawarkan pembiayaan Warung Mikro. Dalam kegiatan operasional Warung Mikro, tak luput dari pembiayaan bermasalah, baik dari nasabah maupun dari pihak bank. Oleh karena itu diperlukannya antisipasi serta analisis yang tepat terhadap calon nasabah.

Tujuan penelitian ini untuk mengetahui bagaimana tindak pencegahan agar tak terjadi pembiayaan bermasalah, faktor penyebab pembiayaan bermasalah serta jika sudah terjadi pembiayaan bermasalah langkah apa yang akan diambil oleh nasabah maupun pihak bank.

Penelitian ini menggunakan metode kualitatif dan pendekatan deskriptif dengan teknik penulis melakukan wawancara dengan pegawai Mikro Bank Syariah Mandiri KC Bintaro Sektor III, untuk mendapatkan langkah yang diambil dalam menangani pembiayaan bermasalah, faktor yang menjadi penyebab pembiayaan bermasalah dan tindakan analisis dalam meminimalisir pembiayaan bermasalah.

Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa faktor yang menjadi penyebab terjadinya pembiayaan bermasalah adalah nasabah mengalami penurunan omset dalam usahanya, PHK, nasabah menghilang, masalah pribadi, dan kematian. Adapun tindak pencegahan yang dilakukan pihak bank dalam meminimalisir pembiayaan bermasalah adalah, melakukan BI checking, trade checking, maintenance, serta diberlakukannya fasilitas asuransi untuk melindungi nasabah, agunan dan pembiayaan apabila ditengah pembiayaan berlangsung terjadi hal yang tak terduga.

Adapun penanganan bagi pembiayaan bermasalah, pihak Bank Syariah Mandiri KC Bintaro Sektor III, melakukan restructuring (penjadwalan kembali pembiayaan) dan mengeksekusi agunan apabila nasabah tidak mampu lagi melunasi pembiayaannya.

Kata Kunci: “Pembiayaan Bermasalah, Warung Mikro, Faktor Pembiayaan Bermasalah, Penanganan Pembiayaan Bermasalah ”

KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Alhamdulillah, dengan mengucapkan puji dan syukur kehadirat Allah SWT atas segala rahmat-Nya, penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan judul **“Penanganan Pembiayaan Bermasalah Dalam Akad Murabahah Produk Warung Mikro BSM KC Bintaro Sektor III”** ini sesuai dengan waktu yang ditentukan. Sholawat serta salam senantiasa terlimpah kepada Nabi Besar Muhammad SAW, beserta keluarganya dan para sahabatnya. Semoga beliau dapat menjadi suri tauladan bagi kita semua dan syafaatnya dapat tercurah kepada semua umatnya.

Skripsi ini ditulis dalam upaya memenuhi salah satu tugas akhir dalam memperoleh gelar Strata Satu (S.1) pada Program Studi Manajemen Perbankan Syariah Fakultas Agama Islam Universitas Muhammadiyah Jakarta, tahun 2018.

Tidak sedikit kendala yang dihadapi penulis di dalam proses penyelesaiannya, namun karena bimbingan, arahan, dan bantuan dari berbagai pihak baik moril maupun materil, sehingga kendala itu menjadi tidak terlalu berarti. Kemudian, penulis mengucapkan terima kasih kepada seluruh pihak yang telah membantu dan mendukung dengan baik langsung maupun tidak langsung dalam penulisan skripsi ini. Dengan selesainya penulisan skripsi ini, penulis menyampaikan terima kasih kepada :

1. Prof. Dr. H. Syaiful Bakhri, S.H., M.H., Rektor Universitas Muhammadiyah Jakarta.
2. Rini Fatma Kartika, S.Ag., M.H., Dekan Fakultas Agama Islam Universitas Muhammadiyah Jakarta, Drs. Tajudin, M.A., Wakil Dekan I, Asep Supyadillah, M.Ag., Wakil Dekan II, Nurhadi, M.A., selaku Wakil Dekan III.
3. Nurhidayat, S.Ag., M.M., selaku Ketua Program Studi Manajemen Perbankan Syariah Universitas Muhammadiyah Jakarta.
4. Drs. Fakhurrazi, M.A selaku Dosen Pembimbing Skripsi, yang telah mengorbankan waktu, tenaga, dan pikirannya dalam proses bimbingan.

5. Segenap karyawan Bank Syariah Mandiri KC Bintaro sektor III yang telah membantu selama pelaksanaan penelitian dalam rangka penyusunan Skripsi ini.
6. Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Agama Islam, Prodi Manajemen Perbankan Syariah yang telah membantu dan membimbing dari awal sampai akhir perkuliahan di Kampus Universitas Muhammadiyah Jakarta.
7. Kedua orang tua, Ayahanda Suswanto dan Ibunda Sarijah yang sudah banyak memberikan do'a, kasih sayang, cinta, kesabaran, nasihat, dukungan, semangat dan motivasi baik moril maupun materil yang selalu saya terima.
8. Adik saya, yang senantiasa memberikan dukungan moril maupun materil yang sangat membantu saya selama menempuh perkuliahan.
9. Teman-teman seperjuangan Manajemen Perbankan Syariah angkatan 2014 khususnya Manajemen Perbankan Syariah B, yang telah memberikan warna keceriaan selama kuliah.

Penulis menyadari masih terdapat banyak kekurangan dalam penyusunan skripsi ini serta masih jauh dari kata sempurna. Hal ini disebabkan oleh terbatasnya kemampuan dan pengetahuan penulis. Oleh karena itu penulis mengharapkan saran dan kritik yang bersifat membangun dari semua pihak untuk perbaikan skripsi ini. Akhirnya penulis mengharapkan semoga skripsi ini dapat memberikan manfaat bagi semua pihak.

Jakarta, 27 Agustus 2018

(Mar'atus Sholikhah)

DAFTAR ISI

	Halaman
LEMBAR PERNYATAAN (ORISINALITAS)	i
LEMBAR PERSETUJUAN PEMBIMBING	ii
LEMBAR PENGESAHAN PANITIA UJIAN SKRIPSI	iii
ABSTRAK	iv
KATA PENGANTAR.....	v
DAFTAR ISI.....	vii
DAFTAR TABEL	x
DAFTAR GAMBAR.....	xi
DAFTAR LAMPIRAN	
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Fokus dan Subfokus Penelitian	5
C. Rumusan Masalah	5
D. Kegunaan Penelitian.....	6
E. Sistematika Penulisan.....	7
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	
A. Deskripsi Konseptual Fokus dan Subfokus Penelitian.....	9
1. Pengertian Pembiayaan	9
2. Jenis Pembiayaan	10
3. Konsep Akad Pembiayaan <i>Murabahah</i>	15
4. Prinsip Evaluasi Pembiayaan	18

5. Kolektibilitas Pembiayaan (Kualitas Pembiayaan).....	22
B. Hasil Penelitian yang Relevan.....	26
BAB III METODOLOGI PENELITIAN	
A. Tujuan penelitian.....	29
B. Tempat dan Waktu Penelitian	29
C. Latar Penelitian	30
D. Metode dan Prosedur Penelitian.....	30
E. Data dan Sumber Data.....	30
F. Teknik dan Prosedur Pengumpulan Data	31
G. Teknis Analisis Data	33
H. Validasi Data	34
BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	
A. Gambaran Umum tentang Latar Penelitian.....	36
1. Sejarah Bank Syariah Mandiri.....	37
2. Profil Perusahaan.....	39
3. Visi dan Misi Bank Syariah Mandiri.....	39
4. Struktur Organisasi	41
B. Temuan Penelitian.....	42
C. Pembahasan Temuan Penelitian.....	53
1. Faktor Penyebab Risiko.....	53
2. Mitigasi Risiko Pembiayaan.....	58
3. Penanganan Pembiayaan Bermasalah	67
BAB V KESIMPULAN DAN SARAN	

A. Kesimpulan	86
B. Saran.....	87

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

RIWAYAT HIDUP

DAFTAR TABEL

	Halaman
1. Tabel 4.1 Persyaratan pengajuan Pembiayaan Mikro	43
2. Tabel 4.2 Jenis agunan yang dapat dijadikan jaminan.....	44
3. Tabel 4.3 Status kolektibilitas yang digunakan BSM	47
4. Tabel 4.4 Penyebab pembiayaan bermasalah dari aspek risiko operasional	53
5. Tabel 4.5 Penyebab kredit gagal	55

DAFTAR GAMBAR

	Halaman
Gambar 2.1 Skema Pembiayaan Murabahah	16
Gambar 4.1 Struktur Organisasi.....	41

DAFTAR LAMPIRAN

- Lampiran 1 : Lembar Konsultasi Penulisan Skripsi
- Lampiran 2 : Surat Permohonan Penelitian
- Lampiran 3 : Surat Keterangan Penelitian
- Lampiran 4 : Simulasi Angsuran Pembiayaan Warung Mikro
- Lampiran 5 : Surat Akad Pembiayaan Prinsip Murabahah
- Lampiran 6 : Nota Analisa Restrukturisasi
- Lampiran 7 : Formulir Permohonan Pembiayaan Mikro
- Lampiran 8 : Surat Kuasa Membeli
- Lampiran 9 : Surat Penyerahan Aset
- Lampiran 10 : Dokumentasi
- Lampiran 11 : Riwayat Hidup

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Dalam meningkatkan taraf hidup masyarakat, masyarakat dituntut untuk berusaha dalam memenuhi kebutuhan sehari-hari. Salah satu kegiatan yang dapat meningkatkan taraf hidup masyarakat yaitu dengan berwirausaha yaitu membuka usaha sendiri. Namun dalam pendirian sebuah usaha, terdapat beberapa kendala yang dialami. Salah satu kendalanya adalah kurangnya modal yang dimiliki oleh pemilik usaha. Untuk itu salah satu lembaga keuangan yang dapat membantu permodalan usaha adalah “Bank”. Bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk pembiayaan dan atau bentuk yang lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup masyarakat. Berdasarkan Undang-Undang No. 21 Tahun 2008 Pasal 3 tentang Perbankan Syariah (selanjutnya disebut UU Perbankan Syariah), tujuan peyaluran dana oleh perbankan syariah adalah menunjang pelaksanaan pembangunan, meningkatkan keadilan, kebersamaan, dan pemerataan kesejahteraan rakyat¹.

Bank syariah sebagai lembaga intermediasi antara pihak investor yang menginvestasikan dananya di bank kemudian selanjutnya bank syariah menyalurkan dananya kepada pihak lain yang membutuhkan dana. Bank syariah

¹ Wangsawidjaja, *Pembiayaan Bank Syariah*, (Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama, 2012), h.1.

merupakan bank yang kegiatannya mengacu kepada hukum Islam, dalam kegiatannya tidak membebankan bunga maupun tidak membayar bunga kepada nasabah². Keberadaan bank-bank syariah di Indonesia semakin mendapat legitimasi dengan disahkannya berbagai undang-undang yang mendukung, salah satunya adalah Undang-Undang No. 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah yang disahkan tanggal 16 Juli 2008³.

Sesuai dengan penjelasan Undang-Undang No. 7 Tahun 1992 tentang perbankan, ditegaskan bahwa: “Kredit yang diberikan oleh bank mengandung resiko, sehingga dalam pelaksanaannya bank harus dapat memperhatikan asas-asas perkreditan yang sehat”⁴. Menurut Undang-Undang Perbankan No. 10 Tahun 1998, pembiayaan adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank dan pihak lain yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil⁵. Pembiayaan merupakan salah satu produk perbankan syariah, dalam perbankan konvensional dikenal dengan pinjaman atau kredit. Pembiayaan atau *financing*, yaitu pendanaan yang diberikan oleh suatu pihak kepada pihak lain untuk mendukung investasi yang telah direncanakan, baik dilakukan sendiri maupun lembaga.

² Ismail, *Perbankan Syariah*, (Jakarta: Kencana, 2011), h.32.

³ A. Ridwan Amin. *Menata Perbankan Syariah di Indonesia*, (Jakarta: UIN Press, 2009), h.98.

⁴ Hermansyah, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*, (Jakarta: PT. Kencana, 2009), cet. Ke-5, h.58

⁵ Ismail, *op.cit*, h.106.

Dengan kata lain pembiayaan adalah pendanaan yang dikeluarkan untuk mendukung investasi yang telah direncanakan⁶.

Dalam UU No. 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah pasal 1 poin ke 25 menjelaskan bahwa pembiayaan adalah penyediaan dana atau tagihan yang berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara Bank Syariah dan/atau Unit Usaha Syariah (UUS) dan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai dan/atau diberi fasilitas dana untuk mengembalikan dana tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan ujah, tanpa imbalan atau bagi hasil. Dalam penjelasan tersebut diatas peran pembiayaan sangat penting karena dengan pembiayaan, maka pihak defisit (pihak yang membutuhkan dana) akan termudah ketika membutuhkan dana. Namun, ketika sebuah bank syariah memberikan pembiayaan kepada nasabahnya, bank tidak boleh serta merta langsung memberikan dana tersebut kepada nasabah, tetapi perlu ketelitian dan kepercayaan yang tinggi bagi bank kepada nasabahnya agar dalam pelaksanaan pemberian pembiayaan itu, risiko dari pembiayaan atau pembiayaan bermasalah (*Non-Perfoming Financing*) dapat diprediksi dan diantisipasi oleh pihak PT. Bank Syariah Mandiri seperti halnya bank syariah lainnya menggunakan sistem bagi hasil didalam melayani nasabahnya, termasuk dalam melayani kegiatan pembiayaan.

Banyaknya produk-produk pembiayaan yang ditawarkan mengharuskan konsumen untuk lebih selektif dalam memilih produk yang ditawarkan.

⁶ Veithzal Rivai dan Arviyan Arifin, *Islamic Banking: Sebuah Teori, Konsep dan Aplikasi*, (Jakarta: Bumi Aksara. 2010), h. 681.

Pembiayaan Mikro merupakan salah satu produk dari BSM yang dapat dijadikan pilihan bagi calon nasabah. Pembiayaan Mikro adalah pembiayaan yang diberikan kepada perorangan atau badan usaha yang akan atau sudah memiliki usaha yang sudah berjalan selama 2 tahun. Pembiayaan Mikro di bank syariah menggunakan sistem pembiayaan dengan akad *murabahah*. Definisi *murabahah* merupakan akad yang digunakan untuk perjanjian jual beli antara bank dengan nasabah⁷. Produk dari BSM ini merupakan pembiayaan penyertaan modal usaha kecil yang khusus membiayai modal kerja mulai dari Rp 11.000.000,- (sebelas juta rupiah) sampai dengan Rp 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah)⁸. Salah satu strategi bank syariah dalam mengantisipasi pembiayaan bermasalah dalam akad *murabahah* yaitu dengan adanya jaminan fidusia⁹ yang diberikan dari calon nasabah kepada bank, sesuai Fatwa No. 03/DSN-MUI/IV/2000 tentang *Murabahah* memperbolehkan bank meminta jaminan kepada nasabah yang diberikan pembiayaan. Isi Fatwa tersebut adalah: “Jaminan dalam *murabahah* dibolehkan agar nasabah serius dengan pesannya. Dan ketika pembiayaan macet terjadi, pihak bank syariah tak lantas menyita jaminan yang diberikan. Ada upaya yang ditawarkan bank agar nasabah mampu memenuhi kewajibannya tanpa harus penyitaan jaminan, yaitu dengan: *restructuring*, *rescheduling*, dan

⁷ Ismail, *op. cit.*, h. 138.

⁸ Pembiayaan Usaha Mikro, Bank Syariah Mandiri, <https://www.syariahmandiri.co.id/business-banking/micro-banking/pembiayaan-usaha-mikro>, diakses pada 02 Juli 2018

⁹ Jaminan fidusia adalah pengalihan hak kepemilikan sebuah benda dimana hak kepemilikannya masih dalam kekuasaan pemilik benda tersebut, dalam Undang-Undang No. 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia

reconditioning, atau dapat ditempuh dengan melalui lembaga Arbitrase dalam proses penyelesaian untuk mencapai kesepakatan antara dua belah pihak¹⁰.

Berdasarkan latar belakang masalah yang telah dipaparkan, penulis tertarik untuk meneliti lebih lanjut mengenai pembiayaan bermasalah, yang ada di Kantor Cabang Bank Syariah Mandiri Bintaro Sektor III. Oleh karena itu dalam penelitian ini penulis membuat judul **“Penanganan Pembiayaan Bermasalah dalam Akad Murabahah Produk Warung Mikro BSM KC Bintaro Sektor III”**

B. Fokus dan Subfokus Penelitian

Agar masalah lebih terfokus dan lebih spesifik, maka penulis membatasi permasalahan yang akan diteliti yaitu Penanganan Pembiayaan Bermasalah dalam Akad Murabahah Produk Warung Mikro BSM KC Bintaro Sektor III

C. Rumusan Masalah

1. Apa yang menjadi faktor penyebab pembiayaan bermasalah pada produk Warung Mikro BSM KC Bintaro Sektor III?
2. Bagaimana pihak bank menetapkan nasabah masuk dalam kategori pembiayaan bermasalah?
3. Bagaimana langkah antisipasi untuk meminimalisir pembiayaan bermasalah dalam produk Warung Mikro BSM KC Bintaro Sektor III?

¹⁰ UU No 30 Tahun 1999 tentang “*Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa*”

4. Bagaimana langkah yang diterapkan dalam upaya penyelesaian pembiayaan bermasalah pada produk Warung Mikro BSM KC Bintaro Sektor III?

D. Kegunaan Penelitian

1. Kegunaan Teoritis

Penelitian ini dapat digunakan sebagai sarana informasi bagi kalangan intelektual, pelajar, praktisi, akademisi, dan masyarakat umum yang ingin mengetahui tentang penanganan pembiayaan bermasalah, serta dapat menjadi referensi dalam studi-studi mendatang.

2. Kegunaan Praktis

- a. Bagi Penulis

Memberikan manfaat yang besar bagi penulis sehingga menambah pengetahuan keilmuan dalam bidang perbankan syariah dalam penanganan pembiayaan bermasalah.

- b. Secara Akademik

Sebagai asset pustaka yang diharapkan dapat dimanfaatkan oleh mahasiswa, dalam upaya memberikan pengetahuan, informasi dan sebagai proses pembelajaran mengenai penyelesaian pembiayaan bermasalah dan faktor penyebabnya.

- c. Secara Praktek

Bagi pihak bank syariah dapat menjadikan masukan dan saran agar akad pembiayaan dalam murabahah, terutama produk Warung Mikro

dapat semakin diminati dan dapat membantu kegiatan usaha masyarakat.

E. Sistematika Penulisan

Meninjau menurut penulisan yang terstruktur, peneliti akan menulis sistematika yang memudahkan peneliti dan pembaca dalam memahami skripsi ini. Adapun rancangan sistematika yang ingin ditulis adalah sebagai berikut:

BAB I : PENDAHULUAN

Bab ini berisi latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan dan kegunaan, dan sistematika pembahasan skripsi. Bab pertama ini merupakan bab awal yang mengantarkan pada bab-bab berikutnya.

BAB II : TINJAUAN PUSTAKA

Menurut uraian tentang tinjauan pustaka terdahulu dan kerangka teori yang relevan dan terkait dengan tema skripsi yaitu berupa artikel ilmiah, hasil penelitian maupun buku.

BAB III : METODOLOGI PENELITIAN

Memuat secara rinci metode penelitian yang digunakan penelitian beserta justifikasi/alasannya, lokasi, jenis penelitian, sumber data, metode pengumpulan data, analisis data yang digunakan.

BAB IV : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

1. Hasil penelitian, klasifikasi bahasan disesuaikan dengan pendekatan, sifat penelitian dan rumusan masalah atau fokus penelitiannya.

2. Pembahasan, sub bahasan (1) dan (2) dapat digabung menjadi satu kesatuan, atau dipisah menjadi sub bahasan tersendiri.

BAB V : PENUTUP

Bab terakhir berisi kesimpulan, saran-saran atau rekomendasi. Kesimpulan menyajikan secara ringkas seluruh penemuan penelitian yang ada hubungannya dengan masalah penelitian. Kesimpulan diperoleh berdasarkan hasil analisis dan interpretasi data yang telah diuraikan pada bab-bab sebelumnya.

Saran-saran dirumuskan berdasarkan hasil penelitian, berisi uraian mengenai langkah-langkah apa yang perlu diambil oleh pihak-pihak terkait dengan hasil penelitian yang bersangkutan.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Deskripsi Konseptual Fokus dan Subfokus Penelitian

1. Pengertian Pembiayaan

Pembiayaan adalah pendanaan yang diberikan oleh suatu pihak kepada pihak lain untuk mendukung investasi yang direncanakan, baik dilakukan sendiri ataupun lembaga¹. Pembiayaan adalah salah satu jenis kegiatan usaha bank syariah. Yang dimaksud dengan pembiayaan adalah penyediaan dana atau pembiayaan di bank syariah atau disebut kredit di bank konvensional, pada dasarnya merupakan sebuah kesepakatan bank dengan nasabah yang memerlukan dana untuk membiayai kegiatan atau aktivitas tertentu. Kesepakatan penyaluran pembiayaan bank kepada nasabah tersebut dapat dibedakan berdasarkan akad yang digunakan. Akad pembiayaan bisa berupa akad jual beli, akad penanaman modal atau investasi, akad sewa/sewa beli, dan akad lainnya. Ada pula akad pinjam-meminjam uang tanpa tambahan atas pokok atau bunga.

Bank syariah melandasi kegiatan penyaluran pembiayaannya dengan Al-Qur'an dan hadits. Al-Qur'an sudah sangat jelas melarang riba. Dalam Al-Qur'an Surat Al-Baqarah ayat 275:

¹ Veithzal Rivai dan Arviyan Arifin, *Islamic Banking: Sebuah Teori, Konsep dan Aplikasi*, (Jakarta: Bumi Aksara. 2010), h. 618

الَّذِينَ يَأْكُلُونَ الرِّبَا لَا يَقُومُونَ إِلَّا كَمَا يَقُومُ الَّذِي يَتَخَبَّطُهُ الشَّيْطَانُ مِنَ الْمَسِّ ذَٰلِكَ
 بِأَنَّهُمْ قَالُوا إِنَّمَا الْبَيْعُ مِثْلُ الرِّبَا وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا فَمَنْ جَاءَهُ مَوْعِظَةٌ مِنْ رَبِّهِ
 فَانْتَهَى فَلَهُ مَا سَلَفَ وَأَمْرُهُ إِلَى اللَّهِ وَمَنْ عَادَ فَأُولَٰئِكَ أَصْحَابُ النَّارِ هُمْ فِيهَا
 خَالِدُونَ

Artinya: “Orang-orang yang makan (mengambil) riba tidak dapat berdiri melainkan seperti berdirinya orang yang kemasukan syaitan lantaran (tekanan) penyakit gila. Keadaan mereka yang demikian itu, adalah disebabkan mereka berkata (berpendapat), sesungguhnya jual beli itu sama dengan riba, padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba. Orang-orang yang telah sampai kepadanya larangan dari Tuhannya, lalu terus berhenti (dari mengambil riba), maka baginya apa yang telah diambilnya dahulu (sebelum datang larangan); dan urusannya (terserah) kepada Allah. Orang yang kembali (mengambil riba), maka orang itu adalah penghuni-penghuni neraka; mereka kekal di dalamnya.”²

Atas dasar itu bank syariah mengimplementasikan pembiayaan yang bebas riba. Pembiayaan bank syariah tidak menggunakan mekanisme bunga, melainkan menggunakan skema *murabahah* (akad jual beli), *mudharabah*, *musyarakah* (penanaman modal/investasi), *ijarah/IMBT* (akad sewa/beli), *Salam/Istishna'* (akad jual beli dengan penyerahan barang dibelakang) dan *qard* (pinjaman), serta kombinasi akad-akad tersebut.

2. Jenis Pembiayaan

Jenis pembiayaan bank dapat dikelompokkan berdasarkan jangka waktu, sifat pinjaman dan keperluan. Pembiayaan juga dapat dikelompokkan berdasarkan sifat penarikan dan cara pelunasan.³

² Yayasan Penyelenggara Penerjemah/Penafsir Al-Qur'an Revisi Terjemah oleh Lajnah Pentashih Mushaf Al-Qur'an. *Al-Qur'an dan Terjemahnya*. (Bandung: PT. Sygma Examedia Arkanleema), h. 47.

³ Ikatan Bankir Indonesia, *Memahami Bisnis Bank Syariah*, (Jakarta: Kompas Gramedia, 2014), h. 205.

a. Jenis Pembiayaan berdasarkan tujuan penggunaan. Berdasarkan tujuan penggunaan, pembiayaan dapat dibedakan menjadi:

1) Pembiayaan konsumtif, yaitu pembiayaan yang dapat diberikan kepada nasabah yang dipergunakan untuk membiayai barang-barang konsumtif. Pembiayaan ini umumnya untuk perorangan, seperti untuk pembelian tempat tinggal, pembelian mobil untuk keperluan pribadi. Pembelian kembali pembiayaan, berupa angsuran, berasal dari gaji atau pendapatan lainnya, bukan dari objek yang dibiayainya. Jenis pembiayaan yang termasuk dalam jenis pembiayaan konsumtif antara lain:

a) Pembiayaan perumahan, yaitu fasilitas pembiayaan untuk pembelian/pembangunan/renovasi tempat tinggal, rumah susun, ruko, rukan, apartemen dan lain-lain. Dengan jaminan berupa objek yang dibiayai.

b) Pembiayaan kendaraan bermotor, yaitu fasilitas pembiayaan untuk pembelian kendaraan bermotor roda dua atau kendaraan roda, dengan jaminan berupa kendaraan bermotor yang dibiayai tersebut.

c) Pembiayaan Multiguna, yaitu fasilitas pembiayaan untuk segala keperluan yang bersifat konsumtif, dengan jaminan penghasilan sebagai pegawai atau profesional, dan/atau tanah berikut bangunan tempat tinggal

d) Kartu pembiayaan, yaitu fasilitas pembiayaan tanpa agunan untuk keperluan kemudahan pembayaran dan transaksi pengambilan tunai. Transaksi dilakukan melalui sarana kartu yang diberikan kepada perorangan pemegang kartu. Kartu pembiayaan diterbitkan oleh bank setelah aplikasi permohonannya disetujui bank yang bersangkutan

2) Pembiayaan komersial, yaitu pembiayaan yang diberikan kepada perorangan atau badan usaha yang diperlukan untuk membiayai suatu kegiatan usaha tertentu, pembayaran kembali pembiayaan komersial berasal dari hasil usaha yang dibiayai . pembiayaan termasuk dalam jenis pembiayaan komersial: pembiayaan mikro, pembiayaan usaha kecil, pembiayaan usaha menengah, pembiayaan korporasi.

b. Jenis pembiayaan berdasarkan keperluan

Jenis pembiayaan berdasarkan keperluan dapat dikelompokkan menjadi⁴:

1) Pembiayaan modal kerja, yaitu fasilitas pembiayaan yang digunakan untuk menambah modal kerja suatu perusahaan. Pembiayaan modal kerja dipakai untuk pembelian bahan baku, biaya-biaya produksi, pemasaran, dan modal kerja untuk operasional lainnya.

⁴ Ikatan Bankir Indonesia, *ibid*, h.208.

- 2) Pembiayaan investasi, yaitu fasilitas yang digunakan untuk pembelian barang-barang modal beserta jasa yang diperlukan untuk rehabilitasi, modernisasi, maupun ekspansi. Pembiayaan investasi biasanya bersifat jangka panjang atau menengah.
- 3) Pembiayaan proyek, yaitu fasilitas pembiayaan yang digunakan untuk pembiayaan investasi maupun modal kerja untuk proyek baru.

c. Jenis pembiayaan berdasarkan cara penarikan

Jenis pembiayaan berdasarkan cara penarikan dibedakan menjadi:

- 1) Sekaligus, yaitu fasilitas pembiayaan dengan penarikan yang dilaksanakan satu kali sebesar limit pembiayaan yang telah disetujui. Penarikan dilakukan dengan cara tunai atau dipindahbukukan ke rekening tabungan giro milik nasabah pembiayaan.
- 2) Bertahap sesuai jadwal yang ditetapkan, yaitu fasilitas pembiayaan dengan penarikan yang dilaksanakan sesuai jadwal yang ditetapkan oleh bank baik berdasarkan tingkat kemajuan/penyelesaian proyek maupun kebutuhan pembiayaan nasabah pembiayaan
- 3) Rekening koran (*revolving*) atau penarikan sesuai kebutuhan, yaitu fasilitas pembiayaan dengan penarikan pembiayaan yang dilaksanakan sesuai kebutuhan nasabah pembiayaan. Penarikan

dilakukan dengan cara tunai atau dipindahbukukan ke rekening tabungan/ giro milik nasabah pembiayaan.

d. Jenis pembiayaan berdasarkan metode pembiayaan

Jenis pembiayaan berdasarkan metode pembiayaan dibedakan menjadi:

- 1) Pembiayaan bilateral, yaitu fasilitas pembiayaan yang diberikan kepada nasabah oleh hanya satu bank
- 2) Pembiayaan sindikasi, yaitu fasilitas pembiayaan yang diberikan oleh dua atau lebih lembaga keuangan untuk membiayai proyek/usaha tertentu. Pembiayaan sindikasi diberikan dengan syarat-syarat dan ketentuan yang sama, menggunakan dokumen yang sama dan di administrasikan oleh agen yang sama.

3. Konsep Akad Pembiayaan *Murabahah*

a. Definisi akad *murabahah*

Akad *murabahah* adalah transaksi jual beli suatu barang sebesar harga perolehan barang ditambah dengan margin yang disepakati oleh para pihak, dimana penjual menginformasikan terlebih dahulu harga perolehan kepada pembeli.⁵

⁵ Lampiran SEBI No. 10/31/DPbS, tentang “*Produk Bank Syariah dan Unit Usaha Syariah Kodifikasi Produk Perbankan Syariah*”, Huruf B angka III B

Dalam penyaluran pembiayaan berdasarkan akad *murabahah*, Undang-Undang Perbankan Syariah memberikan penjelasan bahwa yang dimaksud dengan akad *murabahah* adalah akad pembiayaan suatu barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih sebagai keuntungan yang disepakati.⁶

b. Fitur dan mekanisme pembiayaan berdasarkan akad *murabahah*

Dalam pembiayaan berdasarkan akad *murabahah*, bank bertindak sebagai pihak penyedia dana dalam kegiatan transaksi *murabahah* dengan nasabah. Bank dapat membiayai sebagian atau seluruh harga pembelian barang yang telah disepakati kualifikasinya. Apabila telah ada kesepakatan antara bank dan nasabahnya, dan akad pembiayaan *murabahah* telah ditandatangani oleh bank dan nasabah, maka bank wajib menyediakan dana untuk merealisasikan penyediaan barang yang dipesan nasabah.

Dalam pembiayaan *murabahah*, bank dapat memberikan potongan /diskon (*muqasah*) dengan besar yang wajar tanpa diperjanjikan di muka. Dalam praktik, potongan tersebut diberikan oleh bank apabila nasabah sudah melunasi utang *murabahah* lebih awal daripada jangka waktu akad pembiayaan.

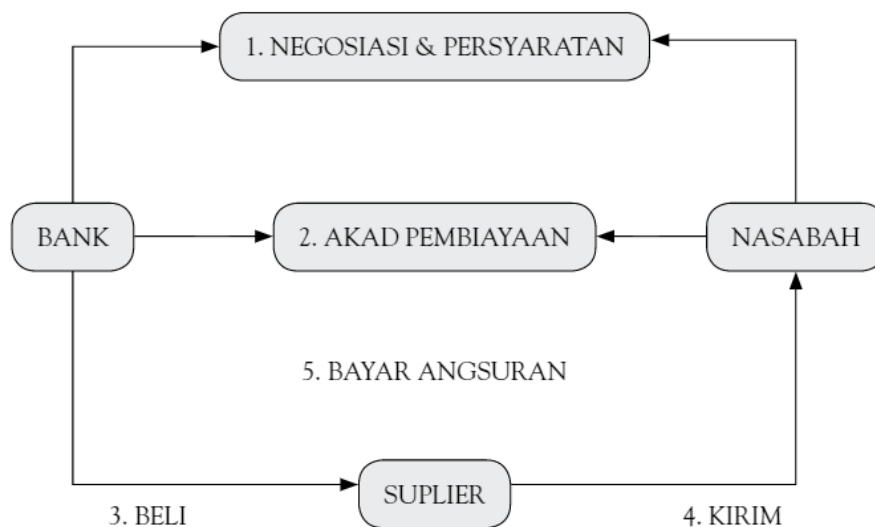
Dalam Fatwa DSN No. 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *Murabahah* antara lain ditegaskan bahwa jaminan dalam *murabahah*

⁶ Penjelasan UU 21 Tahun 2008, tentang “Perbankann Syariah”, Pasal 19 ayat 1

dibolehkan, agar nasabah serius dengan pesannya. Bank dapat meminta nasabah untuk menyediakan jaminan yang dapat dipegang. Karena barang yang dijual oleh bank kepada nasabah sejak akad sudah menjadi milik nasabah dan dibalik nama atas nama nasabah yang bersangkutan, maka barang yang dibiayai dengan fasilitas pembiayaan berdasarkan akad pembiayaan *murabahah* tersebut merupakan agunan pokok yang dapat diikat sesuai ketentuan yang berlaku, misalnya Hak Tanggungan, Jaminan Fidusia atau gadai.

Gambar 2.1 Skema Pembiayaan *Murabahah*

Bagan Pembiayaan *Murābahah/Ba'i Bithaman Ajil*



c. Tujuan/manfaat pelayanan berdasarkan akad *murabahah*

1) Bagi bank

Manfaat pembiayaan *murabahah* bagi bank adalah sebagai salah satu bentuk penyaluran dana untuk memperoleh pendapatan dalam bentuk margin

2) Bagi nasabah

Sedangkan manfaat bagi nasabah penerima fasilitas adalah merupakan salah satu cara untuk memperoleh barang tertentu melalui pembiayaan dari bank. Nasabah dapat mengangsur pembayaran dengan jumlah angsuran yang tidak akan berubah selama masa perjanjian.

d. Analisis dan identifikasi risiko pembiayaan berdasarkan akad *murabahah*

Risiko bagi bankdala pembiayaan *murabahah* antara lain berupa risiko pembiayaan (*credit risk*) yang disebabkan oleh nasabah wanprestasi atau *default* dan risiko pasar yang disebabkan oleh pergerakan nilai tukar jika pembiayaan atas dasar akad *murabahah* diberikan dalam valuta asing.

e. Dasar hukum pembiayaan berdasarkan akad *murabahah*

Dasar hukum pembiayaan berdasarkan akad *murabahah*, antara lain Pasal 19 ayat (1) huruf d dan ayat (2) huruf d serta Pasal 21 huruf b angka 2 UU Perbankan Syariah, Fatwa DSN No. 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *Murabahah*, No. 10/DSN-MUI/IV/2000 tentang *Wakalah*, No. 13/DSN-MUI/IX/2000 tentang Uang Muka dalam *Murabahah*, No 16/DSN-MUI/III/2002 tentang Diskon dalam *Murabahah*, No. 23/DSN-MUI/III/2002 tentang Potongan Pelunasan dalam *Murabahah*, No. 46/DSN-MUI/II/2005 tentang Potongan Tagihan *Murabahah*, NO. 47/DSN-MUI/II/2005 tentang Penyelesaian Piutang *Murabahah* Bagi Nasabah Tidak Mampu

Membayar, No. 48/DSN-MUI/II/2005/ tentang Penjadwalan Kembali Tagihan *Murabahah* dan Fatwa DSN No. 49/DSN-MUI/II/2005 tentang Konversi Akad *Murabahah*.

Disamping fatwa-fatwa DSN tersebut diatas, pembiayaan *murabahah* juga berprdoman kepada PBI No. 7/6/PBI/2005 tentang Transparasi Informasi Produk Bank dan Penggunaan Data Pribadi Nasabah beserta ketentuan perubahannya, dan PBI No. 9/19/PBI/2007 tentang Pelaksanaan Prinsip Syariah dalam Kegiatan Penghimpunan Dana dan Penyaluran Dana serta Pelayanan Jasa Bank syariah berikut perubahannya dengan PBI No. 10/16/PBI/2008.

4. Prinsip Evaluasi Pembiayaan

Evaluasi pembiayaan merupakan salah satu upaya bank untuk memastikan bahwa pembiayaan yang disalurkan sesuai dengan kebutuhan nasabah, pembiayaan dapat dimanfaatkan, serta pembiayaan dapat dikembalikan pada waktu yang ditetapkan sesuai dengan kesepakatan pembiayaan. Evaluasi pembiayaan dilakukan agar bank mengetahui kebutuhannasabah, kemampuan, manajemen dan kelayakan usaha, serta kemampuan mengembalikan pembiayaan⁷.

Salah satu prinsip yang sering dipakai dalam evaluasi pembiayaan adalah prinsip 5C yaitu⁸:

⁷ Adiwarmarman A Karim, *Bank Islam, Analisis Fiqh dan Keuangan*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2007), Edisi ketiga, h. 89.

⁸ Ikatan Bankir Indonesia, *op. cit*, h. 230-234.

a. *Character*. Penilaian karakter calon nasabah pembiayaan dilakukan untuk menyimpulkan bahwa nasabah pembiayaan tersebut jujur, beritikad baik, dan tidak akan menyulitkan bank dikemudian hari. Penilaian mengenai karakter lazimnya dilakukan melalui:

1) *Bank Checking*, melalui Sistem Informasi Debitur (SID) pada Bank Indonesia (BI). SID menyediakan informasi pembiayaan yang terkait nasabah. Antara lain informasi mengenai bank pemberi pembiayaan, nilai fasilitas pembiayaan yang telah diperoleh, kelancaran pembayaran, serta informasi lain yang terkait dengan fasilitas pembiayaan tersebut.

2) *Trade checking*, pada supplier dan pelanggan nasabah pembiayaan, untuk meneliti reputasi nasabah di lingkungan mitra bisnisnya.

3) Informasi dari asosiasi usaha tempat calon nasabah pembiayaan terdaftar, untuk meneliti reputasi calon nasabah pembiayaan dalam interaksi diantara pelaku usaha dalam asosiasi.

b. *Capacity*. Penilaian kemampuan calon nasabah pembiayaan dalam bidang usahanya dan/atau kemampuan manajemen nasabah pembiayaan agar bank yakin bahwa usaha yang akan diberikan pembiayaan tersebut dikelola oleh orang-orang yang tepat. Pendekatan yang dapat dilakukan dalam menilai *capacity* nasabah, antara lain:

1) Pendekatan historis, yaitu menilai kinerja nasabah di masa lalu.

- 2) Pendekatan finansial, yaitu menilai kemampuan keuangan calon nasabah pembiayaan.
 - 3) Pendekatan yuridis, yaitu melihat secara yuridis person yang berwenang mewakili calon nasabah pembiayaan dalam melakukan penandatanganan perjanjian pembiayaan dengan bank.
 - 4) Pendekatan manajerial, yaitu menilai kemampuan nasabah dalam melaksanakan fungsi manajemen dalam memimpin perusahaan.
 - 5) Pendekatan teknis, yaitu menilai kemampuan calon nasabah pembiayaan terkait teknis produksi, seperti tenaga kerja, sumber bahan baku, peralatan, administrasi, keuangan, dll.
- c. *Capital*. Penilaian atas porsi keuangan calon nasabah pembiayaan secara keseluruhan termasuk aliran kas, baik masa lalu maupun proyeksi pada masa yang akan datang. Ini dilakukan untuk mengetahui kemampuan permodalan nasabah pembiayaan dalam menjalankan proyek atau usaha nasabah pembiayaan yang bersangkutan. Cara yang ditempuh oleh bank untuk mengetahui *capital* antara lain⁹:
- 1) Laporan keuangan calon nasabah

⁹ Ismail, *Perbankan Syariah*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2011), h. 123.

Dalam hal calon nasabah adalah perusahaan, maka struktur modal ini penting untuk menilai tingkat *debt to equity ratio*.¹⁰ Perusahaan dianggap kuat dalam menghadapi berbagai macam risiko apabila jumlah modal sendiri yang dimiliki cukup besar. Analisis rasio keuangan dapat dilakukan oleh bank untuk dapat mengetahui modal perusahaan. Analisis rasio keuangan ini dilakukan apabila calon nasabah merupakan perusahaan.

2) Uang muka

Uang muka yang dibayarkan dalam memperoleh pembiayaan. Dalam hal calon nasabah adalah perorangan, dan tujuan penggunaannya jelas, misalnya pembiayaan untuk pembelian rumah, maka analisis *capital* dapat diartikan sebagai jumlah uang muka yang telah disiapkan. Semakin besar uang muka yang dibayarkan oleh calon nasabah untuk membeli rumah, semakin meyakinkan bagi bank bahwa pembiayaan yang akan disalurkan kemungkinan akan lancar.

d. *Condition if economy*. Penilaian atas kondisi pasar didalam negeri maupun diluar negeri, baik masa lalu maupun masa yang akan datang, dilakukan untuk mengetahui prospek pemasaran dari hasil

¹⁰ *Debt to equity ratio* (DER) menurut Kasmir, merupakan rasio yang digunakan untuk menilai utang dengan ekuitas. Rasio ini dicari dengan cara membandingkan antara seluruh utang, termasuk utang lancar dengan seluruh ekuitas, Irdha Yusra, “*Kemampuan Rasio Likuiditas dan Solvabilitas dalam Memprediksi Laba Perusahaan*”, Jurnal Benefita, Vol. VIII, 2010, h. 5

usaha nasabah pembiayaan yang dibiayai. Beberapa hal yang dapat dilakukan dalam menganalisis *condition of economy* antara lain:

- 1) Regulasi pemerintah pusat dan daerah.
- 2) Kondisi makro dan mikro ekonomi.
- 3) Situasi politik dan keamanan.
- 4) Kondisi lain yang mempengaruhi pemasaran.

e. *Collateral*. Penilaian atas agunan yang dimiliki oleh calon nasabah pembiayaan. Ini dilakukan untuk mengetahui kecukupan nilai agunan apakah sesuai dengan pemberian pembiayaan. Agunan yang diserahkan oleh nasabah pembiayaan dipertimbangkan apakah dapat mencukupi pelunasan kewajiban nasabah pembiayaan dalam hal keuangan nasabah tidak mampu memenuhi kewajiban.

5. Pembiayaan Bermasalah Berdasarkan Kolektibilitas Pembiayaan (Kualitas Pembiayaan)

Pembiayaan bermasalah adalah pembiayaan yang menurut kualitasnya didasarkan atas risiko kemungkinan terhadap kondisi dan kepatuhan nasabah pembiayaan dalam memenuhi kewajiban untuk membayar bagi hasil, serta melunasi pembiayaannya. Demikian penilaian kualitas pembiayaan dapat digolongkan menjadi¹¹:

- a. Lancar

¹¹ Trisadini P, *Transaksi Bank Syariah*, (Jakarta: PT. Bumi Aksara, 2013), h. 105

Apabila pembayaran angsuran dan margin tepat waktu, tidak ada tunggakan, sesuai dengan persyaratan akad, selalu menyampaikan laporan keuangan secara teratur dan akurat, secara dokumentasi perjanjian piutang lengkap dan pengikatan agunan kuat.

b. Dalam Perhatian Khusus

Apabila terdapat tunggakan pembayaran angsuran pokok dan atau margin sampai dengan 90 hari. Akan tetapi selalu menyampaikan laporan keuangan secara teratur dan akurat dokumentasi perjanjian piutang lengkap dan pengikatan agunan kuat, serta pelanggaran terhadap persyaratan perjanjian piutang yang tidak prinsipil.

c. Kurang Lancar

Apabila terdapat tunggakan pembiayaan angsuran pokok dan atau margin yang telah melewati 90 hari sampai 180 hari, penyampaian laporan keuangan tidak secara teratur dan meragukan, dokumentasi perjanjian piutang kurang lengkap dan pengikatan agunan kuat. Terjadi pelanggaran terhadap persyaratan pokok perjanjian piutang, dan berupaya melakukan perpanjangan piutang untuk menyembunyikan kesulitan keuangan.

a. Diragukan

Apabila terjadi tunggakan pembiayaan angsuran pokok dan atau margin yang telah melewati 180 hari sampai dengan 270 hari. Nasabah tidak menyampaikan informasi keuangan atau tidak dapat dipercaya, dokumentasi perjanjian piutang tidak lengkap dan

pengikatan agunan lemah serta terjadi pelanggaran yang prinsipil terhadap persyaratan pokok perjanjian.

b. Macet

Apabila terjadi tunggakan pembayaran angsuran pokok dan atau margin yang telah melewati 270 hari, dan dokumentasi perjanjian piutang dan pengikatan agunan tidak ada.

Salah satu ukuran keberhasilan penyaluran pembiayaan adalah kolektibilitas, yaitu tingkat pengembalian atau pembayaran kembali pembiayaan oleh nasabah. Tingkat kelancaran pembayaran ini menentukan kualitas suatu pembiayaan. Kualitas pembiayaan juga ditentukan oleh prospek usaha serta kinerja usaha dari nasabah pembiayaan yang bersangkutan.

Tujuan penetapan kolektibilitas pembiayaan adalah mengetahui kualitas pembiayaan agar bank dapat menghitung dan mengantisipasi risiko pembiayaan secara dini. Penetapan kolektibilitas juga digunakan untuk menentukan tingkat cadangan potensi kerugian pembiayaan. Kualitas pembiayaan dapat ditentukan berdasarkan 3 parameter¹²:

c. Prospek usaha

Penilaian prospek usaha meliputi penilaian terhadap komponen-komponen berikut:

1) Potensi pertumbuhan usaha.

¹² Rivai, Veithzal, *op. cit.*, h. 79.

- 2) Kondisi pasar dan posisi nasabah pembiayaan dalam persaingan.
- 3) Kualitas manajemen dan permasalahan tenaga kerja.
- 4) Dukungan dari grup atau afiliasi.
- 5) Upaya yang dilakukan oleh nasabah pembiayaan dalam rangka memelihara lingkungan hidup.

d. Kinerja nasabah pembiayaan

Penilaian kinerja (*performance*) nasabah pembiayaan meliputi penilaian terhadap komponen-komponen:

- 1) Perolehan laba.
- 2) Struktur permodalan.
- 3) Arus kas
- 4) Sensitivitas terhadap risiko pasar.

e. Kemampuan membayar

Penilaian kemampuan membayar meliputi penilaian terhadap komponen-komponen:

- 1) Ketetapan pembayaran pokok dan margin
- 2) Ketersediaan dan keakuratan informasi keuangan nasabah pembiayaan.
- 3) Kelengkapan dokumentasi pembiayaan.
- 4) Kepatuhan terhadap perjanjian pembiayaan.
- 5) Kesesuaian pengguna dana.
- 6) Kewajaran sumber pembayaran kewajiban.

B. Hasil Penelitian Yang Relevan

Hasil penelitian terdahulu oleh Amin Mahfud (2017) program Sarjana Ekonomi dan Perbankan Islam Universitas Muhammadiyah Yogyakarta yang berjudul “Strategi Bank Syariah Mandiri Dalam Menghadapi Pembiayaan Bermasalah Pada Industri Meubel Di Jepara” memberikan hasil penelitian berdasarkan penelitian yang diuraikan oleh penulis maka dapat diambil

1. Berdasarkan penelitian yang dilakukan oleh penulis penyebab dari pembiayaan bermasalah pada industri mebel disebabkan oleh:
 - a. Piutang tak tertagih
 - b. Pengaruh dari bahan baku kayu harganya melonjak tinggi
 - c. Persaingan penjualan barang tidak sehat
2. Strategi serta kendala penyelesaian pembiayaan bermasalah pada industri mebel sebagai berikut:
 - a. *Maintenance*
 - b. Edukasi nasabah
 - c. Komunikasi atau silaturahmi
 - d. Penagihan Rutin
 - e. Pemberian Surat Peringatan

Adapun kendala yang dihadapi dalam penyelesaian pembiayaan bermasalah adalah sebagai berikut:

- a. Nasabah susah di temui
- b. Janji tidak ditepati
- c. Usaha nasabah bangkrut
- d. Uang digunakan untuk keperluan lain

Penelitian selanjutnya yang dilakukan oleh Jhoni Asmara, Dahlan dan Iman Jauhari yang berjudul “Proses Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah Melalui Restrukturisasi”. Memaparkan hasil penelitiannya yaitu: Faktor penyebab bank memilih restrukturisasi dalam penyelesaian pembiayaan bermasalah adalah faktor adanya perselisihan dalam pelaksanaan kewajiban nasabah, faktor menjaga kualitas pembiayaan yang disalurkan bank, faktor keinginan bank membatu nasabah dan kepatuhan bank terhadap ketentuan Bank Indonesia tentang upaya restrukturisasi pembiayaan dan penyehatan bank. Upaya ini dimaksudkan untuk mengurangi potensi terjadinya pembiayaan macet sebagai penyebab kerugian, pembinaan nasabah, menjaga nama bank dan merupakan sikap dari kepatuhan bank terhadap ketentuan Bank Indonesia.

Konsekuensi hukum terhadap kreditur maupun debitur terhadap berlakunya addendum restrukturisasi akad pembiayaan yang direstrukturisasi adalah sama dengan akad yang dibuat sebelumnya, hanya saja mengalami perubahan pada klausul tertentu yang disepakati para pihak seperti penambahan waktu, pengurangan nilai angsuran pembiayaan atau pengurangan bagi hasil. Kreditur maupun debitur diharuskan melaksanakan

kewajibannya sebagaimana yang telah diperjanjikan dalam adendum restrukturisasi. Dampak restrukturisasi terhadap kreditur dan debitur adalah dampak pada hubungan hukum antara bank sebagai kreditur yang menyalurkan pembiayaan dengan nasabah penerima pembiayaan sebagai debitur.

BAB III

METODOLOGI PENELITIAN

A. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah, penelitian ini bertujuan untuk:

1. Untuk menjelaskan tindakan yang dilakukan dalam penyelesaian pembiayaan bermasalah Produk Mikro di Bank Syariah Mandiri KC Bintaro Sektor III baik dengan bantuan lembaga maupun hanya dengan pihak internal bank
2. Untuk mengetahui langkah antisipasi apa yang diambil untuk mencegah pembiayaan bermasalah agar meminimalisir risiko dimasa yang akan datang.
3. Untuk menjelaskan faktor penyebab apa saja yang dapat memungkinkan adanya pembiayaan bermasalah, baik dari pihak bank, nasabah maupun faktor yang lainnya.

B. Tempat dan waktu Penelitian

Adapun tempat dan waktu penelitian yang diadakan penulis adalah sebagai berikut:

1. Tempat

Penelitian dilakukan di Bank Syariah Mandiri KC Bintaro Sektor III

2. Waktu

28 Februari - 28 Agustus 2018

C. Latar Penelitian

Dalam Penelitian ini lokasi penelitian yang dipilih adalah Bank Syariah Mandiri KC Bintaro Sektor III, Tangerang Selatan. Penelitian dilakukan untuk mengetahui teknis program Warung Mikro serta pengaplikasiannya yang sudah diterapkan pada bank syariah di Indonesia. Yang datanya berasal dari beberapa penelitian yang sudah dilakukan oleh peneliti lainnya, buku, wawancara, serta sumber data yang lainnya.

D. Metode dan Prosedur Penelitian

Metode penelitian bermakna seperangkat pengetahuan tentang langkah-langkah sistematis dan logis tentang pencarian data yang bermakna dengan masalah tertentu untuk dikelola, dibahas, dianalisis, diambil kesimpulannya, dan dicari pemecahannya.

Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode kajian pustaka dan wawancara. Sedangkan jenis penelitian ini adalah penelitian kualitatif.

E. Data dan Sumber Data

Adapun data yang digunakan penulis dalam skripsi ini menggunakan dua sumber data, yaitu:

1. Data Primer

Adalah sumber data penelitian yang diperoleh langsung dari sumber asli (tidak melalui media perantara). Data primer secara khusus dikumpulkan oleh peneliti untuk menjawab pertanyaan penelitian. Data primer dapat berupa opini subyek (orang) secara individual atau kelompok, hasil observasi terhadap suatu benda (fisik), kejadian atau kegiatan, dan hasil pengujian. Bahan hukum primer, yaitu bahan hukum yang mengikat, seperti:

- a. Wawancara dengan pegawai Bank Syariah Mandiri KC Bintaro Sektor III bagian *Micro Financing Sales, Micro Analyst, Micro Admin*, dan *Micro Banking Manager*
- b. SOP Bank Syariah Mandiri
- c. Dokumentasi milik pihak Bank Syariah Mandiri KC Bintaro Sektor III

2. Data Sekunder

Bahan hukum sekunder, yaitu bahan hukum yang erat hubungannya dengan bahan hukum primer dan dapat membantu menganalisis dan memahami bahan hukum primer, seperti RUU Bank Syariah, Fatwa DSN-MUI, Peraturan Bank Indonesia, SEBI, Tafsir Al Qur'an, buku buku, hasil penelitian, jurnal ilmiah dan artikel artikel.

F. Teknik dan Prosedur Pengumpulan data

Teknik Pengumpulan data yang dilakukan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Studi kepustakaan

Pada tahap orientasi awal, disamping akan dilakukan studi kepustakaan, yang dilakukan dengan cara menginventarisir peraturan perundang-undangan, buku-buku dan literatur lain sebagai sumber data sekunder yang berkaitan dengan fokus permasalahan, juga akan dilakukan observasi awal. Cara ini dilakukan untuk memperoleh gambaran yang bersifat umum dan relatif menyeluruh, tentang apa yang tercakup di dalam fokus permasalahan yang akan diteliti. Dengan demikian diharapkan dapat memperoleh gambaran yang menyeluruh tentang obyek permasalahan yang akan diteliti¹.

2. Wawancara

Wawancara adalah percakapan langsung yang dilakukan oleh dua pihak dengan satu tujuan yang telah ditetapkan. Metode wawancara identik dengan interview, secara sederhana dapat dimaknai sebagai dialog yang dilakukan oleh pewawancara (*interviewer*) untuk memperoleh informasi dari terwawancara². Sebagai informasi kunci (*key informan*) adalah kepala bagian *Micro Financing Sales, Micro Analyst, Micro Admin, dan Micro Banking Manager*.

3. Studi dokumentasi

Dokumentasi berasal dari kata dokumen yang mengandung arti barang-barang tertulis, maka metode dokumentasi berarti mencari data

¹ Sumadi Suryabrata, *Metode Penelitian*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2008), h. 45

² S. Nasution, *Metode Research*, (Jakarta: Bumi Aksara, 1996), h. 135

mengenai hal-hal atau variabel yang berupa catatan, transkrip, buku, surat kabar, majalah, prasasti, notulen rapat, agenda dan sebagainya.

G. Teknis Analisis Data

Setelah semua data terkumpul, maka langkah selanjutnya adalah analisis data. Analisis data merupakan proses mencari dan menyusun secara sistematis data yang diperoleh dari wawancara, catatan lapangan, dan dokumentasi dengan cara menyusun data ke dalam kategori, menjabarkannya, melakukan sintesa, menyusunnya ke dalam pola, memilih mana yang penting dan akan dipelajari, serta membuat kesimpulan sehingga lebih mudah dipahami. Untuk menjawab permasalahan yang sudah dirumuskan, maka prosedur analisis data dilakukan dengan menggunakan analisis data kualitatif dengan tahapan sebagai berikut:³

1. Pengumpulan data, pada tahap ini peneliti mengumpulkan sebuah catatan lapangan yang telah dibuat berdasarkan wawancara dari pengamatan yang telah dilakukan.
2. Reduksi dan kategorisasi data, pada tahap ini dilakukan proses penyederhanaan dan pengkategorian data.
3. Display data, merupakan proses menampilkan data hasil reduksi dan kategorisasi dalam matriks berdasarkan kriteria tertentu.
4. Penarikan kesimpulan, apabila hasil display data menunjukkan bahwa data yang diperoleh telah cukup dan sesuai dengan informasi yang

³ Sugiyono, *Memahami Penelitian Kualitatif*, (Bandung: CV. Alfabeta, 2015), h. 92-98.

dibutuhkan, dimulailah penarikan kesimpulan menggunakan teori dan hasil data di lapangan.

H. Validasi Data

Pemeriksaan keabsahan data dimaksudkan untuk memastikan tidak terdapat perbedaan antara hal-hal yang dilaporkan peneliti dengan kenyataan sesungguhnya yang terjadi di lapangan. Dalam penelitian ini cara-cara yang digunakan adalah sebagai berikut:⁴

1. Meningkatkan ketekunan, yaitu melakukan pengamatan secara lebih cermat dan berkesinambungan. Dengan cara tersebut, kepastian data dan urutan peristiwa akan dapat direkam secara pasti dan sistematis. Meningkatkan ketekunan ibarat mengecek soal-soal atau makalah yang dikerjakan, ada yang salah atau tidak. Dengan meningkatkan ketekunan itu, peneliti dapat melakukan pengecekan kembali apakah data yang telah ditemukan tersebut salah atau tidak. Selain itu, peneliti juga dapat mendeskripsi data secara akurat dan sistematis.
2. Triangulasi, yaitu diartikan sebagai pengecekan data dari berbagai sumber dengan bermacam cara dan beragam waktu. Dengan demikian, triangulasi terdiri atas triangulasi sumber, triangulasi teknik pengumpulan data, dan triangulasi waktu. Triangulasi sumber dilakukan dengan cara mengecek data yang diperoleh melalui beberapa sumber.

⁴ Sugiyono, *Ibid.*, h. 268-270

Data yang diperoleh dari beberapa sumber tersebut dideskripsikan, dikategorikan, dan akhirnya diminta kesepakatan *member check* untuk mendapatkan kesimpulan. Triangulasi teknik dilakukan dengan cara mengecek data pada sumber yang sama dengan teknik yang berbeda. Triangulasi waktu berkaitan dengan keefektifan waktu. Data yang dikumpulkan dengan teknik wawancara di pagi hari pada saat nara sumber masih segar dan belum banyak masalah akan memberikan data yang valid, sehingga lebih kredibel.

3. Menggunakan bahan referensi, Yang dimaksud dengan bahan referensi adalah adanya pendukung untuk membuktikan data yang telah ditemukan oleh peneliti. Bahan referensi ini dapat berupa foto-foto, rekaman, dan dokumen otentik.
4. Menggunakan *member check*, proses pengecekan data yang berasal dari pemberi data. *Member check* bertujuan untuk mengetahui seberapa jauh data yang diperoleh sesuai dengan apa yang diberikan oleh pemberi data. Apabila data yang ditemukan disepakati oleh pemberi data, berarti data tersebut valid, sehingga kian kredibel. Namun, jika data yang diperoleh peneliti tidak disepakati oleh pemberi data, peneliti perlu melakukan diskusi dengan pemberi data dan apabila terdapat perbedaan tajam setelah dilakukan diskusi, peneliti harus mengubah temuannya dan menyesuaikannya dengan data yang diberikan oleh peneliti. Pelaksanaan *member check* dapat dilakukan setelah satu periode

pengumpulan data selesai atau setelah mendapatkan suatu temuan atau kesimpulan.

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Gambaran Umum Tentang Latar Penelitian

1. Sejarah Bank Syariah Mandiri

Sejarah Berdirinya Bank Mandiri Syariah (BSM) Kehadiran BSM sejak tahun 1999, sesungguhnya merupakan hikmah sekaligus berkah pasca krisis ekonomi dan moneter 1997-1998. Sebagaimana diketahui, krisis ekonomi dan moneter sejak Juli 1997, yang disusul dengan krisis multi-dimensi termasuk di panggung politik nasional, telah menimbulkan beragam dampak negatif yang sangat hebat terhadap seluruh sendi kehidupan masyarakat, tidak terkecuali dunia usaha. Dalam kondisi tersebut, industri perbankan nasional yang didominasi oleh bank-bank konvensional mengalami krisis luar biasa. Pemerintah akhirnya mengambil tindakan dengan merestrukturisasi dan merekapitalisasi sebagian bank-bank di Indonesia. Salah satu Bank konvensional, PT Bank Susila Bakti (BSB) yang dimiliki oleh Yayasan Kesejahteraan Pegawai (YKP) PT Bank Dagang Negara dan PT Mahkota Prestasi juga terkena dampak krisis. BSB berusaha keluar dari situasi tersebut dengan melakukan upaya merger dengan beberapa Bank lain serta mengundang investor asing.

Pada saat bersamaan, pemerintah melakukan penggabungan (*merger*) empat Bank (Bank Dagang Negara, Bank Bumi Daya, Bank Exim, dan Bapindo) menjadi satu Bank baru bernama PT Bank Mandiri (Persero) pada tanggal 31 Juli 1999. Kebijakan penggabungan tersebut juga menempatkan dan menetapkan PT Bank Mandiri (Persero) Tbk sebagai pemilik mayoritas baru BSB. Sebagai tindak lanjut dari keputusan merger, Bank Mandiri melakukan konsolidasi serta membentuk Tim Pengembangan Perbankan Syariah. Pembentukan tim ini bertujuan untuk mengembangkan layanan perbankan syariah di kelompok perusahaan Bank Mandiri, sebagai respon atas diberlakukannya UU No. 10 tahun 1998, yang memberi peluang Bank Umum untuk melayani transaksi syariah (*dual banking system*). Tim Pengembangan Perbankan Syariah memandang bahwa pemberlakuan UU tersebut merupakan momentum yang tepat untuk melakukan konversi PT Bank Susila Bakti dari bank konvensional menjadi bank syariah. Dengan melakukan penggabungan (*merger*) dengan beberapa bank dan mengundang investor asing. Oleh karenanya, Tim Pengembangan Perbankan Syariah segera mempersiapkan sistem dan infrastrukturnya, sehingga kegiatan usaha BSB berubah dari bank konvensional menjadi bank yang beroperasi berdasarkan prinsip syariah dengan nama PT Bank Syariah Mandiri sebagaimana tercantum dalam Akta Notaris: Sutjipto, SH, No. 23 tanggal 8 September 1999.

Perubahan kegiatan usaha BSM menjadi Bank Umum Syariah dikukuhkan oleh Gubernur Bank Indonesia melalui SK Gubernur

BI\No.1/24/\ KEP.BI/1999, 25 Oktober 1999. Selanjutnya, melalui Surat Keputusan Deputi Gubernur Senior Bank Indonesia No. 1/1/KEP.DGS/ Menyusul pengukuhan dan pengakuan legal tersebut, PT Bank Syariah Mandiri secara resmi mulai beroperasi sejak Senin tanggal 25 Rajab 1420H atau tanggal 1 November 1999. PT Bank Syariah Mandiri hadir, tampil dan tumbuh sebagai bank yang mampu memadukan idealisme usaha dengan nilai-nilai rohani, yang melandasi kegiatan operasionalnya. Harmoni antara idealisme usaha dan nilai-nilai rohani inilah yang menjadi salah satu keunggulan Bank Syariah Mandiri dalam kiprahnya di perbankan Indonesia. BSM hadir untuk bersama membangun Indonesia menuju Indonesia yang lebih baik. PT Bank Syariah Mandiri kini memiliki 669 outlet terdiri dari 125 Kantor Cabang, 406 Kantor Cabang Pembantu (KCP), 38 Kantor Kas, 15 Konter Layanan Syariah, dan 85 Payment Point.

BSM dilengkapi layanan berbasis *e-channel* seperti *BSM Mobile Banking GPRS* dan *BSM Net banking* serta fasilitas ATM yang terkoneksi dengan bank induk. Dari sisi kinerja keuangan unaudited per Desember 2011, asset BSM mencapai Rp 48,83 triliun, dengan komposisi Dana Pihak Ketiga Rp 42,62 triliun, dan Pembiayaan Rp 36,6 triliun. Sebagian besar pembiayaan atau 72,74 persen terdistribusikan ke segmen nonkorporasi¹.

¹Sejarah, Bank Syariah Mandiri, <https://www.syariahamandiri.co.id/tentang-kami/sejarah>, diakses pada 01 Agustus 2018

2. Profil Perusahaan

Nama Persahaan	: Bank Syariah Mandiri KC Tangerang Bintaro Sektor III
Alamat	: Bintaro Jaya Sektor III, Blok DD 10/1, Jl.Mandar XX Tangerang, Banten.
Email:	: kcptangerangbintarosektor3@bsm.co.id
No.Telp	: (021) 7343970, 7343913, 7343920
No Fax	: (021)73883969
Tanggal berdiri	: 01 November 2018

3. Visi dan Misi Bank Syariah Mandiri

Visi adalah suatu tujuan atau sasaran yang ingin dicapai. Visi Bank Syariah Mandiri adalah Bank Syariah Terdepan Modern. Visi Bank Syariah Mandiri terbagi menjadi 3, yaitu²:

- a. Untuk nasabah, BSM merupakan bank pilihan yang memberikan manfaat, menenteramkan dan memakmurkan.
- b. Untuk pegawai, BSM merupakan bank yang menyediakan kesempatan untuk beramanah sekaligus berkarir profesional.
- c. Untuk investor, Institusi keuangan syariah Indonesia yang terpercaya yang terus memberikan *value* berkesinambungan.

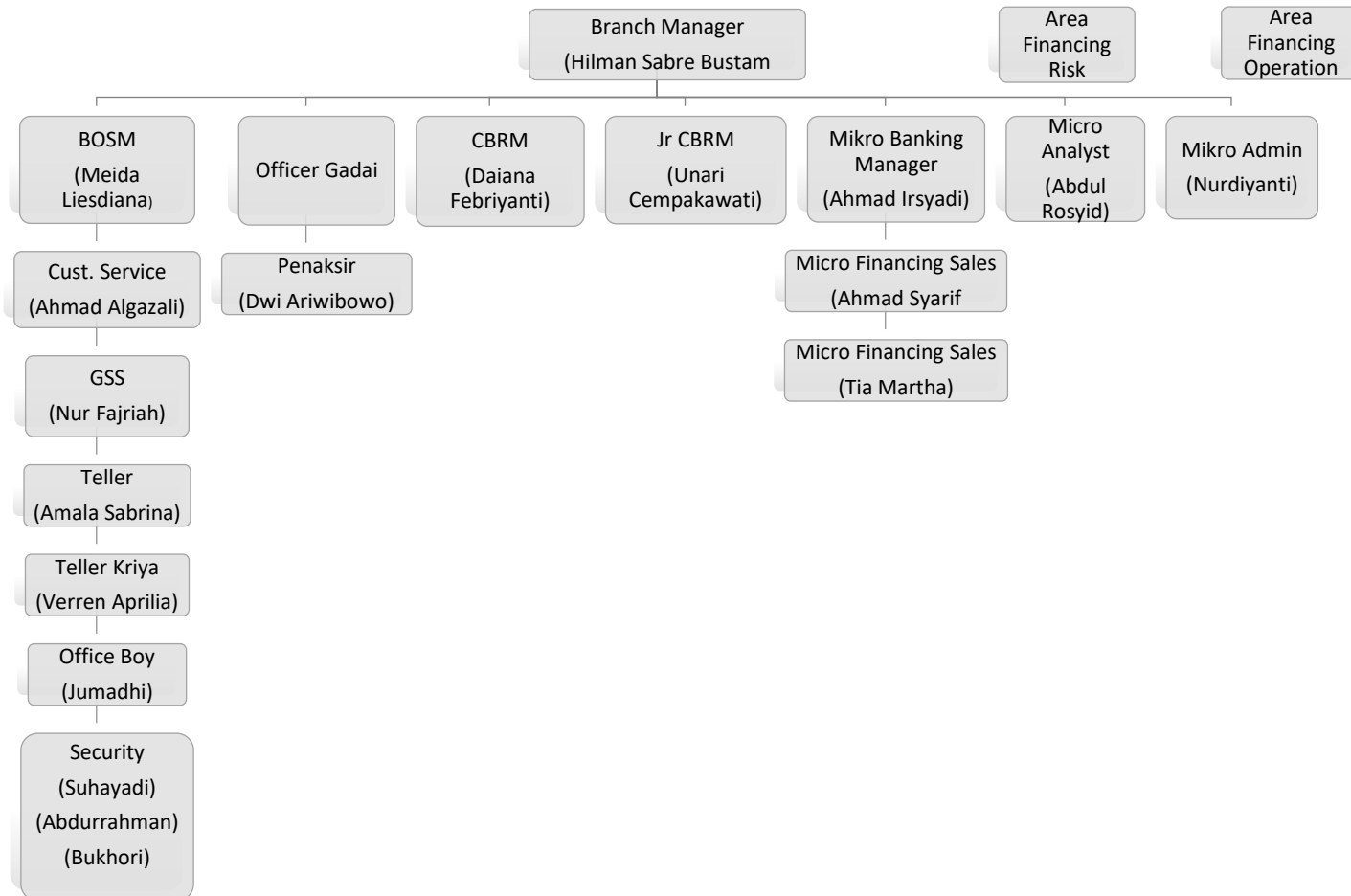
² Visi & Misi, Bank Syariah Mandiri, <https://www.syariahmandiri.co.id/tentang-kami/visi-misi>, diakses pada 01 Agustus 2018

Sedangkan misi adalah cara untuk mencapai visi itu sendiri. Sehingga Bank Syariah Mandiri menjadi bank pilihan nasabah maupun para investor, Bank Syariah Mandiri memiliki **Misi** berikut ini³:

1. Mewujudkan pertumbuhan dan keuntungan di atas rata-rata industri yang berkesinambungan.
2. Meningkatkan kualitas produk dan layanan berbasis teknologi yang melampaui harapan nasabah.
3. Mengutamakan penghimpunan dana murah dan penyaluran pembiayaan pada segmen ritel.
4. Mengembangkan bisnis atas dasar nilai-nilai syariah universal.
5. Mengembangkan manajemen talenta dan lingkungan kerja yang sehat.
6. Meningkatkan kepedulian terhadap masyarakat dan lingkungan

³Visi & Misi, Bank Syariah Mandiri, <https://www.syariahmandiri.co.id/tentang-kami/visi-misi>, diakses pada 01 Agustus 2018

4. Struktur Organisasi (Gambar 4.1)



B. Temuan Penelitian

1. Bagaimana prosedur pembiayaan Mikro di Bank Syariah Mandiri?
 - a. Persyaratan calon nasabahnya seperti apa?
 - b. Bagaimana karakteristik agunan yang dapat dijadikan jaminan?

Persyaratan Calon Nasabah Dalam Pembiayaan Mikro BSM

Pembiayaan mikro di BSM dibagi menjadi dua jenis sesuai dengan kebutuhan nasabah masing-masing⁴.

1) PUM (Pembiayaan Usaha Mikro)

Untuk pembiayaan modal kerja & investasi sampai dengan Rp 200.000.000,-. Dimana terdapat ketentuan bagi calon nasabah yang ingin mengajukan pembiayaan PUM yaitu:

- a) Usaha telah berjalan selama kurang lebih dua tahun
- b) Jangka waktu:
 - (1) Modal kerja sampai dengan 48 bulan
 - (2) Investasi sampai dengan 60 bulan
- c) Biaya administrasi sesuai dengan ketentuan/kebijakan pihak BSM
- d) Usia minimal calon nasabah 21 tahun atau sudah menikah, maksimal usia 65 tahun saat pembiayaan lunas.
- e) Menyertakan KTP suami & istri, apabila sudah bercerai atau ditinggal meninggal pasangan (wajib melampirkan surat

⁴ Brosur Pembiayaan Mikro Bank Syariah Mandiri

cerai atau surat mati) dari Kartu Keluarga, Surat Nikah (surat keterangan belum menikah) dari RT setempat

- f) Surat Keterangan Usaha (SKU) yang dikeluarkan oleh kelurahan setempat, rekening listrik dan surat keterangan pajak bumi dan bangunan.

2) PSM (Pembiayaan Serbaguna Mikro)

Untuk pembiayaan berbagai macam keperluan serbaguna sampai dengan Rp 200.000.000,-

Tabel 4.1

Persyaratan Pengajuan Pembiayaan Mikro

Persyaratan	PSM Wiraswasta	PSM Pegawai
Status	WNI	WNI
Lama bekerja/usaha	Min. 2 Tahun	Min. 2 Tahun
Usia	Min. 21 tahun atau sudah menikah. Maksimal umur 65 tahun	Min. 21 tahun atau sudah menikah. Maksimal umur 60 tahun
Jangka waktu	Max.5 tahun	Max. 8 tahun
Dokumen	1. KTP Suami & Istri 2. KK 3. Surat Nikah	1. KTP Suami & Istri 2. KK 3. Surat Nikah

	4. Surat Keterangan Usaha	4. Surat Keterangan Bekerja/SK
	5. Surat Cerai/Surat Kematian	5. Slip Gaji 3 bulan terakhir
	6. Surat Keterangan Belum Menikah	6. Surat Cerai/Kematian
	7. Rekening koran 3 bulan terakhir	7. Surat Keterangan Belum Menikah
	8. NPWP	8. Rekening koran 3 bulan terakhir
	9. Rekening listrik/PBB	9. NPWP
		10. Rekening listrik/PBB

3) Jenis Agunan Yang Dapat Dijadikan Jaminan⁵

Tabel 4.2

Jenis Agunan yang dapat Dijadikan Jaminan oleh Nasabah

Jenis agunan	Status agunan	Besaran dana yang bisa didapatkan oleh calon nasabah

⁵ Tia Martha dan Muhammad Reza, Marketing Pembiayaan Mikro Bank Syariah Mandiri KC Bintaro Sektor III, *Wawancara Pribadi*, Bintaro 16 Juli 2018.

SHM (Surat Hak Milik, SHGB (Surat Hak Guna Bangunan)	1. Atas nama yang bersangkutan/pasangan 2. Atas nama pihak ketiga ⁶	70%, dari harga pasaran 63%, dari harga pasaran
BPKB (Bukti Pemilik Kendaraan Bermotor)	1. Atas nama yang bersangkutan/pasangan 2. Atas nama pihak ketiga	75%, dari harga pasaran Max. 100 juta
AJB (Akta Jual Beli)	1. Atas nama yang bersangkutan/psangan 2. Atas nama pihak ketiga	50%, dari harga pasaran Max. 50 juta

2. Bagaimana tahapan proses pencairan dana?

- a. Yang menjadi pertimbangan dalam hal pencairan dana apabila calon nasabah sudah bersedia untuk memenuhinya dan memenuhi syarat
- b. Pihak mana yang berwenang dalam menganalisis dan melakukan pencairan dana?

⁶ Pihak ketiga disini adalah, atas nama keluarga lain dengan status keluarga segaris atau kandung.

Dalam proses pencairan dana terdapat beberapa tahapan sebelum nasabah dinyatakan diterima menjadi calon nasabah Mikro BSM, adapun beberapa tahapan/prosesnya⁷:

- 1) Marketing memberikan penilaian tentang prospek usaha calon nasabah yang akan diberikan pembiayaan oleh BSM.
- 2) Dalam praktiknya, akad yang digunakan adalah kombinasi antara akad *murabahah* (akad jual beli) dan akad *wakalah* (penyerahan kekuasaan). Dimana ada pernyataan dalam surat perjanjian “Untuk mewakili Bank dalam melakukan transaksi pembelian objek transaksi berupa: Modal usaha dengan Fasilitas Pembiayaan *Al-Murabahah* yang diberikan oleh Bank Syariah Mandiri KC Tangerang Bintaro Sektor III sebesar Rp XXX⁸”
- 3) Foto KTP asli dan No HP calon nasabah, untuk penjelasan lebih lanjut mengenai pengajuan pembiayaan nasabah disetujui atau tidak oleh pihak BSM
- 4) Bank melakukan *BI Checking & IDeb* (informasi debitur) yang bertujuan untuk melihat rekapan atau rekam jejak pembiayaan yang pernah dilakukan oleh calon nasabah pada bank lain. Sementara IDeb untuk melihat karakter calon nasabah yang keduanya dikeluarkan oleh OJK. Proses keduanya biasanya memakan waktu

⁷ Tia Martha dan Muhammad Reza, Marketing Pembiayaan Mikro Bank Syariah Mandiri KC Bintaro Sektor III, *Wawancara Pribadi*, Bintaro 16 Juli 2018.

⁸ Terlampir dalam Surat Kuasa Membeli BSM

kurang lebih 2-3 hari kerja. Status kolektibilitas yang dikeluarkan oleh BI adalah⁹:

- a) Kolektibilitas 1, lancar
- b) Kolektibilitas 2, dalam perhatian khusus
- c) Kolektibilitas 3, kurang lancar
- d) Kolektibilitas 4, diragukan
- e) Kolektibilitas 5, macet

Namun status kolektibilitas yang digunakan oleh BSM, agak sedikit berbeda dengan yang dikeluarkan oleh Bank Indonesia, mereka menetapkannya lebih rinci dengan menggunakan jangka waktu keterlambatan menunggak pembayaran yaitu¹⁰:

Tabel 4.3

Status Kolektibilitas yang Digunakan BSM

Status	Keterangan
Kolektibilitas	Kolektibilitas
KOL 1	Lancar
KOL 2A	1-30 hari
KOL 2B	31-60 hari
KOL 2C	61-90 hari
KOL 3A	91-120 hari
KOL 3B	121-540 hari

⁹ Peraturan Bank Indonesia Nomor 14/ 15 /PBI/2012, “*Tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum*”, pasal 12.

¹⁰ SOP Bank Syariah Mandiri

KOL 3C	151-180 hari
--------	--------------

- 1) Setelah *BI checking* dan IDeb dinyatakan lancar yaitu kategori KOL 1, maka pihak BSM meminta calon nasabah untuk melengkapi dokumen yang sudah disebutkan diatas.
- 2) Pihak bank menjadwalkan survei, dalam hal ini BSM menggunakan kata “silaturahmi” agar pihak nasabah tidak melakukan persiapan terlebih dahulu.
- 3) Survei ke tempat usaha atau objek yang diajukan oleh calon nasabah dalam pembiayannya, yang dilakukan oleh pihak Marketing Mikro, Analis Mikro BSM dan Kepala Cabang.
- 4) Melihat laporan keuangan calon nasabah dan *cash flow* nya.
- 5) Melakukan *trade checking*, seperti menanyakan kepada tetangga lingkungan sekitar tentang usaha tersebut dan calon nasabah, Supaya terhindar dari pembiayaan fiktif.
- 6) Setelah dirasa baik oleh pihak marketing. Maka proses selanjutnya dianalisis oleh bagian mikro analyst, yang bertugas untuk¹¹:
 - a) Dilakukan verifikasi usaha, kelayakan usaha serta penilaian agunan
 - b) Analisis 5C (*character, capacity, capital, collateral, dan condition of economy*) dan mitigasi risiko.

¹¹ Abdul Rosyid, Analisis Pembiayaan Mikro Bank Syariah Mandiri KC Bintaro Sektor III, *Wawancara Pribadi*, Bintaro 20 Juli 2018.

- c) Dilaksanakannya kunjungan ke lokasi usaha dan kediaman nasabah, atau objek yang ingin dibiayai serta objek agunan.
- d) Pembuatan FAS (*Financing Approval System*) dan NAP (Nota Analisa Pembiayaan).
- e) Tanda tangan surat penyerahan asset sebagai jaminan atas pembiayaan.
- f) Setelah semua proses analisis selesai, akan ada 3 keputusan dari pihak *Micro Analyst*, yaitu:
 - (1) Disetujui dengan nominal pembiayaan dan jangka waktu yang diinginkan oleh calon nasabah
 - (2) Disetujui, namun dengan nominal dan jangka waktu yang ditetapkan oleh pihak BSM
 - (3) Ditolak.
- 7) Hasil analisis dari Marketing dan Mikro Analyst, harus ditandatangani dan disetujui oleh Manajer Mikro, Kepala Cabang BSM Bintaro Sektor III dan Manajer Area BSM Mayestik.
- 8) Tim Marketing kemudian menghitung biaya admistrasi, dan asuransi. Yang keduanya dibayarkan diawal oleh calon nasabah dan pembiayaan asuransi langsung yang dibayarkan ke pihak Bank Syariah Mandiri KC Bintaro Sektor III.
- 9) Manajer Mikro dan Marketing menjadwalkan waktu untuk akad yang disaksikan langsung oleh notaris yang telah ditunjuk oleh pihak BSM.

- 10) Pencairan dana oleh Manajer Area yaitu maksimum 2 hari kerja, yang langsung dipindahbukukan langsung ke rekening nasabah yang ditunjuk nasabah.
3. Apa yang menjadi faktor penyebab munculnya pembiayaan bermasalah?
- a. Faktor penyebab: Masalah pegawai di PHK, omset dari usaha yang dibiayai mengalami penurunan, persaingan usaha, nasabah meninggal dunia, nasabah menghilang, masalah pribadi, nasabah tidak kooperatif.
 - b. Faktor lain yang berkaitan dengan agunan: risiko agunan (SHM/BPKB ternyata palsu), agunan yang dijadikan jaminan hilang.
 - c. Pada kasus pembiayaan bermasalah di Bank Syariah Mandiri Bintaro Sektor III dapat diidentifikasi tanda nasabah yang menunggak yaitu:
 - 1) Nasabah tidak membayar angsuran tepat waktu
 - 2) Nasabah tidak membayar sesuai dengan nominal
 - 3) Nasabah tidak dapat dihubungi oleh pihak marketing maupun pihak penagih Bank Syariah Mandiri KC Bintaro Sektor III
4. Berapa total pembiayaan bermasalah Bank Syariah Mandiri KC Bintaro Sektor III ?

Tabel 4.4

Jumlah Nasabah Warung Mikro dan Jumlah NPF Periode 31 Januari 2017

Total NoA	Total OS	NPF		
		NoA	OS	%
215	13.437.176.798	8	284.244.293	2,12%

NoA : Jumlah nasabah Warung Mikro

OS : Jumlah pembiayaan yang tersalurkan

NPF : Jumlah pembiayaan bermasalah

5. Langkah apa yang dilakukan untuk mitigasi risiko yang kemungkinan terjadi dalam pembiayaan?

a. Analisis calon nasabah dengan 5C (*character, capacity, capital, collateral, condition of economy*)

b. *BI checking*

c. *Maintenance*, melakukan pemantauan terhadap nasabah minimal mendapat kunjungan sekali dalam sebulan, untuk memantau kinerja usaha setelah mendapatkan fasilitas pembiayaan.

d. Menganalisis agunan, dengan memeriksa keabsahan agunan tersebut

e. Marketing mikro mengingatkan nasabah minimal h-7 sebelum jatuh tempo (*early collection*) pembayaran angsuran perbulan, untuk mengingatkan nasabah untuk membayar. Dan pemberian SP apabila nasabah sudah menunggak lebih dari 15 hari

f. Pihak BSM akan memfasilitasi nasabah dengan asuransi, guna untuk melindungi nasabah, dana pembiayaan, dan agunan. Asuransi yang dipakai oleh pihak BSM adalah:

1) Asuransi pembiayaan, antisipasi apabila terjadi pembiayaan macet.

2) Asuransi jiwa, antisipasi apabila nasabah mengalami cacat permanen sehingga tidak bisa menjalankan usahanya atau tidak bisa lagi bekerja, dan kematian nasabah.

- 3) Asuransi kebakaran, diperuntukkan bagi agunan berupa bangunan dan dengan bukti kepemilikan SHM
 - 4) Asuransi *total loss only*, diperuntukkan bagi agunan kendaraan bermotor yang menjadi agunan tersebut hilang.
5. Bagaimana penanganan pembiayaan bermasalah yang dilakukan oleh pihak BSM?

Apabila dengan penerbitan SP nasabah tidak dihiraukan oleh nasabah, maka pihak bank mengajak nasabah menyelesaikan dengan cara musyawarah, dengan menawarkan fasilitas restrukturisasi dan jika restrukturisasi tidak membuahkan hasil, maka pihak bank akan mengeksekusi jaminan nasabah.

Metode restrukturisasi dilakukan dengan penjadwalan kembali dengan pembuatan NAR (nota analisa restruktur), menetapkan penurunan nilai angsuran, penetapan denda, dan perpanjangan waktu pelunasan pembiayaan. Restrukturisasi dapat diajukan oleh nasabah, apabila terjadi penurunan omset meskipun pembayaran nasabah setiap bulannya lancar.

Sementara untuk proses eksekusi agunan, pihak bank akan mengusulkan penjualan anggaran dapat dilakukan sendiri (penjualan sukarela) oleh pihak nasabah dengan pihak bank memberikan waktu 1 sampai 2 bulan. Namun, apabila dalam jangka waktu tersebut agunan belum juga terjual, maka pihak bank akan menyita agunan tersebut dan menggunakan lembaga lelang untuk melelangnya dengan harga dibawah

pasaran, setelah laku dengan penjualan secara lelang, pihak bank akan menyisihkan hasil penjualan untuk pelunasan pembiayaan nasabah, kemudian sisanya akan diberikan kepada nasabah. Apabila agunan tersebut adalah rumah yang ditempati, maka pihak bank akan memberikan waktu selama satu minggu untuk nasabah mengosongkan rumah tersebut.

C. Pembahasan Temuan Penelitian

1. Faktor Penyebab Risiko

Risiko kredit adalah risiko akibat kegagalan nasabah atau pihak lain dalam memnuhi kewajiban kepada bank sesuai dengan perjanjian yang disepakati. Dibedakan antara dua jenis gagal bayar, yaitu¹²:

- a. Yang mampu (gagal bayar sengaja)
- b. Gagal bayar karena bankrut, yaitu tidak mampu membayar kembali utangnya karena alasan-alasan yang diakui syariah.

risiko kredit dapat bersumber dari berbagai aktivitas bisnis bank. Pada sebagian besar bank, pemberian pembiayaan merupakan sumber risiko kredit yang terbesar. Risiko kredit dapat meningkat karena terkonsentrasinya penyediaan dana, antara lain pada debitur, wilayah geografis, produk, jenis pembiayaan, atau lapangan usaha tertentu. Untuk itu, tujuan utama Manajemen Risiko Kredit

¹² Bambang Rianto, *Manajemen Risiko Perbankan Syariah Di Indonesia*, (Jakarta: Salemba Medika, 2013), h. 58.

(MRK) adalah untuk memastikan bahwa aktivitas penyediaan dana bank tidak terekspos pada risiko kredit yang dapat menimbulkan kerugian pada bank.

Secara umum eksposur risiko kredit merupakan salah satu eksposur risiko utama dalam perbankan syariah di Indonesia sehingga kemampuan bank untuk mengidentifikasi, mengukur, memantau, dan mengendalikan risiko kredit serta menyediakan modal yang cukup bagi risiko tersebut sangat penting.¹³

Tabel 4.4

Penyebab Pembiayaan Bermasalah dari Aspek Risiko Operasional

Tahapan	Proses yang Salah
1. Aplikasi pembiayaan	Kurangnya verifikasi keaslian dan sah tidaknya permohonan pembiayaan
2. Analisis pembiayaan	Analisis awal kurang tajam Kebenaran informasi dan data kurang verifikasi Asumsi dasar dasar yang digunakan jauh meleset Analisis kuantitatif dan kualitatif tidak tepat Analisis dangkal dan alat analisis tidak cukup Risiko pembiayaan tidak dimitigasi
3. Pencairan pembiayaan	Dokumentasi pembiayaan cacat hukum Pencairan tanpa persetujuan otoritas
4. Pemantauan pembiayaan	Convenant pembiayaan tidak dipantau dengan baik Jaminan belum diasuransikan

¹³ Bambang Rianto, *ibid*, h. 58.

	Kunjungan rutin tidak dilakukan
--	---------------------------------

Pembiayaan bermasalah disebabkan karena analisis pembiayaan yang keliru dan buruknya karakter nasabah. Selain itu, pembiayaan macet juga disebabkan oleh faktor internal bank dan nasabah. Penyebab lain muncul dari faktor eksternal, yaitu kegagalan bisnis dan ketidakmampuan manajemen. Kegagalan strategi perbankan syariah dalam pembiayaan korporasi semakin meningkatkan (*Non-Performing Financing*) NPF¹⁴ ini.

Dari sumber lain menyatakan beberapa hal yang menyebabkan timbulnya pembiayaan bermasalah yaitu¹⁵:

1. Analisis keuangan yang kurang baik
2. Struktur pembiayaan yang kurang tepat.
3. Support dan dokumentasi yang buruk
4. Monitoring yang kurang baik
5. Analisis penjamin yang kurang memadai

Dari sisi nasabah, *moral hazard* biasa terjadi pada pembiayaan bagi hasil karena ketidaksempurnaan informasi petugas melihat level usaha nasabah dan terbatasnya informasi produktivitas usaha. Sementara itu, pada pembiayaan

¹⁴ NPF adalah kredit bermasalah yang terdiri dari kredit yang berklasifikasi Kurang Lancar, Diragukan dan Macet. Termin NPL diperuntukkan bagi bank umum, sedangkan NPF untuk bank syariah, Kamus Bank Indonesia, Bank Indonesia, <https://www.bi.go.id/id/Kamus.aspx>, diakses pada 01 Agustus 2018

¹⁵ Ikatan Bankir Indonesia, *Mengelola Bank Syariah*, (Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama, 2014), h. 78.

murabahah tingginya NPF terjadi karena kesalahan bank melakukan *assesment* debitur dan kurangnya monitoring (pengawasan/pemantauan) nasabah¹⁶.

Tabel 4.5
Penyebab Kredit Gagal

Faktor Internal	Faktor Eksternal
1. Adanya <i>self dealing</i> atau tindak kecurangan dari aparat pengelola kredit	1. Kegiatan perekonomian, makro atau kegiatan politik atau kebijaksanaan pemerintah yang diluar jangkauan bank untuk diperkirakan
2. Adanya kurangnya pengetahuan atau keterampilan para pengelola kredit	2. Adanya bencana alam dan kejadian lain diluar dugaan
3. Kurang baiknya manajemen sistem informasi yang dibangun pada bank yang bersangkutan	3. Adanya itikad baik nasabah yang diragukan.
4. Lemahnya organisasi dan manajemen dari bank yang bersangkutan	4. Adanya persaingan cukup tajam diantara perbankan itu sendiri sehingga bank yang

¹⁶ Mustafa Edwin, Ranti Williasih, “*Profit Sharing dan Moral Hazard Dalam Penyaluran Dana Pihak Ketiga di Indonesia*”, Jurnal Ekonomi dan Pembangunan Indonesia, Vol. VIII, 2010, h. 15.

5. Tidak adanya kebijakan perkreditan yang baik pada bank yang bersangkutan	5. Adanya tekanan-tekanan dari berbagai kekuatan politik diluar bank sehingga meimbulkan kompromi terhadap prinsip-prinsip kredit yang sehat.
6. Kurangnya pengawasan kredit yang dilakukan oleh bank yang bersangkutan kepada para nasabah debiturnya.	6. Adanya kesulitan atau kegagalan dalam proses likuidasi dan perjanjian kredit yang telah disepakati antara nasabah dengan bank
7. Adanya sikap yang ceroboh, lalai dan mengganggakan dari pengelola perkreditan	

Pada kasus pembiayaan bermasalah di Bank Syariah Mandiri Bintaro Sektor III dapat diidentifikasi tanda nasabah yang menunggak yaitu¹⁷:

- a. Nasabah tidak membayar angsuran tepat waktu
- b. Nasabah tidak membayar sesuai dengan nominal
- c. Nasabah tidak dapat dihubungi oleh pihak marketing maupun pihak penagih Bank Syariah Mandiri KC Bintaro Sektor III

Berdasarkan tanda-tanda tersebut, ada beberapa alasan yang diungkapkan nasabah menunggak dalam pembayaran angsuran, yaitu:

¹⁷ Abdul Rosyid, Analisis Pembiayaan Mikro Bank Syariah Mandiri KC Bintaro Sektor III, *Wawancara Pribadi*, Bintaro 20 Juli 2018.

- a. Bisnis mengalami penurunan omset
- b. Persaingan usaha
- c. Korban penipuan
- d. Bencana alam
- e. Keluarga kandung sakit
- f. Lupa tanggal jatuh tempo
- g. Pembayaran dari rekan kerja menunggak

Pembiayaan bermasalah yang sering terjadi di KC Bank Syariah Mandiri Bintaro Sektor III, adalah¹⁸

- a. Penurunan omset hingga bankrut

Nasabah mengalami kebangkrutan dengan ciri penurunan omset pada usaha yang dijalankan nasabah. Yang disebabkan dari persaingan usaha yang sejenis, harga bahan baku yang meningkat, sehingga nasabah harus memutar otak dalam menstabilkan harga meski harga bahan baku meningkat. Sehingga mengakibatkan pada penurunan omset, mulai dari penurunan tingkat rendah sampai pada penuruna omset yang sangat drastis, dan nasabah menunggak dalam pembayaran kewajibannya tiap bulan.

- b. Nasabah menghilang
- c. PHK
- d. Nasabah tidak kooperatif

¹⁸ Abdul Rosyid, Analisis Pembiayaan Mikro Bank Syariah Mandiri KC Bintaro Sektor III, *Wawancara Pribadi*, Bintaro 20 Juli 2018.

e. Masalah pribadi

f. Kematian

2. Mitigasi risiko pembiayaan

Risiko pembiayaan muncul apabila nasabah tidak melunasi kewajibannya secara penuh dan tepat waktu. Untuk mengompensasikan kerugian bank tersebut, bank menetapkan tingkat imbalan bagi hasil tertentu yang lebih tinggi yang tidak hanya akan menutup biaya dan memperoleh keuntungan. Risiko pembiayaan menjadi masalah bagi bank yang pernah memiliki tingkat *Non Performing Financing* (NPF) cukup tinggi. Hal terbaik yang dapat dilakukan oleh bank adalah melakukan diversifikasi portofolio pembiayaan, melakukan pemberian pembiayaan yang sehat, dan melakukan pemantauan yang ketat¹⁹.

Untuk beberapa bank kecil, melakukan diversifikasi portofolio pembiayaan merupakan hal yang sulit dilakukan. Diversifikasi secara geografis dapat dilakukan oleh bank yang berlokasi di beberapa tempat atau kota. Bank yang memiliki portofolio pembiayaan pada suatu sektor ekonomi tertentu dalam jumlah yang cukup besar dikatakan memiliki *concentration risk*.

Proses pemberian pembiayaan yang baik dapat membantu meminimalkan *concentration risk*. Untuk menghasilkan keputusan

¹⁹ Ikatan Bankir Indonesia, *op. cit*, h. 77.

pembiayaan yang baik, seluruh tahap dalam proses pemberian pembiayaan harus dilalui, seperti²⁰:

- a. Memahami bisnis dan industri
- b. Mewawancarai nasabah
- c. Melakukan analisis pembiayaan, termasuk analisis keuangan nasabah
- d. Melakukan negosiasi
- e. Menyusun struktur pembiayaan sesuai dengan kebutuhan nasabah
- f. Melakukan dokumentasi secara layak
- g. Melakukan monitoring pembiayaan dengan baik

Mitigasi risiko pembiayaan adalah sejumlah teknik dan kebijakan dalam mengelola risiko pembiayaan untuk meminimalkan kemungkinan terjadinya atau dampak dari kerugian pembiayaan. teknik yang dapat digunakan yaitu²¹:

- a. Model pemeringkatan untuk pembiayaan perorangan

Model pemeringkatan pembiayaan diharapkan akan memberikan gambaran terjadinya peluang suatu pembiayaan akan macet. Model pemeringkatan akan memberikan keyakinan kepada bank syariah untuk tidak mengonsentrasikan portofolionya pada pembiayaan yang berkualitas rendah. Pemeringkatan pembiayaan ini adalah suatu kategori yang sistematis umumnya berbentuk rangkaian alfabet (seperti AAA, AA, dll), dimana diberikan kepad debitur/kelompok debitur

²⁰ Ikatan Bankir Indonesia, *Mengelola Bank Syariah*, (Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama, 2014), h. 79.

²¹ M. Nur Rianto dan Yuke Rahmawati, *Manajemen Risiko Perbankan Syariah*, (Jakarta: UIN PRESS, 2014), h. 103.

berdasarkan pada tingkat kemungkinan kegagalan debitur/kelompok debitur tersebut dalam memenuhi kewajibannya yang timbul atas fasilitas pembiayaan yang diterimanya. Tujuan pemeringkatan ini adalah memfasilitasi keputusan pembiayaan yang lebih baik dan objektif.²²

b. Manajemen portofolio

Manajemen portofolio pembiayaan adalah mekanisme atau teknik pengelolaan berbagai aset dalam suatu portofolio untuk mencapai diversifikasi yang optimal. Manajemen portofolio ini dilakukan dengan melakukan suatu proses yang melibatkan penetapan target konsumen yang dituju, pembatasan limit, dan pemantauan. Tujuan utama manajemen portofolio ini adalah untuk mengkreasikan portofolio pembiayaan yang berkualitas melalui diversifikasi optimal dengan debitur terbaik dalam industrinya.

c. Agunan

Agunan adalah hak dan kekuasaan atas benda berwujud dan/atau benda tidak berwujud yang diserahkan debitur dan/atau pihak ketiga sebagai pemilik agunan kepada bank sebagai jalan keluar kedua guna menjamin pelunasan pembiayaan apabila pembiayaannya tidak dapat dilunasi sesuai waktu yang diperjanjikan dalam akad atau adendumnya. Agunan ini dapat beragam sekali, namun yang paling aman adalah *cash collateral* berupa uang tunai atau paling banyak dijaminakan adalah aset

²² M. Nur Rianto dan Yuke Rahmawati, *ibid*, h. 105.

properti seperti tanah, bangunan, dll. Kriteria agunan yang dapat diserahkan biasanya adalah:

- 1) *Marketable*, dapat dipasarkan atau dapat dijual
- 2) Memiliki nilai ekonomis
- 3) Aman secara yuridis.
- 4) Kas dan sertifikat deposito serta simpanan pada bank-bank peringkat atas
- 5) Emas
- 6) Surat utang berperingkat yang diterbitkan oleh bank asing dan lembaga lainnya dengan memperhatikan tingkat peringkat minimum
- 7) Saham dan obligasi konversi yang masuk indeks utama pasar.

d. Pengawasan arus kas

Salah satu cara yang cukup efektif dalam memantau kondisi keuangan nasabah ialah dengan melihat kondisi arus kas perusahaan atau perorangan yang dibiayai melalui mutasi aktivitas rekeningnya di bank syariah sehingga pembiayaan yang memburuk dapat dideteksi bank. Bank melakukan pemantauan arus kas risiko pembiayaan yang diturunkan dengan menjaga *exposure of default* dan memastikan nasabah pada kesempatan pertama melakukan aksi-aksi perbaikan terhadap situasi yang terjadi.

e. Asuransi

Salah satu alat mitigasi risiko pembiayaan yang biasanya dipakai adalah asuransi baik dari sisi asuransi pembiayaannya, dari sisi jiwa yang menerima pembiayaan atau dari sisi objek agunan dari penerima pembiayaan.

Dan menurut POJK Nomor 29/POJK.05/2014 tentang penyelenggaraan usaha perusahaan pembiayaan, pasal 18 menerangkan mengenai mitigasi risiko pembiayaan yaitu²³:

- a. Mengalihkan risiko pembiayaan melalui mekanisme asuransi kredit atau penjaminan kredit
- b. Mengalihkan risiko atas barang yang dibiayai atau barang yang menjadi agunan dari kegiatan pembiayaan melalui mekanisme asuransi
- c. Melakukan pembebanan jaminan fidusia atas barang yang dibiayai atau barang yang menjadi agunan dari kegiatan pembiayaan.

Dalam praktiknya, di BSM melakukan beberapa hal yang dapat meminimalisir terjadinya risiko pembiayaan bermasalah dalam pembiayaan Mikro, diantaranya yaitu²⁴:

- a. Analisis nasabah dengan 5C, yaitu
 - 1) *Character*, yaitu menggambarkan watak dan kepribadian calon nasabah. Bank perlu melakukan analisis terhadap karakter calon nasabah dengan tujuan untuk mengetahui

²³ POJK No. 29/POJK.05/2014, tentang “*penyelenggaraan Usaha Perusahaan Pembiayaan*”, pasal 18.

²⁴ Abdul Rosyid, Analisis Pembiayaan Mikro Bank Syariah Mandiri KC Bintaro Sektor III, *Wawancara Pribadi*, Bintaro 20 Juli 2018.

bahwa calon nasabah mempunyai keinginan untuk memenuhi kewajiban membayar kembali pembiayaan yang telah diterima hingga lunas

- 2) *Capacity*, yaitu kemampuan keuangan calon nasabah dalam memenuhi kewajibannya sesuai jangka waktu pembiayaan. Bank perlu mengetahui dengan pasti kemampuan keuangan calon nasabah dalam memenuhi kewajibannya setelah bank syariah memberikan pembiayaan.
- 3) *Capital*, capital atau modal yang perlu disertakan dalam objek pembiayaan perlu dilakukan analisis yang lebih mendalam. Modal merupakan jumlah modal yang dimiliki oleh calon nasabah atau jumlah dana yang akan disertakan dalam proyek yang dibiayai.
- 4) *Collateral*, merupakan agunan yang diberikan oleh calon nasabah atas pembiayaan yang diajukan. Agunan merupakan sumber pembayaran kedua. Dalam hal nasabah tidak dapat membayar angsurannya, maka bank syariah dapat melakukan penjualan terhadap agunan.
- 5) *Condition of economy*, merupakan analisis terhadap kondisi perekonomian. Bank perlu mempertimbangkan sektor usaha calon nasabah dikaitkan dengan kondisi ekonomi. Bank perlu melakukan analisis dampak kondisi ekonomi terhadap usaha

calon nasabah dimasa yang akan datang, untuk mengetahui pengaruh kondisi ekonomi terhadap usaha calon nasabah.

- b. *BI Checking*, bank dapat melakukan penelitian dengan melakukan *BI Checking*, yaitu melakukan penelitian terhadap calon nasabah dengan melihat data nasabah melalui website online Bank Indonesia. *BI Checking* dapat digunakan oleh bank untuk mengetahui dengan jelas calon nasabahnya, baik kualitas pembiayaan calon nasabah bila telah menjadi debitur pada bank lain²⁵.
- c. *Maintenance*, melakukan pemantauan usaha nasabah minimal sekali dalam sebulan, untuk memantau kinerja usaha nasabah apakah terjadi perkembangan atau terjadi penurunan kinerja, meninjau omset dan arus kas usaha nasabah, memastikan dana yang digunakan memang untuk kebutuhan usaha nasabah tersebut. Dan menanyakan kepada nasabah apakah terjadi kendala dalam menjalankan usahanya setelah mendapatkan fasilitas pembiayaan.
- d. Melakukan analisis agunan dengan mengecek keabsahan dari agunan tersebut, seperti sertifikat tanah dicek keasliannya di BPN setempat dan BPKB kendaraan bermotor dicek keabsahannya di samsat dan pemblokiran BPKB agar tidak dapat dipindahtangan.
- e. Tim marketing akan mengingatkan nasabah tiap bulan apabila h-7 (*early collection*) masa jatuh tempo pembayaran angsuran pembiayaan. apabila lewat masa jatuh tempo belum melakukan

²⁵ Ismail, *Perbankan Syariah*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2013), h. 121.

pembayaran angsuran, maka diterbitkannya Surat Pemberitahuan Keterlambatan yang dikirimkan kepada nasabah. Dimana Surat Pemberitahuan keterlambatan diberikan 3-15 hari sejak angsuran jatuh tempo. Namun bila nasabah masih belum melunasi kewajibannya, maka diterbitkannya Surat Peringatan (SP) secara bertahap.

Jenis SP	Jangka waktu
SP 1	<15 hari
SP 2	<30 hari
SP 3	<45 hari

- f. Mengansuransikan pembiayaan, nasabah, serta asuransi bagi agunan nasabah, BSM bekerja sama dengan ASKRINDO Syariah dan Al-Amin yang berperan sebagai lembaga penjamin. Jenis Asuransi yang digunakan dalam Pembiayaan Mikro adalah:

1) Asuransi penjaminan

Asuransi kredit adalah proteksi yang diberikan oleh Asuransi kepada Bank Umum atau Lembaga Pembiayaan Keuangan atas risiko kegagalan debitur di dalam melunasi fasilitas pembiayaan atau pinjaman tunai (*cash loan*) seperti pembiayaan modal kerja, pembiayaan perdagangan dan lain-

lain yang diberikan oleh Bank Umum atau Lembaga Pembiayaan Keuangan²⁶.

2) Asuransi jiwa

Asuransi jiwa digunakan, sebagai proteksi kepada nasabah apabila nasabah yang bersangkutan meninggal dunia atau cacat permanen. Dalam hal ini kewajiban nasabah dalam melunasi pembiayaannya ditiadakan atau dianggap lunas oleh bank.

3) Asuransi kebakaran

Asuransi kebakaran diperuntukkan bagi agunan nasabah berupa bangunan dan dengan bukti kepemilikan agunan tersebut berupa SHM.

4) Asuransi *total loss only* (asuransi kehilangan)

Asuransi ini diperuntukkan bagi agunan nasabah berupa kendaraan bermotor, asuransi ini hanya menanggung apabila kendaraan bermotor yang dijadikan agunan hilang.

3. Penanganan Pembiayaan Bermasalah

Tahap akhir suatu proses pembiayaan adalah pelunasan pembiayaan, pada saat jatuh tempo, fasilitas pembiayaan yang diberikan kepada nasabah harus lunas. Namun demikian, pembiayaan dapat diperpanjang jika masih dibutuhkan dan memenuhi syarat untuk diperpanjang, jika pada saat jatuh tempo

²⁶ Kafalah Pembiayaan, ASKRINDO Syariah, <http://www.askrindosyariah.co.id/kategori-produk-kafalah-pembiayaan.html>, diakses pada 03 Agustus 2018.

pembiayaan tidak dapat dilunasi dan/atau pembiayaan menjadi bermasalah, bank harus segera melakukan penyelematan pembiayaan.

Penyelematan pembiayaan adalah upaya bank yang dilakukan terhadap nasabah pembiayaan bermasalah yang masih mempunyai prospek atau kinerja usaha serta kemampuan membayar untuk meminimalkan kemungkinan timbulnya kerugian bank dan menyelematkan kembali pembiayaan yang telah diberikan. Tindakan penyelematan pembiayaan dapat berupa Restrukturisasi pembiayaan atau tindakan penyelematan lainnya, seperti pengambilalihan aset nasabah pembiayaan/agunan yang diambil alih (AYDA)²⁷.

Dalam menyelesaikan pembiayaan yang terlanjur bermasalah, bank harus mengambil tindakan untuk memperoleh kepastian bahwa pembiayaan dapat dilunasi oleh nasabah. Idealnya bank seharusnya bekerja sama dengan nasabah untuk mengupayakan kegiatan operasional/usaha nasabah kembali membaik. Apabila upaya tersebut tidak berhasil, bank dapat meminta pembayaran dari nasabah dan penjamin atau melikuidasi agunan untuk melindungi kepentingan bank. Pilihan terakhir yang dapat ditempuh adalah pengajuan permohonan bankrut yang pada umumnya dihindari semua pihak²⁸.

Dalam menghadapi pembiayaan bermasalah, bank harus dapat bertindak cepat dan tepat. Semakin cepat tindakan dilakukan, semakin banyak pula pilihan solusi yang dapat dilakukan. Upaya penyelematan pembiayaan bermasalah yang dilakukan adalah restrukturisasi, konversi akad, eksekusi agunan, lembaga

²⁷ Ikatan Bankir Indonesia, *op. cit.*, h. 235-236

²⁸ Ikatan Bankir Indonesia, *Pembiayaan Bank Syariah*, (Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama, 2012), h. 168

arbitrase, dan pengadilan tinggi. Berikut ini alternatif solusi atas pembiayaan bermasalah²⁹:

- a. Rehabilitasi, salah satu alternatif yang dapat ditempuh adalah bekerja sama dengan nasabah yang berangkat dari analisis atas penyebab pembiayaan menjadi bermasalah, alternatif yang tersedia, dan kemungkinan berhasil. Apabila berdasarkan pertimbangan bank, nasabah dapat menyelesaikan kewajibannya pada kemudian hari, bank dapat memperpanjang jangka waktu pembayaran atau merestrukturisasi pembiayaan nasabah.
- b. Likuidasi agunan, solusi ini dapat diambil jika bank melihat nasabah tidak mau bekerja sama atau bank ingin membatasi waktu dan sumber daya yang ada dalam bekerja sama dengan nasabah. Likuidasi agunan merupakan salah satu cara jalur cepat untuk memperoleh pembiayaan kembali atas pembiayaan yang diberikan dan mengurangi pembiayaan bermasalah, walaupun bukan merupakan cara yang efektif untuk meminimalkan kerugian bank. Sebelum melakukan likuidasi agunan, bank harus mengevaluasi hak bank atas agunan, kemampuan nasabah untuk bekerja sama, nilai agunan, serta *marketabilitas*.
- c. Bankrut, solusi ini merupakan cara paling akhir yang akan dipilih bank. Dalam hal ini, diperlukan pihak pengadilan/PTUN untuk menyatakan bahwa nasabah bankrut. Bank mungkin akan menghadapi tuntutan dari

²⁹ Ikatan Bankir Indonesia, *Pembiayaan Bank Syariah*, (Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama, 2012), h. 180-182

bank/shahibul maal lain yang melakukan klaim bahwa likuidasi agunan ilegal atau merusak prospek pembayaran pembiayaan kepada bank/shahibul maal lain. Apabila suatu perusahaan dinyatakan bankrut, maka aset perusahaan tersebut berada dibawah yurisdikasi pengadilan, yang biasanya menunjuk suatu *trustee* untuk mengawasi keputusan pengadilan. Bankrut menyebabkan bank kehilangan kontrol atas agunan dan membatasi atau menutup kemungkinan dapat bekerja sama dengan nasabah. Bank harus menunggu giliran bersama dengan bank/shahibul maal lain sampai rencana reorganisasi disetujui atau aset dilikuidasi.

d. Hapus buku (*write off*) dan hapus tagih (*hair cut*)

- 1) Hapus buku (*write off*) adalah tindakan administratif bank untuk menghapus buku pembiayaan yang memiliki kualitas “macet” dari neraca sebesar kewajiban debitur tanpa menghapus hak tagih bank kepada debitur.
- 2) Hapus tagih (*hair cut*) adalah tindakan bank menghapus seluruh kewajiban nasabah pembiayaan (*outstanding* pokok + margin/bagi hasil) yang tidak dapat diselesaikan, dengan persetujuan penuh pemegang saham.
- 3) Hapus buku dan/atau hapus tagih hanya dapat dilaksanakan untuk pembiayaan atau penyediaan dana yang telah memiliki kolektibilitas “macet”.
- 4) Hapus buku tidak dapat dilakukan terhadap sebagian penyediaan dana (*partial write off*).

- 5) Hapus tagih dapat dilakukan, baik untuk sebagian atau seluruh kewajiban.
- 6) Hapus tagih terhadap sebagian kewajiban (margin/bagi hasil) hanya dapat dilakukan dalam rangka restrukturisasi pembiayaan atau dalam rangka penyelesaian pembiayaan.
- 7) Hapus buku dan/atau hapus tagih hanya dapat dilakukan setelah bank melakukan berbagai upaya untuk memperoleh kembali aktiva produktif yang diberikan.
- 8) Bank wajib mengadministrasikan data dan informasi mengenai aktiva produktif yang telah dihapus buku dan/atau dihapus tagih.

a. Metode Restructuring

Restrukturisasi pembiayaan adalah upaya bank untuk melakukan perbaikan terhadap nasabah pembiayaan yang berpotensi atau mengalami kesulitan dalam memenuhi kewajibannya. Restrukturisasi pembiayaan dilakukan dengan tujuan meminimalkan kemungkinan timbulnya kerugian bank dan menyelamatkan kembali pembiayaan yang telah diberikan. Restrukturisasi dapat dilakukan melalui³⁰:

- 1) *Rescheduling*, yaitu strategi atau langkah penyelamatan pembiayaan dengan melakukan perubahan jangka waktu pelunasan, jumlah setoran dan/atau pembayaran margin.

³⁰ Ikatan Bankir Indonesia, *Memahami Bisnis Bank Syariah*, (Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama, 2014), h. 235

- 2) *Reconditioning*, yaitu strategi/langkah penyelamatan pembiayaan dengan dengan melakukan perubahan syarat-syarat pembiayaan/persyaratan baru.
- 3) Restrukturisasi pembiayaan harus dilakukan dengan hati-hati, cermat serta memperhatikan hal-hal berikut:
 - a) Pembiayaan yang akan direstrukturisasi wajib dianalisis berdasarkan prospek usaha nasabah pembiayaan dan kemampuan membayar sesuai proyeksi arus kas
 - b) Keputusan restrukturisasi pembiayaan harus dilakukan atau mendapat persetujuan komite yang lebih tinggi dari komite yang memutuskan pemberian pembiayaan.
 - c) Proses analisis dan pelaksanaan restrukturisasi pembiayaan diadministrasikan dan didokumentasikan secara lengkap dan tertib.
- 4) Penataan kembali (*restructuring*) dengan melakukan konversi menjadi Penyertaan Modal Sementara.

Pelaksanaan restrukturisasi adalah:

- 1) Analisis dalam restrukturisasi³¹
 - a) Pembiayaan yang akan direstrukturisasi dianalisis berdasarkan:

³¹ SEBI No. 10/34/DPBS/2008 tentang “*Restrukturisasi Pembiayaan Bank Umum Syariah dan Unit Usaha Syariah*”, h. 3-4.

- (1) prospek usaha nasabah dan/atau kemampuan membayar sesuai proyeksi arus kas untuk nasabah Pembiayaan usaha produktif; atau
 - (2) kemampuan membayar sesuai proyeksi arus kas untuk nasabah Pembiayaan non produktif
- b) Pembiayaan kepada pihak terkait yang akan direstrukturisasi dianalisis oleh konsultan keuangan independen yang memiliki izin usaha dan reputasi yang baik
 - c) Analisis yang dilakukan BUS atau UUS dan konsultan keuangan independen terhadap pembiayaan yang direstrukturisasi dan setiap tahapan dalam pelaksanaan restrukturisasi pembiayaan didokumentasikan secara lengkap dan jelas.
 - d) Restrukturisasi Pembiayaan dituangkan dalam adendum akad
 - e) pembiayaan dan/atau melakukan pembaruan akad mengikuti karakteristik masing-masing bentuk Pembiayaan.
 - f) Perubahan-perubahan yang disepakati antara BUS atau UUS dengan nasabah dalam restrukturisasi pembiayaan, termasuk penetapan ganti rugi harus dituangkan dalam adendum akad pembiayaan.
 - g) Dalam hal restrukturisasi pembiayaan dilakukan melalui konversi akad maka harus dibuat akad pembiayaan baru.

Dalam melaksanakan restrukturisasi pembiayaan, BUS dan UUS harus menerapkan prinsip kehati-hatian dan prinsip syariah serta prinsip akuntansi yang berlaku. Restrukturisasi pembiayaan dituangkan dalam addendum akad dan atau melakukan akad pembiayaan yang baru mengikuti karakteristik masing-masing bentuk pembiayaan. Dalam restrukturisasi pembiayaan yang dilakukan dengan addendum akad, maka addendum akad tersebut merupakan kesatuan dengan akad pembiayaan asal, sehingga tetap dicover oleh agunan yang telah ada sebelumnya.

Sedangkan dalam restrukturisasi yang dituangkan dalam akad pembaruan, pada dasarnya merupakan pembaruan utang (novasi objektif) dimana utang yang lama tidak dilunasi tetapi akad pembiayaan yang lama dihapus, digantikan oleh akad pembiayaan yang baru dan bank mempertahankan secara tegas pengikatan atas agunan atau asset yang telah ada sebelumnya.

Berkenaan dengan kemungkinan adanya addendum akad dan akad pembaruan tersebut, maka dalam perjanjian jaminan perlu dicantumkan adanya klausul kredit hipotek atau kredit hak tanggungan, untuk mengcover utang debitur yang timbul dari akad pembiayaan berikut perpanjangan dan perubahannya sebagaimana telah dikemukakan sebelumnya.

2) Tata cara restrukturisasi pembiayaan

Semua jenis pembiayaan dapat dilakukan restrukturisasi dengan memperhatikan karakteristik masing-masing bentuk pembiayaan sebagai berikut³²:

a) Piutang *murabahah* dan Piutang *istishna'* Pembiayaan dalam bentuk piutang *murabahah* dan piutang *istishna'* dapat dilakukan restrukturisasi dengan cara:

- (1) Penjadwalan kembali (*rescheduling*). Restrukturisasi dilakukan dengan memperpanjang jangka waktu jatuh tempo Pembiayaan tanpa mengubah sisa kewajiban nasabah yang harus dibayarkan kepada BUS atau UUS.
- (2) Persyaratan kembali (*reconditioning*). Restrukturisasi dilakukan dengan menetapkan kembali syarat-syarat Pembiayaan antara lain perubahan jadwal pembayaran, jumlah angsuran, jangka waktu dan/atau pemberian potongan sepanjang tidak menambah sisa kewajiban nasabah yang harus dibayarkan kepada BUS atau UUS.
- (3) Penataan kembali (*restructuring*) dengan melakukan konversi piutang *murabahah* atau piutang *istishna'* sebesar sisa kewajiban nasabah menjadi ijarah muntahiyah bittamlik atau mudharabah atau musyarakah. Konversi piutang dimaksud dilakukan sebagai berikut:

³² SEBI No. 10/34/DPbS/2008 tentang "Restrukturisasi Pembiayaan bagi Bank Umum Syariah dan Unit Usaha Syariah" h. 5-7.

- (a) BUS atau UUS menghentikan akad Pembiayaan dalam bentuk piutang *murabahah* atau piutang *istishna'* dengan memperhitungkan nilai wajar obyek *murabahah* atau *istishna'*. Dalam hal terdapat perbedaan antara jumlah kewajiban nasabah dengan nilai wajar obyek *murabahah* atau *istishna'*, maka diakui sebagai berikut:
- (a) apabila nilai wajar lebih kecil daripada jumlah kewajiban nasabah, maka BUS atau UUS mengakui kerugian sebesar selisih tersebut;
 - (b) apabila nilai wajar lebih besar daripada jumlah kewajiban nasabah, maka selisih nilai tersebut diakui sebagai uang muka *ijarah muntahiyyah bittamlik* atau menambah porsi modal nasabah untuk *musyarakah* atau mengurangi modal *mudharabah* dari BUS atau UUS.
- (b) Obyek *murabahah* atau *istishna'* sebelumnya menjadi dasar untuk pembuatan akad Pembiayaan baru.
- (c) BUS atau UUS melakukan akad Pembiayaan baru dengan mempertimbangkan kondisi nasabah antara lain golongan nasabah, jenis usaha, kemampuan membayar (*cash flow*) nasabah. Pembuatan akad Pembiayaan baru dalam rangka restrukturisasi

mengikuti ketentuan yang berlaku sebagaimana diatur dalam ketentuan Bank Indonesia mengenai pelaksanaan prinsip syariah.

(d) BUS atau UUS mencantumkan kronologis akad Pembiayaan sebelumnya dalam akad Pembiayaan baru.

(4) Penataan kembali (*restructuring*) dengan melakukan konversi menjadi Surat Berharga Syariah Berjangka Waktu Menengah. Penempatan dalam bentuk Surat Berharga Syariah Berjangka Waktu Menengah dalam rangka restrukturisasi dilakukan sebagai berikut:

(a) BUS atau UUS menghentikan akad Pembiayaan dalam bentuk piutang *murabahah* atau piutang *istishna'*.

(b) BUS atau UUS membuat akad *mudharabah* atau musyarakah dengan nasabah atas Surat Berharga Syariah Berjangka Waktu Menengah yang diterbitkan oleh nasabah atas dasar proyek yang dibiayai.

(c) BUS atau UUS memiliki Surat Berharga Syariah Berjangka Waktu Menengah paling tinggi sebesar sisa kewajiban nasabah.

(5) Penataan kembali (*restructuring*) dengan melakukan konversi menjadi Penyertaan Modal Sementara. Penyertaan

Modal Sementara dalam rangka restrukturisasi dilakukan sebagai berikut:

- (a) Penyertaan Modal Sementara hanya dapat dilakukan pada nasabah yang merupakan badan usaha berbentuk hukum Perseroan Terbatas.
- (b) BUS atau UUS menghentikan akad Pembiayaan dalam bentuk piutang *murabahah* atau piutang *istishna'*.
- (c) BUS atau UUS membuat akad *musyarakah* dengan nasabah untuk Penyertaan Modal Sementara sesuai kesepakatan dengan nasabah atas usaha yang dilakukan.
- (d) BUS atau UUS melakukan Penyertaan Modal Sementara paling tinggi sebesar sisa kewajiban nasabah.

Sisa kewajiban nasabah dalam restrukturisasi piutang *murabahah* atau piutang *istishna'* merupakan jumlah pokok dan margin yang belum dibayar oleh nasabah pada saat dilakukan restrukturisasi.

Restrukturisasi dalam perbankan syariah, juga dilandasi dalam aturan fatwa DSN-MUI No.48/DSN-UI/II/2005 tentang Penjadwalan Kembali Tagihan *Murabahah* yaitu, LKS boleh melakukan penjadwalan kembali (*rescheduling*) tagihan *murabahah* bagi nasabah yang tidak bisa menyelesaikan/melunasi

pembiayaannya sesuai jumlah dan waktu yang telah disepakati, dengan ketentuan:

- 1) Tidak menambah jumlah tagihan yang tersisa;
- 2) Pembebanan biaya dalam proses penjadwalan kembali adalah biaya riil;
- 3) Perpanjangan masa pembayaran harus berdasarkan kesepakatan kedua belah pihak.

BSM sendiri memperbolehkan nasabahnya untuk mengajukan restrukturisasi pembiayaan meski nasabah masuk dalam kategori KOL 1 (pembiayaan lancar tanpa ada penunggakan angsuran), jika dirasa usahanya terjadi penurunan atau disebabkan karena ada penyebab lainnya dari nasabah. Bank juga mengajukan upaya penyelamatan dengan *restructuring*, apabila nasabah sudah mendapat SP 3. Tahapan yang BSM lakukan adalah³³ :

- a. Pembuatan NAR (Nota Analisa Restruktur), yang menjelaskan permasalahan pembiayaan nasabah yang menunjukkan kinerja usaha yang menurun dan kemampuan angsuran menurun. Yang menginformasikan tentang:

- 1) Identitas nasabah
- 2) Informasi mengenai angsuran pembiayaan
- 3) Nilai agunan
- 4) Karakter/itikad usaha yang telah dianalisis oleh pihan Bank

Syariah Mandiri KC Bintaro Sektor III

³³ Draf Nota Analisa Restrukturisasi Bank Syariah Mandiri

- 5) Prospek usaha, menerangkan tentang jenis usaha dan kelayakan usaha
- 6) Kinerja keuangan, menerangkan pendapatan usaha nasabah pada bulan terakhir.
- 7) Proyeksi *cash flow*, menerangkan tentang nasabah menginginkan dilakukannya restrukturisasi atas fasilitas pembiayaan sampai berakhirnya periode pembiayaan, yang dimana setiap bulannya nasabah membayar sesuai dengan kemampuan *cash flow*nya.
- 8) Skema dan strategi restrukturisasi
 - a) Diperpanjang jangka waktu penyelesaian kewajibannya atau tidak
 - b) Bila diperpanjang akan dikenakan biaya restrukturisasi dengan rumusan $(0,06377 \times \text{lama bulan perpanjangan} \times \text{o.s. pokok})/12$
 - c) Pola pembayaran *balloon payment* (pembayaran kecil diawal dan makin membesar diakhir) atau *tiering* (Nisbah bagi hasil dapat ditetapkan secara berjenjang (*tiering*) yang besarnya berbeda-beda berdasarkan kesepakatan pada awal akad) atau proporsional (*flat*) (jumlah angsuran pokok dan margin *murabahah* setiap bulan sama besar.) yang disesuaikan dengan kemampuan *cash flow* nasabah. Namun biasanya di Bank Syariah Mandiri KC Bintaro Sektor III menggunakan pola pembayaran proporsional yang tidak terlalu

memberatkan nasabah dan memudahkan pihak bank untuk menghitungnya,

Dan proses restrukturisasi dengan menganalisis dari segala aspek yang diperlukan, biasanya dapat diselesaikan sehari jam kerja. Proses restrukturisasi ini dilakukan setelah mendapat persetujuan dari Manager Mikro, Kepala Cabang Bank Syariah Mandiri Bintaro Sektor III, dan persetujuan dari Manajer Area yang terdapat di Bank Syariah Mandiri KC Mayestik. Baru direalisasikan program restrukturisasi dengan nasabah.

b. Pengambilan Aset/Agunan Yang Diambil Alih (AYDA)

AYDA adalah aktiva yang diperoleh bank berdasarkan penyerahan secara sukarela oleh pemilik agunan atau berdasarkan kuasa untuk menjual diluar lelang dari pemilik agunan sebagai akibat nasabah tidak memenuhi kewajibannya kepada pihak bank³⁴.

Istilah dalam Peraturan Bank Indonesia Nomor 10/PBI/2008 Tentang Restrukturisasi Pembiayaan Bagi Bank Syariah dan Unit Usaha Syariah adalah Agunan yang Diambil Alih yang untuk selanjutnya disebut AYDA adalah aktiva yang diperoleh Bank, baik melalui pelelangan maupun diluar pelelangan berdasarkan penyerahan secara sukarela oleh pemilik agunan atau berdasarkan kuasa untuk menjual diluar lelang dari pemilik agunan dalam hal nasabah tidak memenuhi kewajibannya kepada Bank.

³⁴ Ikatan Bankir Indonesia, *Memahami Bisnis Bank Syariah*, (Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama, 2014), h. 236.

Tujuan penyelesaian melalui penyerahan agunan dan langkah penanganan pembiayaan melalui upaya penyelesaian ini dilaksanakan apabila upaya restrukturisasi atau penagihan tidak berhasil atau sulit dilakukan. Pelaksanaannya dengan melakukan pendekatan kepada nasabah tersebut ataupun kepada pemilik agunan agar bersedia membayar atau melunasi kewajibannya pada bank syariah serta melakukan upaya penyelesaian yang lebih intensif kepada nasabah atau pemilik agunan baik melalui pemberian surat pemberitahuan atau surat peringatan dan sebagainya yang bertujuan agar nasabah tersebut bersedia membayar atau melunasi kewajibannya pada bank syariah³⁵.

Dilakukannya proses penyelesaian pembiayaan melalui penjualan barang yang menjadi agunan pembiayaan/aset nasabah yang lain adalah agar hasil penjualannya dapat dipergunakan sebagai pelunasan atau pembayaran kewajibannya pada bank syariah.

Proses pengalihan atas agunan dapat dilakukan melalui 2 cara:

- 1) Mekanisme lelang, atau
- 2) Mekanisme penjualan dibawah tangan dengan persetujuan dari pemilik agunan.

Mekanisme lelang barang agunan milik nasabah pembiayaan dapat dilakukan oleh bank tanpa persetujuan nasabah yang bersangkutan. Sebelum pengalihan, bank harus melakukan penilaian terhadap aset untuk

³⁵ Trisadini Prasastinah Usanti, *Penanganan Risiko Hukum Pembiayaan Di Bank Syariah*, Jurnal Fakultas Hukum Univ. Airlangga, h. 8.

mendapatkan nilai wajar atas aset yang akan dialihkan tersebut. Penilaian dilakukan oleh penilai internal bank atau menggunakan Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP).

Praktiknya pada Bank Syariah Mandiri KC Bintaro Sektor III, jika restrukturisasi tidak membuahkan hasil, atau nasabah dirasa tidak sanggup untuk melunasi kewajibannya. Maka pihak bank akan melakukan eksekusi asset, yaitu dengan proses penjualan asset yang menjadi agunan secara sukarela oleh pemilik agunan sesuai dengan kesepakatan saat proses penandatanganan akad diawal.

Pihak bank memberika 2 opsi dalam penjualan asset, yaitu:

- 1) Penjualan sukarela, pihak bank memberikan kuasa kepada nasabah untuk menjual agunan tersebut kepada pihak lain yang ingin membeli dengan jangka waktu yang diberikan oleh bank yaitu antara 1 sampai 2 bulan. Jika dalam jangka waktu 2 bulan dari pihak nasabah belum ada yang ingin membeli aguna tersebut, maka pihak bank akan melelang agunan tesebut melauai badan lelang, dengan harga dibawah pasaran. Dan apabila agunan tersebut laku terjual, dana dari hasil penjualan tersebut disisihkan dahulu untuk melunasi sisa utang pembiayaan yang telah diberikan oleh bank, dan jika ternyata masih tersisa dananya, maka sisa dana tersebut akan diserahkan kepada nasabah.³⁶

³⁶ Abdul Rosyid, Analisis Pembiayaan Mikro Bank Syariah Mandiri KC Bintaro Sektor III, *Wawancara Pribadi*, Bintaro 20 Juli 2018.

2) Penjualan agunan yang dilakukan oleh pihak bank. Dimana sudah ditandatangani oleh nasabah dalam akad, jika pihak bank berhak melelang agunan milik nasabah. Apabila agunan tersebut adalah bangunan yang ditinggali oleh nasabah maupun pihak lain, maka pihak bank akan memberikan jangka waktu selama maksimal satu minggu untuk pengosongan bangunan tersebut. Dan setelah satu minggu kemudian, bank akan menyegel bangunan tersebut dengan sebelumnya lapor dengan RT setempat. Dan jika agunan tersebut berupa kendaraan bermotor, maka akan dilakukan penyitaan dengan sebelumnya lapor pada RT setempat. Setelah diputuskan penjualan jaminan dengan lelang, maka yang berhak untuk melelang agunan tersebut, diserahkan kepada Bank Syariah Mandiri Pusat yang berada di Thamrin.

c. Penyelesaian melalui Badan Arbitrase Syariah Nasional

Pada Pasal 20 ayat (2) Peraturan Bank Indonesia Nomor 7/46/PBI/ 2005 tentang Akad Penghimpunan dan Penyaluran Dana bagi Bank yang Melaksanakan Kegiatan Usaha. Berdasarkan Prinsip Syariah menyatakan bahwa : “Dalam hal musyawarah tidak mencapai kesepakatan maka penyelesaian lebih lanjut dapat dilakukan melalui alternatif penyelesaian sengketa atau Badan Arbitrase Syariah.” Demikian juga dalam Pasal 4 ayat (3) Peraturan Bank Indonesia Nomor 9/19/PBI/2007 tentang Pelaksanaan Prinsip Syariah dalam Kegiatan Penghimpunan Dana dan Penyaluran Dana serta Pelayanan Jasa Bank Syariah, penyelesaian sengketa perbankan syariah

melalui mekanisme arbitrase syariah baru dapat dilakukan jika penyelesaian sengketa melalui mediasi, termasuk mediasi perbankan tidak mencapai kesepakatan. Jadi, mekanisme Arbitrase Syariah baru dapat dilakukan jika penyelesaian sengketa perbankan syariah melalui musyawarah dan mediasi tidak mencapai kata sepakat. Pada Peraturan Bank Indonesia tersebut dinyatakan bahwa forum penyelesaian sengketa perbankan syariah diatur secara berjenjang, yaitu diawali dengan penyelesaian melalui musyawarah, kemudian melalui mediasi termasuk mediasi perbankan. Jika musyawarah tidak mencapai kesepakatan. Maka dapat dilanjutkan melalui melalui arbitrase syariah atau lembaga peradilan bilamana penyelesaian sengketa melalui mediasi perbankan juga tidak mencapai kesepakatan³⁷.

Dalam praktiknya pihak Bank Syariah Mandiri KC Bintaro Sektor III, tidak menggunakan Badan Arbitrase Syariah Nasional sebagai penanganan pembiayaan bermasalah dalam akad *murabahah* produk Warung Mikro, karena akan menyita banyak waktu, serta pengeluaran yang berlebih. Dan pihak BSM sendiri melakukan penyelesaian dengan prinsip cara kekeluargaan, dengan musyawarah dan pemberian solusi dengan cara restrukturisasi dan apabila tidak berhasil, akan diberlakukan penjualan agunan.

³⁷ Trisadini Prasastinah Usanti, *ibid*, h.10.

BAB V

KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian yang telah dilakukan oleh penulis, maka dapat ditarik kesimpulan bahwa:

- 1) Faktor yang menjadi mayoritas pembiayaan bermasalah produk Mikro, adalah berasal dari faktor eksternal, yaitu dari pihak nasabah. Seperti, kondisi usaha nasabah yang mengalami penurunan omset, PHK (Pemutusan Hubungan Kerja), nasabah yang menghilang, dan kematian.
- 2) Pencegahan yang pihak Bank Syariah Mandiri KC Bintaro Sektor III dalam meminimalisir pembiayaan bermasalah, yaitu dengan, analisis 5C (Character, Capacity, Collateral, Capital, dan Condition of Economy), analisis pembiayaan nasabah di bank lain dengan BI Checking dan IDEB, maintenance, pengecekan keabsahan agunan, penagihan via telepon oleh Marketing Mikro dan asuransi (asuransi pembiayaan, asuransi jiwa, asuransi kebakaran dan asuransi total loss only)
- 3) Bank Syariah Mandiri KC Bintaro Sektor III melakukan penanganan terhadap pembiayaan bermasalah dengan cara berdikusi dahulu dengan nasabah dan menawarkan metode restructuring sebagai solusi pertama dengan dibuatkan NAR (Nota Analisa Restruktur) dan eksekusi aset dengan cara pelelangan jika restructuring tidak berhasil

B. Saran

- 1) Alangkah lebih baik jika pihak Bank Syariah Mandiri KC Bintaro Sektor III memberikan pendampingan berupa saran dan ide untuk usahanya agar lebih baik lagi jika nasabah mengalami penurunan omset dalam usahanya
- 2) Menyelenggarakan seminar bagi pelaku usaha Mikro nasabah maupun nonnasabah tentang strategi dan kiat-kiat bisnis agar usaha mereka mengalami peningkatan berbisnis.



UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH JAKARTA

FAKULTAS AGAMA ISLAM

Kampus UMJ Jl. KH. Ahnada Dahlan Ciputat, Jakarta Selatan
Telp. (021) 7441887, Fax. : (021) 74709269 Kode Pos 15419

LEMBAR KONSULTASI PENULISAN SKRIPSI

Nama Mahasiswa

MAR'ATUS SHOLIKAH

No. Pokok

2014570006

Judul Skripsi

Prinsip Bagi Hasil dan Risiko Pembiayaan dengan Akad Mudharabah dan Musyawarah (Studi Kasus KCP Bank Syariah Mandiri Cabang Bintaro Sektor 3).



Pembimbing

Penanganan Pembiayaan Bermasalah Dalam Akad Mudharabah Produk Waring Mikro BSM KC Bintaro.
Bapak Drs. Fakhruazi, M.Ag.

Tgl. Berakhir

28 Februari 2018 s.d. 28 Agustus 2018

No.	Tanggal	Topik Permasalahan	Saran-saran	Paraf Pembimbing
1	9/5/18	proposal	1. Pengubahan judul 2. penggantian cover 3. outline dibuat dan BAB 1 - terakhir (BAB 5)	
2.	9/07-18	Proposal	1. Buat outline sub 4.2 sub 5. 2. daftar DAFTAR ISI: dibuat terakhir 3. studi Pustaka, wawancara & dokumentasi	
3.	26/07-18		1. buat pertanyaan wawancara 2. Lanjut bab 4.	
4	12/8/18		1. Lampiran daftar pertanyaan & jawaban (lampiran belakang) 2. Referensi ditambah. 3. Footnot wawancara Nama & Hasil wawancara. nama, jabatan & tgl. 4. Banyakin referensi. buku, jurnal, Fatawa PSN 5. Hasil wawancara dikonfirmasi teor-3 dalam buku	

No.	Tanggal	Topik Permasalahan	Saran-saran	Paraf Pembimbing
J.	20/18	Bab IV di	<ul style="list-style-type: none"> - dikembangkan & diselesaikan - Buat Bab 5. - Lengkapi bagian awal & akhir, Lampiran & CV. - Nomor Halaman diantar dr Bab 1 - 5 - footnote pada per bab - Footnote website/internet, ditulis dg uraian judul, penulis, alamat web, tgl diakses. - Bank, judul jurnal, alamat web. - Lengkapi bagian awal & akhir <p>Buku dapat diajukan ke Bidad, Munagard</p>	 

- Catatan :
1. Lembar konsultasi ini agar dibawa dan diserahkan/diminta paraf dari pembimbing setiap konsultasi.
 2. Topik permasalahan diisi oleh mahasiswa yang bersangkutan.
 3. Lembar konsultasi ini harus diserahkan ke Fakultas ketika melakukan pendaftaran ujian skripsi.



UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH JAKARTA
FAKULTAS AGAMA ISLAM

STATUS : BERAKREDITASI

Kampus FAI-UMJ, Jln. KH. Ahmad Dahlan Ciputat, Jakarta Selatan
Telepon/Fax (021) 7441887, Homepage : <http://fai.umj.ac.id/>
E-mail : faiumj@gmail.com. Kode Pos 15419

Nomor : **36**/F.6.I-UMJ/V/2018

Jakarta, 7 Ramadhan 1439 H

Hal : **Permohonan Riset/Penelitian**

23 Mei 2018 M

Kepada Yth.
Kepala Bank Syariah Mandiri Cabang Bintaro
Bintaro Jaya Sektor III A Blok DD 10/1, Jl. Mandor XX Tangerang
di
tempat

Assalamu'alaikum W. W.

Pimpinan Fakultas Agama Islam Universitas Muhammadiyah Jakarta mengharapkan kesediaan Bapak/Ibu agar mahasiswa kami:

Nama : MAR'ATUS SHOLIKAH
Nomor Pokok : 2014570006
Tempat Tgl/Lahir : Tangerang Selatan, 14 Oktober 1994
Program Studi : Manajemen Perbankan Syariah
Jenjang : Strata Satu (SI)
No. Telp : 089626711308

diperkenankan untuk melaksanakan riset/penelitian di tempat yang Bapak/Ibu pimpin. Penelitian/riset tersebut untuk mendapatkan data yang diperlukan dalam penyusunan skripsi yang berjudul:

"Penanganan Pembiayaan Bermasalah pada Akad Murabahah Produk Warung Mikro di Bank Syariah Mandiri Cabang Bintaro Sektor III, Tangerang, Banten"

Demikian, atas perhatian dan kerjasama yang baik dari Bapak/Ibu kami mengucapkan terimakasih.

Wabillahittaufiq walhidayah
Wassalamu'alaikum W. W.

a.n. Dekan,
Wakil Dekan I.

Drs. Tajudin, M.A.

Tembusan:

1. Yth. Dekan (Sebagai Laporan)
2. Arsip

SURAT KETERANGAN
No. 20/683-3/393

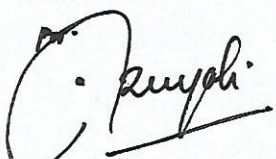
PT BANK SYARIAH MANDIRI yang berkedudukan di Jalan Mandar XX Blok DD10/1 Bintaro Jaya Sektor 3A Tangerang Selatan, dengan ini menerangkan bahwa :

Nama : Mar'atus Sholikhah
NIM : 2014570006
Jurusan : Manajemen Perbankan Syariah
Universitas : Universitas Muhammadiyah Jakarta

Telah melaksanakan penelitian/riset di PT Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Tangerang Bintaro Sektor 3 dengan judul skripsi "PENANGANAN PEMBIAYAAN BERMASALAH DALAM AKAD MURABAHAH PRODUK WARUNG MIKRO BANK SYARIAH MANDIRI KC TANGERANG BINTARO SEKTOR III".

Demikian surat keterangan ini dibuat untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

Tangerang Selatan, 28 Agustus 2018
PT BANK SYARIAH MANDIRI
KC Tangerang Bintaro Sektor III



Hilman Sabre Bustam
Branch Manager



Melda Liesdiana
BOSM

Bismillaahirrahmaanirrahilm
FORMULIR PERMOHONAN PEMBIAYAAN MIKRO



(Harap di isi lengkap untuk kelancaran proses)

PERMOHONAN NASABAH

Pengajuan:	<input type="checkbox"/> Baru	<input type="checkbox"/> Penambahan	<input type="checkbox"/> Take Over	
Jenis Pembiayaan:	<input type="checkbox"/> Individual	<input type="checkbox"/> Kolektif		*Nama Marketing Mikro:
Tujuan pembiayaan	<input type="checkbox"/> Modal Kerja	<input type="checkbox"/> Investasi	<input type="checkbox"/> Multiguna	*Kode Program:
Jumlah Pembiayaan yang diajukan:	Rp.....			*Cabang:
Jangka Waktu: (bulan)			*Jenis Produk:
Uang Muka:	Rp.....			*No. Aplikasi:
				*Jdiisi oleh petugas Bank

DATA PRIBADI PEMOHON

Nama Lengkap:	Jenis Kelamin <input type="checkbox"/> Laki <input type="checkbox"/> Wanita
Nama Panggilan:	Status <input type="checkbox"/> Belum Menikah <input type="checkbox"/> Menikah <input type="checkbox"/> Janda/Duda
Tempat/Tanggal Lahir:	Pendidikan <input type="checkbox"/> S3/S2 <input type="checkbox"/> S1 <input type="checkbox"/> D1/D2/D3
Nama Ibu Kandung:	<input type="checkbox"/> SMA <input type="checkbox"/> SMP <input type="checkbox"/> SD <input type="checkbox"/> Lainnya
No. KTP:	Agama <input type="checkbox"/> Islam <input type="checkbox"/> Kristen <input type="checkbox"/> Katolik <input type="checkbox"/> Hindu <input type="checkbox"/> Budha
Tanggal berlaku KTP s.d. Tgl Bulan Tahun	Jumlah Tanggungan: orang Nama Pasangan:
No. NPWP*): (wajib dilampirkan untuk limit pembiayaan > Rp.50 juta)	Kepemilikan Rek.BSM: <input type="checkbox"/> Ada <input type="checkbox"/> Tidak No.Rek*):
Alamat Rumah (sesuai KTP):	Kelurahan/Kecamatan:
RT/RW:	Propinsi: Kode Pos:
Alamat Tempat Tinggal/Surat Menyurat:	Kelurahan/Kecamatan:
RT/RW:	Propinsi: Kode Pos:
Telp Rumah & HP:	Email:
Telp Pasangan:	
Status Rumah: <input type="checkbox"/> Sendiri <input type="checkbox"/> Keluarga <input type="checkbox"/> Sewa/Kontrak <input type="checkbox"/> Dinas <input type="checkbox"/> Lainnya	Lama Menempati: tahun Bulan

DATA PEKERJAAN BAGI YANG BERSTATUS WIRASWASTA/PROFESIONAL

Bentuk Usaha <input type="checkbox"/> Perorangan <input type="checkbox"/> PT <input type="checkbox"/> CV <input type="checkbox"/> Firma <input type="checkbox"/> UD <input type="checkbox"/> Yayasan	Ijin-ijin Usaha: <input type="checkbox"/> SKU RT/RW <input type="checkbox"/> SKU Kelurahan
<input type="checkbox"/> Koperasi <input type="checkbox"/> Lainnya, Sebutkan	<input type="checkbox"/> SIUP <input type="checkbox"/> TDP <input type="checkbox"/> Lainnya, sebutkan:
Nama Badan Usaha:	Lama Usaha: tahun bulan
Group Usaha*):	Bidang Usaha:
Jumlah Karyawan: orang Persentase kepemilikan: %	No Tep & Fax:
Status Tempat Usaha: <input type="checkbox"/> Sendiri <input type="checkbox"/> Keluarga <input type="checkbox"/> Sewa <input type="checkbox"/> Lainnya	Ditempati sejak:
Alamat Tempat Usaha:	Kelurahan/Kecamatan:
RT/RW:	Propinsi : Kode Pos:

DATA KERABAT YANG DAPAT DIHUBUNGI

DATA PENGHASILAN

Nama Lengkap:	Telp Rumah:	Omzet Penjualan per bulan:	Rp.
Hubungan:	No. HP:	Biaya Operasional Usaha per bulan:	Rp.
Alamat Rumah:	Kelurahan/Kecamatan:	Biaya Hidup Keluarga per bulan:	Rp.
	Propinsi : Kode Pos:	Total Penghasilan Bersih per bulan:	Rp.
RT/RW:			

DATA PEKERJAAN BAGI YANG BERSTATUS PEGAWAI

Jenis Pekerjaan <input type="checkbox"/> Peg.Negeri <input type="checkbox"/> Peg.Swasta <input type="checkbox"/> Peg BUMN/BUMD	Gaji Bersih per bulan:	Rp.	
<input type="checkbox"/> TNI/POLRI <input type="checkbox"/> Lainnya, sebutkan			
Dept/Instansi/Kantor:	Penghasilan bersih lain per bulan:	Rp.	
Bidang Usaha:	Lama Bekerja: tahun Bulan	Biaya Hidup Keluarga per bulan:	Rp.
Jabatan:	No.Tip Atasan:	Biaya Lainnya per bulan*):	Rp.
Nama Atasan Langsung:	Posisi:	Total penghasilan bersih per bulan:	Rp.
No Tip Perusahaan:	No.fax Perusahaan:		
Alamat Perusahaan:	Kelurahan/Kecamatan:		
RT/RW:	Propinsi: Kode Pos:		

Saya/Kami dengan ini menyatakan bahwa:

- 1 Semua informasi yang diberikan untuk tujuan permohonan pembiayaan ini adalah benar dan oleh karena itu Bank Syariah Mandiri berhak untuk mendapatkan serta memeriksa seluruh informasi yang diperlukan dari sumber yang layak manapun
- 2 Saya/Kami bersedia untuk mematuhi peraturan dan persyaratan yang ditentukan Bank Syariah Mandiri dan mengetahui serta menyetujui bahwa Bank Syariah Mandiri berhak menyetujui atau menolak permohonan ini tanpa memberitahukan alasannya
- 3 Dalam hal permohonan ini disetujui maka permohonan ini merupakan bagian dan menjadi satu kesatuan yang tidak terpisahkan dari dokumen pembiayaan saya/kami

Verifikasi: Tgl

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

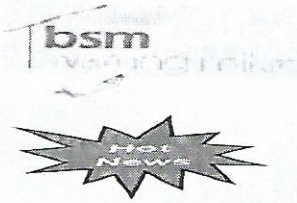
 / / / / / / / / / /

..... 20.....
 Nasabah Pasangan

Marketing Mikro

(nama jelas)

(nama jelas)



MARGIN SPESIAL...MARGIN SPESIAL...
Syarat Mudah...
Sesuai Syariah...

AYOO RAME2 KE BANK SYARIAH....
Pembiayaan Usaha Mikro dan Multiguna:
Modal Usaha, Renovasi Rumah, Umroh, Pembelian Mobil dll!

PLAFON	JANGKA WAKTU				
	12 BULAN	24 BULAN	36 BULAN	48 BULAN	60 BULAN
11,000,000	1,034,892.62	576,160.98	425,864		
20,000,000	1,881,622.95	1,047,565.42	774,299		
25,000,000	2,352,028.69	1,309,456.77	967,873		
30,000,000	2,822,434.42	1,571,348.13	1,161,448		
35,000,000	3,292,840.16	1,833,239.48	1,335,023		
40,000,000	3,763,245.90	2,095,130.84	1,548,597		
45,000,000	4,233,651.64	2,357,022.19	1,742,172		
50,000,000	4,704,057.37	2,618,913.54	1,935,747	1,602,848	1,409,811
60,000,000	5,587,114.39	3,083,433.77	2,260,812	1,858,264	1,623,539
70,000,000	6,518,300.12	3,597,339.40	2,637,614	2,167,975	1,894,129
80,000,000	7,449,485.86	4,111,245.03	3,014,416	2,477,686	2,164,719
90,000,000	8,380,671.59	4,625,150.66	3,391,218	2,787,397	2,435,309
100,000,000	9,311,857.32	5,139,056.29	3,768,020	3,097,107	2,705,899
110,000,000	10,137,748.59	5,545,482.34	4,032,718	3,289,593	2,854,066
120,000,000	11,059,362.10	6,049,617.10	4,399,329	3,588,647	3,113,526
130,000,000	11,980,975.61	6,553,751.86	4,765,940	3,887,701	3,372,987
140,000,000	12,980,975.61	7,057,886.62	5,132,551	4,186,755	3,632,448
150,000,000	13,824,202.63	7,562,021.38	5,499,161	4,485,809	3,891,908
160,000,000	14,745,816.14	8,066,156.14	5,865,772	4,784,863	4,151,369
170,000,000	15,667,429.65	8,570,290.90	6,262,383	5,083,917	4,410,829
180,000,000	16,589,043.15	9,074,425.65	6,598,994	5,382,971	4,670,290
190,000,000	17,510,656.66	9,578,560.41	6,965,604	5,682,025	4,929,750
200,000,000	18,432,270.17	10,082,695.17	7,332,215	5,981,079	5,189,211

Syarat Pengajuan:

- Mengisi Aplikasi Pengajuan Pembiayaan (tanda tangan suami+istri)
- Fotokopi KTP (suami+istri), FC Kartu Keluarga (KK), FC Akte Nikah
- Fotokopi PBB/Rek.Listrik
- Slip Gaji+Surat Keterangan Penghasilan / Surat Keterangan Usaha
- Pas Foto (Suami+istri) 4x6 satu lembar
- Fotokopi Jaminan BPKB/ AJB/ SHGB/ SHM

WARUNG MIKRO
BANK SYARIAH MANDIRI
KCP BINTARO SEKTOR III
Bintaro Jaya Sektor 3A Blok DD 10/1
Mandar XX Tangerang Selatan
Telp. 734 3969, 734 3970

Bagi Anda wiraswasta/ pegawai skala mikro, kami dapat membantu mewujudkan kebutuhan produktif dan serbaguna mikro, hanya untuk Anda.

1. PUM (Pembiayaan Usaha Mikro)

Untuk pembiayaan modal kerja & investasi sampai dengan Rp200 juta.

Syarat dan ketentuan

- Usaha telah berjalan minimal 2 tahun.
- Jangka waktu:
 - Modal kerja sampai dengan 48 bulan
 - Investasi sampai dengan 60 bulan
- Biaya administrasi sesuai ketentuan BSM
- Usia minimal 21 tahun atau sudah menikah, maksimal 65 tahun saat pembiayaan lunas.
- Menyertakan KTP suami & istri, (surat cerai/ surat kematian *), Kartu Keluarga, Surat Nikah (surat keterangan belum menikah *)
- Surat keterangan usaha

2. PSM (Pembiayaan Serbaguna Mikro)

Untuk pembiayaan berbagai macam keperluan serbaguna sampai dengan Rp200 juta.

No.	Persyaratan	PSM Wiraswasta	PSM Pegawai
1.	Status	WNI	WNI
2.	Lama Bekerja/ Lama Usaha	Min. 2 tahun	Min. 2 tahun
3.	Usia	Min. 21 tahun atau sudah menikah. Max. 65 tahun	Min. 21 tahun atau sudah menikah. Max. 60 tahun*
4.	Jangka Waktu	Max. 5 tahun	Max. 8 tahun*
5.	Dokumen	1. KTP Suami & Istri 2. KK 3. Surat Nikah 4. Surat Keterangan Usaha 5. Surat Cerai/ Kematian* 6. Surat Keterangan Belum Menikah*	1. KTP Suami & Istri 2. KK 3. Surat Nikah 4. Surat Keterangan Bekerja/ SK 5. Slip Gaji 3 bulan terakhir 6. Surat Cerai/ Kematian* 7. Surat Keterangan Belum Menikah*

*) Syarat dan ketentuan berlaku

Hubungi kantor cabang Bank Syariah Mandiri terdekat di kota Anda atau hubungi bsm call 14040

Nama Marketing **AHMAD SYARIF**
No. HP **0897 9503 587**
Unit **0822 1361 1330**

AKAD PEMBIAYAAN MIKRO BERDASARKAN PRINSIP MURABAHAH
No.: 20/399/724/393/VII/MRBH

Akad Pembiayaan Mikro berdasarkan prinsip Murabahah ini dibuat dan ditandatangani pada hari Rabu, 18 Juli 2018 oleh dan antara pihak:

1. **PT BANK SYARIAH MANDIRI**, berkedudukan di Jakarta Pusat dan berkantor Pusat di Jl. Thamrin No. 5 Jakarta Pusat, Jakarta, dalam hal ini diwakili oleh Ahmad Irsyadi Selaku *Micro Banking Manager* berdasarkan Surat Kuasa *Micro Banking Manager* Nomor 19/306-3/393 tanggal 25 Juli 2017 karenanya sah bertindak untuk dan atas nama PT Bank Syariah Mandiri (untuk selanjutnya disebut "BANK").
2. **Roh Hidayati**, lahir di Jakarta, pada empat belas november seribu sembilan ratus delapan puluh satu (14-11-1981) nasabah bertempat tinggal di The Bintaro Cluster Blok 02 Rt 003/ Rw 001 Kel. Perigi Baru Kec. Pondok Aren Kota Tangerang Selatan. Sesuai dengan KTP No. 3171085411810003 tanggal berlaku sampai dengan seumur hidup (e-ktip) untuk melakukan perbuatan hukum telah mendapatkan persetujuan dari **Didin Suhendri** selaku suami sesuai dengan kutipan akta nikah No.602/37/XI/2012 tanggal 03-11-2012 sesuai dengan KTP No. 3326091102830001 bermasa laku sampai dengan Seumur hidup (e-ktip) yang turut hadir dan menandatangani Akad ini. (untuk selanjutnya disebut "Nasabah").

BANK dan NASABAH selanjutnya secara bersama-sama disebut: "Para Pihak".

Para pihak terlebih dahulu menerangkan hal-hal sebagai berikut:

1. Bahwa, berdasarkan surat tanggal 06-07-2018 Nasabah telah mengajukan permohonan fasilitas Pembiayaan kepada BANK untuk modal usaha yang uraiannya akan disebut dalam akad ini.
2. Bahwa BANK telah melakukan penawaran kepada NASABAH tersebut untuk menyediakan fasilitas Pembiayaan Mikro berdasarkan prinsip Murabahah sesuai dengan ketentuan dan syarat-syarat sebagaimana dinyatakan dalam Surat Penawaran Pemberian Pembiayaan (SP3) No.: 20/095-3/393 /SP3 Tanggal 17/07/2018.

Selanjutnya Para Pihak dalam kedudukannya tersebut di atas sepakat dan setuju untuk membuat Akad Pembiayaan Mikro Berdasarkan Prinsip Murabahah (Akad Pembiayaan ini berikut semua lampiran, perubahan, dan penambahannya dari waktu ke waktu, selanjutnya disebut "Akad") dengan syarat-syarat serta ketentuan-ketentuan sebagai berikut

PASAL 1
PEMBIAYAAN, JANGKA WAKTU DAN PENGGUNAANNYA

1. BANK dengan ini menyediakan fasilitas Pembiayaan kepada NASABAH yang akan digunakan untuk Modal usaha, dan NASABAH dengan ini menerima penyediaan fasilitas Pembiayaan tersebut dari BANK sejumlah Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah), sebagai Harga Jual yang berasal dari:
 - Harga Beli: Rp100.000.000,00
 - Margin Keuntungan: Rp34.707.811,14 +
 - Harga Jual: Rp134.707.811,14
 - Jumlah Kewajiban: Rp134.707.811,14
 - Angsuran/bulan terbilang: Rp3.741.883,64 (tiga juta tujuh ratus empat puluh satu ribu delapan ratus delapan puluh tiga rupiah enam puluh empat sen).
2. NASABAH wajib untuk membayar kembali seluruh Jumlah Kewajiban kepada BANK berdasarkan Akad dalam jangka waktu 36 (tiga puluh enam) bulan terhitung dari dari tanggal pencairan Pembiayaan, dengan cara mengangsur pada tiap-tiap bulan sesuai dengan jadwal angsuran dalam Lampiran 1 Akad yang merupakan satu kesatuan dan bagian yang tidak terpisahkan dari Akad.
3. Barang yang menjadi objek Akad adalah berupa modal usaha dengan perincian sebagaimana tercantum dalam Lampiran 2 Akad yang merupakan satu kesatuan dan bagian yang tidak terpisahkan dari Akad.

PASAL 2
WAKALAH/PENUNJUKAN NASABAH SEBAGAI KUASA BANK

1. BANK dengan ini memberi kuasa kepada NASABAH untuk bertindak sebagai wakil BANK untuk membeli Barang sesuai dengan spesifikasi, kondisi serta harga yang disetujui oleh BANK.
2. Sebelum menerima Barang dari Pemasok, Nasabah berkewajiban memeriksa Barang yang dibeli dan dokumen kepemilikannya sedemikian rupa untuk memastikan bahwa Barang yang diterimanya adalah Barang dengan spesifikasi yang telah disepakati oleh Para Pihak, dalam kondisi baik yang memungkinkan Barang digunakan dan dimanfaatkan sesuai dengan tujuannya oleh NASABAH serta dalam keadaan tidak rusak ataupun cacat.
3. BANK tidak bertanggung jawab terhadap ketidak-sesuaian spesifikasi dan kondisi Barang setelah diterima oleh NASABAH serta BANK tidak bertanggung jawab atas penundaan atau kegagalan dalam penyerahan Barang dari Pemasok kepada NASABAH, kecuali apabila hal tersebut disebabkan oleh karena kelalaian yang disengaja oleh BANK. Jika karena alasan apapun, tidak terjadi penyerahan Barang kepada NASABAH, maka BANK dapat atas pertimbangannya sendiri, membatalkan Akad serta perjanjian/dokumen/ Pernyataan lainnya yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Akad. Termasuk membatalkan pembelian Barang dari Pemasok.

4. BANK tidak bertanggung jawab jika setelah NASABAH menerima Barang dari Pemasok, terdapat cacat atau rusak pada Barang, karena alasan apapun. BANK tidak berkewajiban untuk mengganti atau memperbaiki Barang yang cacat, rusak atau tidak sesuai dengan spesifikasi yang dikehendaki setelah NASABAH menerima Barang dari pemasok.
5. BANK berhak meminta kepada NASABAH apabila terjadi kegagalan pembelian Barang atau rusaknya Barang, maka NASABAH tetap wajib mengembalikan seluruh Jumlah kewajiban yang telah dicairkan.

PASAL 3 SYARAT PENCAIRAN PEMBIAYAAN

Pencairan Pembiayaan dilakukan secara sekaligus dengan cara dipindahbukukan ke rekening tabungan atas nama NASABAH No. Rekening 7083343499 Setelah NASABAH memenuhi seluruh persyaratan pencairan yang tercantum dalam SP3.

PASAL 4 JAMINAN DAN AGUNAN*)

1. Untuk menjamin tertibnya pembayaran kembali/pelunasan Jumlah Kewajiban tepat pada waktu dan jumlah yang telah disepakati oleh Para Pihak serta jumlah-jumlah uang lain sehubungan dengan Akad ini, NASABAH harus menyerahkan Jaminan kepada BANK, jenis barang jaminan yang diserahkan adalah berupa:
 - 1 unit kendaraan roda 4
2. Apabila dipersyaratkan oleh BANK, NASABAH harus menyerahkan Agunan kepada BANK, dan membuat pengikatan Agunan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari akad ini. Agunan yang diserahkan adalah berupa: kendaraan mobil berupa BPKB Mobil Daihatsu Terrios F700RG-TX MT; No. Pol B 1492 WMJ; Tahun 2013; Warna Silver Metalik; No Rangka MHKG2CJ2JDK076219; No Mesin DDR3707; No. BPKB K-02601002 an Roh Hidayati (nasabah).
3. BANK berhak melakukan penilaian kembali atas Agunan, baik oleh BANK sendiri atau oleh perusahaan penilai yang ditunjuk oleh BANK. Penilaian Agunan dapat dilakukan setiap saat sesuai dengan kebijaksanaan BANK, atau guna mematuhi peraturan yang berlaku. NASABAH wajib memberikan izin dan bantuan semestinya kepada BANK atau kuasanya untuk melaksanakan hal tersebut.
4. Dalam hal BANK menganggap bahwa Agunan yang diberikan nilainya menjadi berkurang atau BANK meminta agar Agunan ditukar, maka NASABAH akan menyerahkan Agunan tambahan atau menukar Agunan tersebut sebagaimana ditentukan oleh BANK, serta menyerahkan, membuat dan menandatangani dokumen-dokumen yang diperlukan dalam pengikatan Agunan tersebut.

PASAL 5 LAIN-LAIN

1. Dokumen-dokumen berikut merupakan bagian dan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dari Akad, antara lain Syarat-syarat Umum Pembiayaan Mikro, Dokumen Agunan, Dokumen Jaminan, Perjanjian/Polis Asuransi, Surat Penawaran Pemberian Pembiayaan(SP3) No.: 20/095-3/393/SP3 Tanggal 17/07/2018, dan Dokumen Turunan Pembiayaan Lainnya.
2. Apabila ada hal-hal yang belum atau belum cukup diatur dalam Akad ini, maka Para Pihak akan mengaturnya bersama secara musyawarah untuk mufakat dalam suatu addendum dan/atau surat, yang akan merupakan banguan dari Akad dan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dalam Akad.

Akad ini dibuat dan ditandatangani oleh Para Pihak di atas kertas yang bermaterai cukup dalam rangkap 2 (dua) yang masing-masing berlaku sebagai aslinya.

PT BANK SYARIAH MANDIRI
BRANCH TANGERANG BINTARO SEKTOR III

Menyetujui,

Ahmad Irsyadi
Micro Banking Manager

Roh Hidayati
Nasabah

Didin Suhendri
Suami

NOTA ANALISA RESTRUKTURISASI

Nomor:	Tanggal: 2013
Dari: Kantor Cabang	Kepada : Komite Pembiayaan Level 1
Perihal: RESTRUKTURISASI PEMBIAYAAN NASABAH AN.....	
Ref.: Surat permohonan nasabah tanggal	

Assalamu'alaikum Wr. Wb.

Dengan ini kami sampaikan Analisa terhadap usulan Restrukturisasi Pembiayaan sbb.:

1. PERMASALAHAN

Menjelaskan permasalahan pembiayaan nasabah yang menunjukkan kinerja usaha menurun dan kemampuan angsuran menurun.

2. INFORMASI

Informasi Umum					
Nama Nasabah:		Pengurus (Jabatan)		Share(%)	
Alamat Rumah/ Kantor/usaha:					
Telephone:					
Key person/ ultimate share holder:					
Informasi Pembiayaan					
Facilitas	O.s. Pokok	O.s. Margin	Tunggakan	Jatuh Tempo	Kol
Agunan					
No	Uraian	Kepemilikan	Nilai Pasar	Nilai Likuidasi	Nilai Pengikatan
1					
2					
Total nilai					
Outstanding Pokok					
Collateral coverage ratio					

3. KAJIAN

3.1. Karakter/Itikad Nasabah

Nasabah cukup kooperatif, mudah ditemui dan berkeinginan untuk menyelesaikan kewajibannya hingga lunas.

3.2. Kinerja usaha

Kondisi usaha nasabah saat ini.....

3.3. Prospek Usaha

Usaha bidang..... masih memiliki prospek.....

3.4. Kinerja Keuangan

Pendapatan usaha nasabah saat ini dari usaha.....Pendapatan dan pengeluaran usaha dalam bulan terakhir sbb:

Pendapatan dari usaha.....:	
Pendapatan lain	
Total pendapatan:	
Pengeluaran operasional:	
Pengeluaran Rumah tangga:	
Total pengeluaran:	
Keuntungan:	

Keterangan: Berdasarkan perhitungan diatas....

3.5. Proyeksi cash flow

Nasabah menginginkan dilakukan restrukturisasi atas fasilitas pembiayaan sampai berakhirnya periode pembiayaan, dimana setiap bulan membayar sesuai kemampuan *cash flownya* yaitu sebesar Rp.....

3.6. Skema & Strategi Restrukturisasi

- Diperpanjang jangka waktu penyelesaian kewajibannya atau tidak....
- Bila diperpanjang dikenakan biaya restrukturisasi dengan rumusan $(0.06377 \times \text{lama bulan perpanjangan} \times \text{o.s. pokok})/12$.
- Pola pembayaran *balloon payment* atau *tiering* atau *proporsional* (d disesuaikan dengan kemampuan *cash flow* nasabah).

3.7. Langkah Strategis Restrukturisasi.

4. USULAN

Berdasarkan uraian diatas, kami **merekomendasikan** restrukturisasi pembiayaan atas nasabah dengan ketentuan dan syarat-syarat sebagai berikut:

4.1. Struktur Pembiayaan

Skim Pembiayaan:
 Tujuan Pembiayaan:
 Outstanding pokok:
 Outstanding Marjin:
 Biaya Restrukturisasi:
 Jangka waktu:
 Cara Pembayaran:
 Jaminan:

4.2. Persyaratan lainnya

- Nasabah telah mengembalikan SPRP yang telah ditandatangani sesuai wewenangnya diatas materai 6.000,-
- Lain-lain sesuai dengan ketentuan yang diberlakukan dan akan ditetapkan kemudian oleh PT Bank Syariah Mandiri.

Demikian Nota Analisa ini kami sampaikan, mohon persetujuan komite restrukturisasi.

Wassalamu'alaikum Wr. Wb.
 Kantor Cabang.....

.....
Pengusul (jabatan)

**LEMBAR PERSETUJUAN
KOMITE PEMBIAYAAN RESTRUKTURISASI LEVEL 1**

NAR No: Tanggal

Nama Nasabah:

TANDA TANGAN	DISPOSISI
<p>Pembuat analisa</p>	
<p>Kepala Cabang</p>	

SURAT KUASA MEMBELI

Yang bertanda tangan dibawah ini:

I. Nama: **Ahmad Irsyadi**
Jabatan: **Micro Banking Manager**
Alamat Kantor: **Branch Bintaro Sektor III Blok DD 10/1
Jl. Mandar XX Tangerang 15224**

Bertindak untuk dan atas nama PT Bank Syariah Mandiri, yang selanjutnya disebut PIHAK I.

II. Nama: **Roh Hidayati**
Pemegang KTP No.: **3171085411810003**
Alamat: **The Bintaro Cluster Blok 02 Rt 003/ Rw 001 Kel. Perigi Baru Kec.
Pondok Aren Kota Tangerang Selatan.**

Bertindak untuk dan atas nama diri sendiri, yang selanjutnya disebut PIHAK II.

Dengan ini PIHAK I memberi kuasa kepada PIHAK II,

----- **KHUSUS** -----

Untuk mewakili Bank dalam melakukan transaksi pembelian objek transaksi berupa: Modal usaha dengan Fasilitas Pembiayaan al-Murabahah yang diberikan oleh Bank Syariah Mandiri Branch Tangerang Bintaro Sektor III sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah).

Surat kuasa ini diberikan dengan hak substitusi berlaku sejak tanggal ditandatanganinya surat kuasa ini dan berakhir sampai dengan fasilitas pembiayaan atas nama Roh Hidayati sesuai dengan Akad Pembiayaan al Murabahah yang disebutkan di atas dinyatakan lunas.

Surat Kuasa ini tidak dapat dicabut dan tidak akan berakhir karena sebab-sebab yang ditentukan pasal 1813 KUH Perdata, melainkan akan berakhir apabila jumlah kewajiban **Pemberi Kuasa** telah dinyatakan lunas oleh **BANK**.

Demikian Surat Kuasa ini dibuat dengan sebenarnya untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

Tangerang Selatan, 18 Juli 2018

PIHAK I

PIHAK II

Ahmad Irsyadi
Micro Banking Manager

Roh Hidayati
Nasabah

SURAT PERNYATAAN

Yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama: **Roh Hidayati**
Pemegang KTP No.: **3171085411810003**
Alamat: **The Bintaro Cluster Blok 02 Rt 003/ Rw 001 Kel. Perigi Baru Kec. Pondok Aren Kota Tangerang Selatan.**

Bertindak untuk dan atas nama diri sendiri, terkait dengan pemenuhan rukun ijarah dalam transaksi “Jual-Beli” maka:

DENGAN INI SAYA MENYATAKAN

Mengupayakan bahwa setiap aktifitas keuangan akan menggunakan fasilitas Bank Syariah Mandiri.

Bersedia dan sanggup untuk melengkapi dan atau menyerahkan bukti-bukti pembelian barang sebagai syarat terpenuhinya rukun Murabahah, paling lambat satu bulan setelah pencairan pembiayaan.

Apabila dalam waktu yang telah ditentukan, saya tidak dapat memenuhi dan atau tidak dapat menyerahkan kelengkapan bukti-bukti tersebut maka saya membebaskan bank dari pelanggaran rukun tersebut.

Demikian Surat Pernyataan ini dibuat dengan sebenarnya untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

Tangerang Selatan, 18 Juli 2018

Hormat Saya,

Roh Hidayati
Nasabah

KUASA TARIK DAN JUAL KENDARAAN

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama: Roh Hidayati
Tempat/ Tgl. Lahir: Bandung, 19-09-1981
Alamat Rumah: Jl. Jalak XIV Blok C.4 No. 6 Komp. DPR RT/004 RW/009
Nomor KTP: Kel. Pondok Ranji Kec. Pondok Aren Kota Tangerang Selatan
3674051909810001
Pekerjaan: Karyawan Swasta

Bertindak untuk dan atas nama sendiri, Selanjutnya disebut “**PEMBERI KUASA**”

Dengan ini memberikan kuasa penuh kepada:

PT Bank Syariah Mandiri *Branch* Tangerang Bintaro Sektor III, yang berkedudukan di Bintaro Jaya Sektor III A Blok DD 10/1 Jl. Mandar XX Tangerang, ----- selanjutnya disebut “**BANK PENERIMA KUASA**”.-----

----- KHUSUS -----

Untuk menarik dan/atau menguasai sepenuhnya serta menjual 1 unit kendaraan roda empat yang telah dijaminkan kepada Bank Syariah Mandiri *Branch* Tangerang Bintaro Sektor III atas pembiayaan usaha mikro yang diberikan sebesar Rp95.000.000,00 (sembilan puluh lima juta rupiah) sesuai dengan Akad Pembiayaan al-Murabahah Nomor: **20/160/724/393/III/MRBH**, tanggal 18 Juli 2018, bilamana di kemudian hari kami lalai melaksanakan kewajiban kami di Bank Syariah Mandiri *Branch* Bintaro Sektor III berupa tunggakan angsuran selama 2 (Dua) bulan berturut-turut. Adapun spesifikasi kendaraan adalah sebagai berikut:

Kendaraan I:
Merk Kendaraan: NISSAN
No. BPKB: N-00031545
Type: APV DLX GC415V
Nomor Polisi: B 1065 WML
Tahun Pembuatan: 2010
Isi Silinder: 1.493 CC
Warna: ABU ABU METALIK
Atas Nama: MUMPUNI WIDAYATTI
Nomor Rangka: MHYGDN42VAJ342170
Nomor Mesin: G15A10210588

Kendaraan I:

Merk Kendaraan: SUZUKI
No. BPKB: M-08347260
Type: GC415V-APV DLX
Nomor Polisi: B 1112 WMK
Tahun Pembuatan: 2012
Isi Silinder: 1.493 CC
Warna: ABU ABU METALIK
Atas Nama: KARLINA APRILIANI
Nomor Rangka: MHYGDN42VCJ369728
Nomor Mesin: G15ANO260656

Surat kuasa ini tidak dapat dicabut dan tidak akan berakhir karena sebab-sebab yang ditentukan pasal 1813 KUHP Perdata, melainkan akan berakhir apabila jumlah kewajiban Pemberi Kuasa telah dinyatakan lunas oleh BANK. **Dan Surat kuasa ini diberikan dengan HAK SUBSTITUSI dan tidak dapat ditarik kembali tanpa persetujuan tertulis dari penerima kuasa.**

Segala resiko yang timbul akibat dari surat kuasa ini, sepenuhnya menjadi tanggung jawab kami.

Demikian surat kuasa ini dibuat dengan sebenarnya untuk dipergunakan sesuai dengan tujuannya.

Tangerang Selatan, 23Maret 2018
Penerima Kuasa,
BANK

Pemberi Kuasa,

Ahmad Irsyadi
Micro Banking Manager

Andhika Istiono Putra
Nasabah

Karlina Apriliani
Isteri

SURAT PERNYATAAN DAN KUASA

Kepada
PT BANK SYARIAH MANDIRI
BRANCH BINTARO SEKTOR III

Perihal: **PERNYATAAN PENYERAHAN ASET**

Dengan hormat,

Yang bertanda tangan di bawah ini, saya:

Nama: **Roh Hidayati**
Tempat/ Tgl. Lahir: **Jakarta, 14-11-1981**
 The Bintaro Cluster Blok 02 Rt 003/ Rw 001 Kel. Perigi Baru
Alamat Rumah: **Kec. Pondok Aren Kota Tangerang Selatan.**
Nomor KTP: **3171085411810003**
Pekerjaan: **Karyawan Swasta**

Dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama diri sendiri, dan selanjutnya disebut "PEMBERI KUASA". Berdasarkan akad Pembiayaan: No.: 20/399/724/393/VII/MRBH tanggal 18/07/2018, dengan ini menyatakan:

Memberikan kuasa kepada Bank Syariah Mandiri untuk mengambil dan atau menjual asset yang PEMBERI KUASA miliki seperti barang elektronik milik nasabah untuk menutupi tunggakan kewajiban sehubungan fasilitas pembiayaan yang diberikan BANK kepada PEMBERI KUASA, jika oleh sebab PEMBERI KUASA dinyatakan WAN PRESTASI oleh BANK.

Demikian Surat Pernyataan dan Kuasa ini dibuat dengan sebenarnya untuk dipergunakan sebgaimana mestinya.

Tangerang Selatan, 18 Juli 2018
Hormat Saya,

Roh Hidayati
Nasabah

DOKUMENTASI



DAFTAR RIWAYAT HIDUP

I. Data Pribadi

Nama : Mar'atus Sholikhah
Tempat&tgl. Lahir : Tangerang, 14 Oktober 1994
Jenis kelamin : Perempuan
Kewarganegaraan : Indonesia
Agama : Islam
Status : Belum Kawin
Alamat : JL.Japos Raya 06/03 Komp. Sasmita loka Jurangmangu Barat, Pondok Aren
No. Kontak : 089626711308
Email : ikaikara@gmail.com

II. Riwayat Pendidikan

Pendidikan Normal

2000-2006 : SDN 01 Pagi Bintaro
2006-2009 : SMPN 161 Jakarta
2009-2012 : SMKN 18 Jakarta
2014-sekarang : semester 8 jurusan manajemen perbankan syariah UMJ

Pendidikan Non Formal

2012-2012 : Brevet Pajak (A&B) di SMKN 18 Jakarta
2012-2012 : Praktikum komputerisasi Akutansi

III. Pengalaman Organisasi

1. Anggota Paskibra SMPN 161 Jakarta
2. Anggota Osis SMKN 18 Jakarta
3. Anggota Rohis SMKN 18 Jakarta
4. Anggota Himpunan Mahasiswa Perbankan Syariah bidang olimpiade Universitas Muhammadiyah Jakarta

Demikian Daftar Riwayat Hidup ini saya buat sebenar-benarnya, atas perhatiannya saya ucapkan terima kasih

Tangerang, 20 September 2018

Mar'atus Sholikhah