

**ANALISIS RESTRUKTURISASI AKAD *MURĀBAHAH* DAN *MUSYĀRAKAH*  
*MUTĀNAQIŞĀH* PRODUK KPR iB DALAM MENGURANGI RISIKO  
PERUSAHAAN PERBANKAN**

**(Suatu Penelitian pada Bank Muamalat Indonesia cabang Banda Aceh)**

**Muhammad Maulana & Diky Arif Munandar**

(Prodi Hukum Ekonomi Syari'ah, Fakultas Syari'ah dan Hukum, UIN Ar-Raniry Banda  
Aceh)

E-mail: [diky.arifmunandar@yahoo.co.id](mailto:diky.arifmunandar@yahoo.co.id)

**ABSTRAK**

Pembiayaan pada bank tidak terhindar dari adanya risiko kredit macet. Pembiayaan KPR iB Muamalat ialah pembiayaan menggunakan akad *murābahah* dan *musyārahah mutānaqişāh*, dan manajemen risiko melalui penilaian karakter nasabah merupakan upaya pencegahan yang dilakukan oleh bank dalam menyalurkan pembiayaan dengan tujuan untuk mengurangi risiko kredit macet pada nasabah. Meskipun langkah manajemen risiko pada Bank Muamalat Indonesia Cabang Banda Aceh telah diterapkan, tetap saja ada nasabah yang melakukan wanprestasi baik untuk pertama ataupun kedua kalinya dalam pembiayaan, sehingga angsuran pembiayaan menjadi macet dan bermasalah. Penelitian ini dilaksanakan pada Bank Muamalat Cabang Banda Aceh dengan tujuan untuk mengkaji bagaimana penerapan manajemen risiko kredit macet dan restrukturisasi yang dilaksanakan pada akad *murābahah* dan *musyārahah mutānaqişāh* serta perbedaan hasil restrukturisasi antara kedua akad. Penelitian ini menggunakan metode *descriptive analysis*, sumber pengumpulan yaitu metode lapangan (*field research*) dan kepustakaan (*library research*) serta pengumpulan data dengan dokumen dan wawancara. Hasil penelitian ditemukan bahwa penerapan akad *murābahah* dan *musyārahah mutānaqişāh* dalam pembiayaan KPR iB Muamalat merupakan salah satu fasilitas yang bisa digunakan oleh calon nasabah untuk dapat memiliki rumah. Adapun terjadinya pembiayaan bermasalah disebabkan oleh bank itu sendiri seperti tidak melakukan analisa secara mendalam dan menjebak calon nasabah. Perbuatan wanprestasi yang disebabkan oleh nasabah seperti memalsukan data agunan dan penipuan laporan keuangan. Serta yang disebabkan oleh perubahan kebijakan pemerintah, harga pasar yang tidak stabil, bencana alam yang tidak dapat diprediksi dan lainnya. Bank Muamalat Cabang Banda Aceh dalam hal ini melakukan langkah-langkah penyelesaian dengan bermusyawarah, restrukturisasi dengan cara *rescheduling* (penjadwalan kembali), *reconditioning* (persyaratan kembali), *restructuring* (penataan kembali), apabila ada itikad baik nasabah untuk membayar maka akan dilakukan penyitaan jaminan, eksekusi jaminan dan penghapusan pembiayaan. Dari paparan di atas disimpulkan bahwa penanganan penyelesaian pembiayaan bermasalah ditujukan untuk membantu nasabah agar dapat kembali membayar cicilannya.

**Kata Kunci** : *Restrukturisasi, Murābahah, Musyārahah Mutānaqişāh, Pembiayaan KPR iB.*

**PENDAHULUAN**

Perbankan merupakan hasil pemikiran dari pakar ekonom dan praktisi perbankan muslim yang telah bekerja keras berupaya mewujudkan perbankan syariah dan dukungan dari berbagai pihak yang menginginkan adanya jasa transaksi keuangan yang sesuai dengan nilai-nilai moral diajarkan dalam Islam. Perbankan Syariah dalam menjalankan fungsi sebagai tempat penghimpunan dana dari masyarakat yang kelebihan dana dalam bentuk simpanan dan sebagai tempat penyaluran dana bagi masyarakat yang membutuhkan dana

dalam bentuk pembiayaan. Maka dari itu melakukan kegiatan transaksi seperti riba, maisir, dan gharar merupakan suatu hal yang dilarang dalam kegiatan transaksi yang beprinsip Syariah, dikarenakan perbankan syariah menjalankan prinsip-prinsip keislaman yang berlandaskan Al-Quran serta Al-Hadist merupakan definisi dari bank Syariah.

Pemberian fasilitas pembiayaan oleh bank didasarkan pada faktor finansial, yang tercakup dalam tiga pilar yaitu prospek usaha, kinerja dan kemampuan calon debitur. Namun prinsip kehati-hatian yang umum diterapkan dalam perbankan ketika meyalurkan pembiayaan, dalam hal ini bank menegaskan bahwasanya penyaluran dana kepada masyarakat harus sangat berhati-hati dengan tujuan agar bank selalu dalam keadaan sehat dalam menjalankan usahanya dan mematuhi norma-norma dan ketentuan yang berlaku di dunia perbankan. Maka dengan demikian faktor finansial saja tidak cukup untuk memberikan keyakinan bahwa pembiayaan tersebut telah diikuti dengan agunan sebagai jalan keluar namun tidak menutup kemungkinan akan adanya pembiayaan yang bermasalah.<sup>1</sup>

Sebagai lembaga *intermediary* (penghimpun dana) dan seiring dengan situasi lingkungan eksternal dan internal perbankan yang mengalami perkembangan pesat, bank Syariah akan selalu berhadapan dengan berbagai jenis risiko dengan tingkat kompleksitas yang beragam dan melekat pada kegiatan usahanya. Risiko dalam konteks perbankan merupakan suatu kejadian potensial, baik yang dapat diperkirakan (*unanticipated*) yang berdampak negatif terhadap pendapatan dan permodalan bank. Risiko-risiko tersebut tidak dapat dihindari, tetapi dapat dikelola dan dikendalikan. Oleh karena itu, sebagaimana lembaga perbankan pada umumnya, bank Syariah juga memerlukan serangkaian prosedur dan metodologi yang dapat digunakan untuk mengidentifikasi, mengukur, memantau, dan mengendalikan risiko yang timbul dari kegiatan usaha, atau yang bisa disebut sebagai manajemen risiko.<sup>2</sup>

Pemberian pelayanan pada perbankan Syariah telah memberikan pelayanan yang lengkap sebagai usaha dalam memenuhi kebutuhan masyarakat. Tempat tinggal merupakan salah satu kebutuhan manusia yang cukup penting, mengingat rumah merupakan kebutuhan primer bagi manusia setelah sandang dan pangan. Membangun sebuah keluarga yang mempunyai kebersamaan, keharmonisan dan kekeluargaan merupakan hal yang penting. Oleh Sebab itu, setiap keluarga ingin memiliki rumah yang nyaman dan aman untuk mencapai kebersamaan dalam keluarga.

Belakangan ini dengan harga tanah dan properti yang terus saja meningkat, jarang sekali ada orang yang mampu membeli hunian secara tunai. Pembiayaan KPR merupakan salah satu jalan untuk mendapatkan hunian yang nyaman dan juga menggunakan prinsip Syariah. Karena meningkatnya permintaan memiliki rumah, pada saat ini telah banyak bermunculan produk KPR yang bertujuan membiayai nasabah dalam keinginannya untuk memiliki hunian atau rumah yang nyaman.<sup>3</sup>

---

<sup>1</sup> Try Widodo, *Agunan Kredit dalam Financial Engeneering*, (Jakarta: Ghalia Indonesia, 2009). Hlm. 2

<sup>2</sup> Adiwarmam, A. Karim, *Bank Islam: Analisis Fiqih dan Keuangan*, Ed. 5. Cet. 9. (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2013). Hlm. 255.

<sup>3</sup> Junaidi. P, Marketing bagian RM financing, Wawancara, Banda Aceh, 16 April 2018

Bank Muamalat sebagai salah satu lembaga keuangan yang aktif menyalurkan pembiayaan, telah berubah untuk menjadi perusahaan yang semakin baik. Dalam hal ini Bank Muamalat Kantor Cabang Banda Aceh merupakan salah satu lembaga keuangan tersebut.<sup>4</sup> Bank Muamalat akan terus melakukan perbaikan dalam kinerja dan kualitas produknya sebagai upaya pengembangan perbankan agar dapat melayani masyarakat, salah satu kinerja tersebut adalah produk pembiayaan untuk masyarakat bagi yang ingin memiliki hunian rumah yang aman dan nyaman sesuai dengan keinginannya. KPR iB Muamalat adalah produk pembiayaan yang akan membantu Anda untuk memiliki rumah tinggal, rumah susun, apartemen dan condotel termasuk renovasi dan pembangunan serta pengalihan (*take-over*) KPR dari bank lain dengan Dua pilihan akad yaitu akad *murabahah* (jual-beli) atau *musyârahah mutanaqîshâh* (kerjasama sewa).<sup>5</sup>

Bank Muamalat KC Banda Aceh dalam pembiayaan KPRnya menggunakan dua akad yaitu *murabahah* dan *musyârahah mutanaqîshâh*. Pada akad *murabahah* nasabah menggunakan dana pembiayaan untuk pengadaan barang konsumtif seperti membangun rumah atau membeli kendaraan sebagaimana perjanjian, namun dalam hal tertentu nasabah sengaja mengalihkan obek pembiayaan untuk hal lain yang tidak sesuai dengan perjanjian yang telah dibuat dengan pihak bank. Maka dari itu dana pembiayaan tersebut tidak kembali kepada bank.<sup>6</sup>

Pada akad *musyârahah mutanaqîshâh*, nasabah mengajukan pembiayaan tersebut dengan tujuan penggunaannya dalam kongsi pembelian hunian atau properti baru maupun hunian atau properti *second*. Nasabah dalam hal ini telah setuju dengan rate margin/jadang (jadwal angsuran) yang telah ditetapkan oleh bank, juga syarat yang telah ditentukan. Dalam hal ini pemberian jaminan juga penting demi kesehatan bank itu sendiri dan juga bagi nasabah debitur apabila terjadinya pembiayaan bermasalah dikemudian hari.<sup>7</sup>

Pembiayaan bermasalah biasanya terjadi karena nasabah telah tidak mempunyai pekerjaan, dipecat, dan lainnya sehingga ketika jatuh tempo, nasabah tidak dapat membayar angsuran yang seharusnya dibayarkannya setiap bulan ataupun karena hal yang disengaja. Maka dari itu adanya manajemen risiko pada bank sangat penting agar terhindar dari hal-hal yang bisa merugikan, baik dari pihak bank maupun dari pihak nasabah debitur itu sendiri.<sup>8</sup> Perusahaan perbankan selalu mencari solusi bagaimana agar tidak terjadinya suatu NPF (*Non-Performing Finance*), kredit macet dan lainnya. Sehingga bagaimana perusahaan tersebut mengurangi hal ini yang seharusnya di fokuskan agar tidak ada lagi adanya pembiayaan bermasalah dengan kata lain pencegahan pembiayaan yang bermasalah terlebih dalam KPR, yang ditakutkan nasabah/debitur ialah penyitaan rumah mereka tersebut nantinya.

---

<sup>4</sup> *Ibid.*

<sup>5</sup> Bank Muamalat Indonesia, "Produk dan layanan", <http://www.bankmuamalat.co.id>, di akses pada 18 april 2018

<sup>6</sup> Muhammad Al-Amin, Marketing bagian Branch Collection, Wawancara, Banda Aceh, 16 April 2018

<sup>7</sup> *Ibid.*

<sup>8</sup> *Ibid.*

Dalam menangani pembiayaan-pembiayaan bermasalah yang harus diselamatkan, Bank Muamalat cabang. Banda Aceh mengambil langkah penjadwalan kembali (*resceduling*) sebagai jalan keluar sehingga pembiayaan-pembiayaan yang termasuk dalam kategori kurang lancar dan macet dapat diminimalisir, dalam tataran tertentu penjadwalan kembali (*resceduling*) yang ditujukan untuk membantu nasabah debitur agar akunnya lancar ternyata disalahartikan oleh nasabah debitur, sehingga membuat debitur semakin menunda-nunda pengembalian pembiayaan.<sup>9</sup>

Penentuan tempo waktu dalam penjadwalan kembali pembiayaan (*resceduling*) oleh Bank Muamalat Kc. Banda Aceh pada kemampuan nasabah debitur, berapa lama periode waktu yang diperlukan oleh nasabah debitur untuk membayar kembali pembiayaan yang telah diberikan oleh Bank Muamalat Kc. Banda Aceh. Biasanya perpanjangan waktu diberikan tergantung sisa dari angsuran nasabah debitur dan melihat kemampuan nasabah debitur.<sup>10</sup> Kualifikasi dalam pengrestrukturisasi juga sangat penting, pasalnya kualifikasi ini akan memilah-milah secara rinci nasabah yang bisa melakukan restruktur dan tidak, sesuai dengan keadaannya pada saat ini sehingga nasabah dan bank tidak akan merasa dirugikan dari kedua belah pihak, serta tidak adanya restruktur kedua bagi nasabah/produk yang sama.

Guna menghindari risiko yang dapat menimbulkan kerugian bagi bank, maka bank harus menerapkan manajemen risiko, yaitu serangkaian prosedur dan metodologi yang digunakan untuk mengidentifikasi, mengukur, memantau, dan mengendalikan risiko yang timbul dari kegiatan usaha bank. Dr. Paul Dorey dari Barclays Bank menyatakan, Bahwa manajemen risiko bukan hanya sekedar kemungkinan (*probability*), tetapi juga masalah informasi atau kekurangan informasi.<sup>11</sup> Penetapan rate margin, jangka waktu dan penetapan angsuran menjadi acuan penting dalam terwujudnya pembayaran yang stabil.

*Rescheduling, reconditioning, dan restructuring* pembiayaan yang dilakukan oleh bagian remedial bertujuan untuk memberikan keringanan bagi nasabah pembiayaan bermasalah agar dapat membayar kembali kewajibannya dengan tidak terkesan memberatkan dan sesuai dengan kemampuannya. Penulis ingin memahami, mengkaji, dan menganalisis tentang bagaimana implementasi *rescheduling, reconditioning, dan restructuring* dalam manajemen risiko penyelamatan pembiayaan terhadap pembiayaan bermasalah pada produk KPR iB Muamalat di Bank Muamalat KC Banda Aceh. Dengan adanya masalah tersebut, maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian yang berjudul “Analisis Restrukturisasi Akad *Murabahah* Dan *Musyârahah Mutanaqishâh* Produk KPR iB Dalam Mengurangi Risiko Perusahaan Perbankan Di Pt. Bank Muamalat Kc Banda Aceh”

## LANDASAN TEORI

### Pengertian Akad dan Jenis Akad dalam Fiqh Muamalah

Perikatan atau akad berarti “ikatan” atau “simpul tali”. Sedangkan pengertian akad secara terminologi hukum fiqh adalah perikatan antara *ijab* (penyerahan) dengan *qabul*

---

<sup>9</sup> *Ibid.*

<sup>10</sup> *Ibid.*

<sup>11</sup> Zainul Arifin : Pengantar M. Syafi’I Antonio. *Dasar-dasar Manajemen Bank Syariah*, (Jakarta : Pustaka Alvabet, cet. 4, 2006) Hlm. 225

(penerimaan) yang dibenarkan secara syara (hukum Islam), yang menetapkan keridhaan (kerelaan) kedua belah pihak.<sup>12</sup> Menurut para ahli hukum Islam (jumhur ulama), akad adalah suatu pertalian antara *ijab* dan *qabul* yang dibenarkan oleh *syara* yang menimbulkan akibat hukum dari objek-objeknya.<sup>13</sup> Jadi makna akad merupakan manifestasi dari seseorang atau kelompok atau melahirkan keinginan melakukan kegiatan transaksi yang bersifat pertukaran harta (*muadalah al-maliyah*) maupun untuk lainnya.

Kehendak atau keinginan pihak-pihak yang mengikatkan diri itu sifatnya tersembunyi dalam hati. Oleh karena itu, untuk menyatakan kehendak masing-masing harus diungkapkan dengan suatu pernyataan. Akad yang sudah terjadi (disepakati) harus dipenuhi dan tidak boleh diingkari.

Allah SWT berfirman dalam Surah Al-Maidah Ayat 1:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ ... (المائدة : 1)

Artinya : “ Wahai orang-orang yang beriman penuhilah janji (akad) mu... ”(QS. Al Maidah 5: 1)<sup>14</sup>

Ada Beberapa ketentuan keabsahan suatu transaksi, yakni memenuhi rukun-rukun suatu akad. Secara umum formalitas tersebut harus dipenuhi untuk mengukur validitas sebuah akad. Para ulama membagi rukun dan syarat sahnya suatu akad menjadi tiga. *Pertama*, adanya pelaku atau para pihak yang melakukan akad (orang/pihak yang melakukan akad harus memenuhi syarat yaitu merdeka, *mukallaf* dan orang yang sehat akalnya). *Kedua*, adanya sesuatu yang diikat dengan akad/objek akad (Sebuah Konsekuensi yang harus ada dengan dilakukannya suatu transaksi tertentu). *Ketiga*, adanya *ijab qabul* (kesepakatan dari para pelaku dan menunjukkan mereka saling ridha).<sup>15</sup>

### Akad Musyarakah Mutanaqishah

Kata *syirkah* menurut Bahasa yakni bercampurnya suatu harta dengan harta yang lain sehingga keduanya tidak dapat dibedakan lagi.<sup>16</sup> Musyarakah Mutanaqishah merupakan produk turunan dari akad Musyarakah, yaitu bentuk kerjasama antara dua pihak atau lebih. kata dasar dari *Musyarakah* adalah *Syirkah* yang berasal dari kata *syaraka-yusyriku-syarkan-syarikan-syirkatan*, yang berarti kerjasama. Menurut Sayyid sabiq *Musyarakah* atau *syirkah* merupakan kerjasama antara modal dan keuntungan dari dua pihak, baik perusahaan maupun kelompok. Sementara *mutanaqishah* berasal dari kata *yatanaqishu-tanaqish-tanaqishan-mutanaqishun* yang berarti mengurangi secara bertahap.<sup>17</sup>

Adapun menurut istilah, para ulama berbeda pendapat dalam mengartikan. Menurut ulama malikiyah, *syirkah* adalah pemberi izin kepada kedua mitra kerja untuk mengatur

---

<sup>12</sup> Gemala Dewi, *Aspek-aspek Hukum dalam Perbankan dan Perasuransian Syariah di Indonesia*, Cet ke-3, (Jakarta: Kencana, 2006), hlm. 11.

<sup>13</sup> *Ibid.*, hlm. 45.

<sup>14</sup> QS. Al-maidah (5): 1

<sup>15</sup> Sri Nurhayati, & Wasilah, *Akuntansi Syariah di Indonesia*. Edisi 2. (Jakarta: Salemba Empat, 2011) hlm.72.

<sup>16</sup> Wahbah az-Zuhaili, *Fiqh Islam 5*. Cet. II, (Jakarta: Gema Insani, 2011). hlm. 441.

<sup>17</sup> Sulaiman Al-Faifi, *Mukhtashar Fiqih Sunnah Sayyid Sabiq*, (Solo: Aqwaam, 2010), Jilid 2, hlm.

harta (modal) bersama. Ulama Syafi'iyah mengartikan *syirkah* adalah tempat kerja tetapnya hak kepemilikan bagi dua orang atau lebih sehingga tidak terbedakan antara hak pihak yang satu dengan pihak yang lain. Sedangkan menurut ulama Hanafiyah, *syirkah* adalah transaksi antara dua orang yang bersekutu dalam modal dan keuntungannya.<sup>18</sup>

Pada hakikatnya definisi-definisi yang dikemukakan para ulama fikih di atasnya hanya berbeda pada redaksionalnya saja, sedangkan esensi yang terkandung di dalamnya adalah sama. Dengan adanya akad *syirkah* yang disepakati antar para pihak, semua pihak yang mengikat diri berhak untuk bertindak hukum terhadap harta serikat itu, dan berhak memperoleh keuntungan sesuai dengan kesepakatan yang disepakati.

Dalil mengenai *musyarakah mutanaqishah* terdapat dalam (QS. Shad 38: 24):

قَالَ لَقَدْ ظَلَمَكَ بِسُؤَالِ نِعَاجِهِ وَإِنَّ كَثِيرًا مِّنَ الْخُلَطَاءِ لِيَبْغِيَ بَعْضُهُمْ عَلَى بَعْضٍ إِلَّا الَّذِينَ آمَنُوا وَعَمِلُوا الصَّالِحَاتِ وَقَلِيلٌ مَا هُمْ ۗ وَظَنَّ دَاوُدُ أَنَّمَا فَتَنَّاهُ فَاسْتَغْفَرَ رَبَّهُ وَخَرَّ رَاكِعًا وَأَنَابَ ﴿٢٤﴾ (ص: 24)

Artinya: Daud berkata: "Sesungguhnya dia telah berbuat zalim kepadamu dengan meminta kambingmu itu untuk ditambahkan kepada kambingnya. Dan sesungguhnya kebanyakan dari orang-orang yang berserikat itu sebahagian mereka berbuat zalim kepada sebahagian yang lain, kecuali orang-orang yang beriman dan mengerjakan amal yang saleh; dan amat sedikitlah mereka ini". Dan Daud mengetahui bahwa Kami mengujinya; maka ia meminta ampun kepada Tuhannya lalu menyungkur sujud dan bertaubat. (QS. Shad 38: 24)<sup>19</sup>

Dalil lain mengenai *musyarakah mutanaqishah* terdapat dalam (QS. AL Anfal 8: 58)

وَمَا تَخَافَنَّ مِنْ قَوْمٍ خِيَانَةً فَانْبِذْ إِلَيْهِمْ عَلَى سَوَاءٍ إِنَّ اللَّهَ لَا يُحِبُّ الْآخَانِينَ (الأنفال: 58)

Artinya: "Dan jika kamu khawatir akan terjadi adanya pengkhianatan dari suatu golongan, maka kembalikanlah perjanjian itu kepada mereka dengan jujur. Sesungguhnya Allah SWT tidak Menyukai Orang-orang yang berkhianat". (QS. AL Anfal 8: 58)<sup>20</sup>

- 1) Hadis Nabi riwayat Abu Daud dari Abu Hurairah, Rasulullah SAW berkata:

حدثنا محمد بن سليمان المصيصي أخبرنا محمد بن الزبير قان عن أبي حيان التيمي عن أبيه عن أبي هريرة رفعه قال : إن الله تعالى يقول: أنا ثالث الشر يكين مالم يخن أهدهما صاحبه، فإذا خانه خرجت من بينهم. ( رواه أبو داود و صححه الحاكم )

Artinya: " Dari Abu Hurairah r.a. ia berkata, Rasulullah saw bersabda, "Allah Ta'ala berfirman : „Aku adalah yang ketiga dari dua orang yang berserikat, selama salah seorang diantara mereka tidak berkhianat pada temannya. Apabila ada yang berkhianat, maka Aku keluar dari mereka." (HR Abu Daud. Dan hadits ini dinilai shahih oleh hakim).<sup>21</sup>

- 2) Hadis Nabi riwayat Tirmizi dari 'Amr bin 'Auf al-Muzani, Nabi SAW Bersabda:

<sup>18</sup> As-Sayyid, *Fikih As-Sunnah*, jilid III, Beirut: Daar Al-Kitaab Al- Arabiyi, 1985, hal.354

<sup>19</sup> QS. Shad (38) : 24

<sup>20</sup> QS. Al-Anfal (8) : 58

<sup>21</sup> Abi Thayyib Muhammad Syamsi Al-Chaq al-., Adhim Abadii dan Syamsudin Ibnu Qayyim al-Jauziyah, 'Aunul Ma'buud (Syarah Sunan Abi Dawud ), (Bairut : Darul Kutub Al-., Ilmiyah, 1990), hlm. 169-170.

الصُّلْحُ جَائِزٌ بَيْنَ الْمُسْلِمِينَ إِلَّا صُلْحًا حَرَّمَ حَلَالًا أَوْ أَحَلَّ حَرَامًا وَالْمُسْلِمُونَ عَلَى شُرُوطِهِمْ إِلَّا شَرْطًا حَرَّمَ حَلَالًا أَوْ أَحَلَّ حَرَامًا (رواه الترمذي)

Artinya: "Shulh (penyelesaian sengketa melalui musyawarah untuk mufakat) dapat dilakukan di antara kaum muslimin, kecuali shulh yang mengharamkan yang halal atau menghalalkan yang haram; dan kaum muslimin terikat dengan syarat-syarat mereka kecuali syarat yang mengharamkan yang halal atau menghalalkan yang haram." (HR Tirmizi dari 'Amr bin 'Auf al-Muzani)<sup>22</sup>

Secara syar'î akad *musyârah* terdiri dari atas dua jenis, yaitu *musyârah* hak milik (*syirkatal-amlak*) dan *musyârah* akad (*syirkatal-uqud*).<sup>23</sup> Dalam hukum positif, *syirkah amlak* dianggap sebagai *syirkah paksa (ijabariyah)*, sedangkan *syirkah uqud* dianggap sebagai *syirkah sukarela (ikhtiyariyah)*.<sup>24</sup> Berdasarkan perbedaan peran dan tanggung jawab para mitra yang terlibat, *musyârah* diklasifikasikan menjadi empat, yaitu *musyarakah 'inan*, *musyârah abdan*, *musyârah wujuh* dan *musyârah muwafadah*. Sedangkan jika ditinjau berdasarkan porsi dana para mitra, *musyârah* diklasifikasikan menjadi dua, yaitu *musyârah* permanen dan *musyârah* menurun.

Sementara *musyârah mutānaqishâh* adalah *musyârah* dengan ketentuan bagian dana salah satu mitra akan dialihkan secara bertahap kepada mitra lainnya sehingga bagian dananya akan menurun dan pada akhir masa akad mitra lain tersebut akan menjadi pemilik penuh usaha *musyârah* tersebut.<sup>25</sup> Jadi *musyârah mutānaqishâh* merupakan suatu akad kemitraan/kerjasama untuk memiliki suatu barang secara bersama-sama dimana kepemilikan salah satu pihak akan berkurang dan berpindah kepada rekannya secara bertahap sampai menjadi utuh dimiliki satu pihak.



Skema 2.1 Akad Pembiayaan *Musyârah Mutānaqishâh*

Pembiayaan *musyârah mutānaqishâh* yaitu produk turunan dari akad *musyârah*. Pada praktiknya akad ini harus memenuhi ketentuan rukun dan syarat dari akad *musyârah*. Menurut Fatwa DSN No.73/DSN-MUI/1/2008 tentang *musyârah mutānaqishâh* merupakan gabungan dari akad pembiayaan *musyârah* dan jual beli (*bai'*). Dasar ketentuan hukumnya

<sup>22</sup> *Ibid.* hlm 170

<sup>23</sup> Rizal yaya, Martawireja, & Ahim, *Akuntansi Perbankan Syariah: Teori dan Praktik kontemporer*, (Jakarta: Salemba, 2009). hlm. 151.

<sup>24</sup> Wahbah az-Zuhaili, *Fiqh Islam 5...*, hlm. 442.

<sup>25</sup> Sri Nurhayati, & Wasilah, *Akuntansi Syariah...*, hlm. 146.

adalah boleh. Menurut Wahbah Zuhaili dalam kitab *Al-Muāmalah Al-Māliyah Al-Muasirah*, mengemukakan bahwa *musyārakah mutānaqiṣâh* ini dibenarkan dalam Syariah, karena sebagaimana *ijārah muntahiya bi al-tamlik* bersandar pada janji dari bank kepada mitra (nasabah)-nya bahwa bank akan menjual kepada mitra porsi kepemilikannya dalam *syirkah* apabila mitra telah membayar kepada bank harga porsi bank tersebut. Di saat berlangsung, *musyārakah mutānaqiṣâh* tersebut dipandang sebagai *syirkah 'inan*, karena kedua belah pihak menyerahkan kontribusi *ra'sul māl*, dan bank mendelegasikan kepada nasabah-mitranya untuk mengelola kegiatan usaha. Setelah selesai *syirkah*, bank menjual seluruh atau sebagian porsinya kepada mitra dengan ketentuan akad penjualan ini dilakukan secara terpisah yang tidak terkait dengan akad *syirkah*.

Dengan demikian, *musyārakah mutānaqiṣâh* (*diminishing partnership*) diawali dengan akad *musyārakah*, yakni dua pihak bekerja sama dalam suatu investasi (seperti perumahan). Kemudian kerja sama ini akan mengurangi hak kepemilikan salah satu pihak sementara pihak yang lain bertambah hak kepemilikannya. Akad kerja sama ini berakhir ketika hak atas aset salah satu pihak beralih secara penuh kepada pihak yang lain dan pihak tersebut menjadi pemilik sepenuhnya atas objek akad tersebut.

### Akad Murābahah

*Murābahah* atau disebut juga *ba' bitsmanil ajil*. Kata *murābahah* berasal dari kata *ribhu* (keuntungan). Sehingga *murābahah* berarti saling menguntungkan. Secara sederhana *murābahah* berarti jual beli barang ditambah keuntungan yang disepakati. Jual beli secara *murābahah* secara terminologis adalah pembiayaan yang saling menguntungkan yang dilakukan oleh *shahib al-mal* dengan pihak yang membutuhkan melalui transaksi jual beli dengan penjelasan bahwa harga pengadaan barang dan harga jual terdapat nilai lebih yang merupakan keuntungan atau laba bagi *shahib al-mal* dan pengembaliannya dilakukan secara tunai atau angsur. Jual beli *murābahah* adalah pembelian oleh suatu pihak untuk kemudian dijual kepada pihak lain yang telah mengajukan permohonan pembelian terhadap suatu barang dengan keuntungan atau tambahan harga yang transparan.<sup>26</sup>

*Murābahah* adalah akad jual beli barang dengan menyatakan harga perolehan dan keuntungan (*margin*) yang disepakati oleh penjual dan ditambah dengan keuntungan yang diharapkan (*mark-up*) sebagai komponen harga jual.<sup>27</sup> Dimana *murābahah* dapat diartikan bahwa jual beli barang sebesar harga pokok barang ditambah dengan keuntungan yang disepakati bersama. Dari segi pembayaran atau pelunasannya pembeli dapat melakukannya secara tangguh baik dalam jumlah keseluruhan maupun dalam cicilan. Mayoritas ulama, dari kalangan sahabat, dan para imam mazhab memperbolehkan jual beli jenis ini.

Dalil yang memperbolehkan jual beli *Murābahah* dalam QS. *Al-Baqarah* ayat 275:  
(البقرة: 275) ... وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا ...

---

<sup>26</sup> Gemala Dewi, *Aspek-aspek Hukum dalam Perbankan dan Perasuransian Syariah di Indonesia*, Cet ke-3, (Jakarta: Kencana, 2006), hlm. 111.

<sup>27</sup> Wiroso, *Produk Perbankan Syariah*. Edisi 1 (Jakarta: LPFE Usakti, 2009), hlm. 161.

Artinya: “... Dan Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba ...” (QS. Al-Baqarah 2: 275)<sup>28</sup>

Hadis mengenai akad murabahah:

1) Hadis Nabi SAW:

عَنْ عَبْدِ اللَّهِ بْنِ عُمَرَ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُمَا عَنْ رَسُولِ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ أَنَّهُ قَالَ إِذَا تَبَاعَ الرَّجُلَانِ فَكُلُّ وَاحِدٍ مِنْهُمَا بِالْخِيَارِ مَا لَمْ يَتَفَرَّقَا وَكَانَا جَمِيعًا أَوْ يُخَيَّرُ أَحَدُهُمَا الْآخَرَ فِتْبَايَعًا عَلَى ذَلِكَ فَقَدْ وَجِبَ الْبَيْعُ وَإِنْ تَفَرَّقَا بَعْدَ أَنْ يَتَبَايَعَا وَلَمْ يَتْرُكْ وَاحِدٌ مِنْهُمَا الْبَيْعَ فَقَدْ وَجِبَ الْبَيْعُ. (رواه البخاري 2112 و مسلم 1531)

Artinya: “Dari Abdullah bin Umar Radhiyallahu Anhuma, dari Rasulullah SAW, beliau bersabda, jika dua orang saling berjual-beli, maka masing-masing di antara keduanya mempunyai hak pilih selagi keduanya belum berpisah, dan keduanya sama-sama mempunyai hak, atau salah seorang di antara keduanya memberi pilihan kepada yang lain, lalu keduanya menetapkan jual-beli atas dasar pilihan itu, maka jual-beli menjadi wajib.” (HR. Bukhari [2112] dan Muslim [1531])<sup>29</sup>

2) Hadis Nabi SAW:

عَنْ حَكِيمِ بْنِ حَزَامٍ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ قَالَ قَالَ رَسُولُ اللَّهِ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ الْبَيْعَانِ بِالْخِيَارِ مَا لَمْ يَتَفَرَّقَا أَوْ قَالَ حَتَّى يَتَفَرَّقَا فَإِنْ صَدَقَ وَبَيَّنَّا بُورِكَ لَهُمَا فِي بَيْعِهِمَا وَإِنْ كَتَمَا وَكَذَبَا مُحِقَّتْ بَرَكَةٌ بَيْنَهُمَا. (رواه البخاري 6689 و مسلم 1907)

Artinya: “Ada hadist yang semakna dari hadist Hakim bin Hizam, dia berkata, Rasulullah SAW bersabda, Dua orang yang berjual beli mempunyai hak pilih selagi belum berpisah, atau beliau bersabda, Hingga keduanya saling berpisah, jika keduanya saling jujur dan menjelaskan, maka keduanya saling menyembunyikan dan berdusta, maka barakah jual beli itu dihapuskan. (HR. Bukhari [6689] dan Muslim [1907])<sup>30</sup>

3) Hadis Nabi riwayat Ibnu majah

أَنَّ النَّبِيَّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَآلِهِ وَسَلَّمَ قَالَ: ثَلَاثٌ فِيهِنَّ الْبَرَكَةُ: الْبَيْعُ إِلَى أَجَلٍ، وَالْمُقَارَضَةُ، وَخَلْطُ الْبُرِّ بِالشَّعِيرِ لِلْبَيْتِ لَا لِلْبَيْعِ (رواه ابن ماجه عن صهيب)

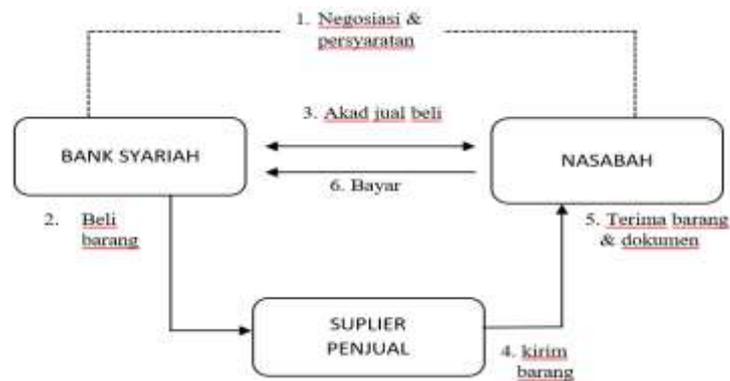
Artinya: “Nabi bersabda, ‘Ada tiga hal yang mengandung berkah: jual beli tidak secara tunai, muqaradhah (mudharabah), dan mencampur gandum dengan jewawut untuk keperluan rumah tangga, bukan untuk dijual.’” (HR. Ibnu Majah dari Shuhaib).<sup>31</sup>

<sup>28</sup> QS. Al-Baqarah

<sup>29</sup> Syaikh Al-Hafizh Taqiyudin Abu Muhammad Abdulghani Bin Abdulwahid Bin Ali Bin Surur Al Maqdisi Al-Jumaili Al-Hanbali. *Umdatul Ahkam: Kumpulan Hadits Hukum Yang sah*. Penerjemah, Muhammad Al-Fatih, Arsal Abu Arfan. (Solo: Al-Qowam, 2015) hlm. 271.

<sup>30</sup> *Ibid.* hlm. 272.

<sup>31</sup> Muhammad Syafi’I Antonio, *Bank Syariah: Dari Teori ke Praktik*. Cet-1. (Jakarta: Gema Insani, 2001). Hal. 102.



Skema 2.2 Akad Murābahah

Pelaksanaan akad *Murābahah* di mulai dengan bank membelikan atau menunjuk nasabah sebagai agen bank untuk membeli barang yang diperlukan atas nama bank, dan menyelesaikan pembayaran harga barang dari biaya bank. Kemudian saat itu juga bank menjual barang tersebut kepada nasabah pada tingkat harga yang disetujui bersama (yang terdiri dari harga pembelian ditambah margin keuntungan bank) untuk dibayar dalam jangka waktu tertentu yang telah disetujui bersama. Sehingga tanda hak kepemilikan atas barang langsung beralih dari bank kepada pihak nasabah ketika akad *Murābahah* telah dilaksanakan.

### Pembiayaan *Musyārakah mutānaqīṣāh* dalam Fiqh Muamalah

Akad *musyārakah mutānaqīṣāh* pada praktiknya mengandung dua atau tiga sub kontrak (akad), dan penjualan (*bai'*). Sehingga jenis pembiayaan *musyārakah mutānaqīṣāh* merujuk pada rukun serta syarat dari *musyārakah/syirkah* dan *ijarah*.

Jumhur ulama mengatakan, yang dimaksud dengan rukun adalah sesuatu yang diterapkan ke atasnya.<sup>32</sup> Menurut imam Hanafi hanya ada dua syarat *musyārakah*, yaitu *ijab* dan *qabul*. Dalam buku Muhammad dijelaskan bahwa *musyārakah* akan menjadi akad apabila memenuhi syarat dan rukunnya.

Syarat-syarat yang harus dipenuhi, yakni:

1. Melafazkan kat-kata yang menunjukkan izin yang akan mengendalikan harta.
2. Para pihak berserikat saling percaya satu sama lain.
3. Mencampurkan harta yang diserikatkan.

Adapun rukun yang harus dipenuhi, yakni:

1. Macam harta modal.
2. Nisbah bagi hasil yang diserikatkan.
3. Kadar pekerjaan masing-masing pihak yang berserikat.<sup>33</sup>

<sup>32</sup> Abdurrahman. *Al-Fiqh 'ala Mazahib Arba'ah*, Juz III (Mesir : Maktabah Al- Kubra, 1969), hlm. 130.

<sup>33</sup> Muhammad. *Tehnik Perhitungan Bagi Hasil dan Profit Margin Pada Bank Syariah*. (Yogyakarta: UII Press, 2004), hlm. 79.

### Pembiayaan *Murābahah* dalam Fiqh Muamalah

Secara operational *Murābahah* yang dilakukan oleh pihak perbankan di Indonesia tidak sama persis dengan definisi *Murābahah* yang ada pada kitab-kitab fiqh. Jika dilihat dari segi syarat dan rukun yang harus dipenuhi dalam akad *Murābahah*:

1. Penjual memberitahu biaya barang kepada nasabah.
2. Kontrak pertama harus sah dan sesuai dengan rukun yang ditetapkan.
3. Kontrak harus bebas dari riba.
4. Penjual harus menjelaskan kepada pembeli bila terjadi cacat atas barang sesudah pembelian.
5. Penjual menyampaikan segala hal yang berkaitan dengan pembelian misalnya jika pembelian dilakukan secara utang.

Adapun rukun yang termasuk pada akad *Murābahah*:

1. *Bai'*, yaitu penjual atau pihak yang memiliki barang.
2. *Musyytari'*, pembeli atau pihak yang akan membeli barang.
3. *Mabi'*, yaitu barang yang akan diperjual belikan.
4. *Tsaman*, yaitu harga barang.
5. *Ijab Qabul*, yaitu pernyataan timbang terima.<sup>34</sup>

### Jenis-jenis Risiko Pembiayaan *Musyārakah mutānaqīṣāh* dan *Murābahah*

Risiko dan lembaga keuangan merupakan dua hal yang tidak dapat dipisahkan satu sama lain, karena tanpa adanya keberanian dalam mengambil risiko maka tidak akan pernah ada lembaga keuangan, hal ini dapat dipahami karena setiap kegiatan maupun usaha yang dilakukan dapat dipastikan akan memiliki suatu risiko, baik risiko yang dapat ditangani maupun yang sulit ditangani.

Setiap dana yang disalurkan oleh bank Syariah selalu mengandung risiko tidak kembalinya dana. Risiko pembiayaan merupakan kemungkinan kerugian yang akan timbul karena dana yang disalurkan tidak dapat kembali.<sup>35</sup>

Secara umum, risiko-risiko yang melekat pada aktivitas fungsional bank Syariah dapat diklasifikasikan ke dalam tiga jenis risiko, yaitu risiko pembiayaan, risiko pasar dan risiko operasional.<sup>36</sup>

1. Risiko pembiayaan.

Yang dimaksud dengan risiko pembiayaan adalah risiko yang disebabkan oleh adanya kegagalan *counterparty* dalam memenuhi kewajibannya. Dalam bank Syariah, risiko pembiayaan mencakup risiko terkait produk dan risiko terkait pembiayaan korporasi.

- a. Risiko terkait produk

Pembiayaan *Murābahah* digolongkan sebagai pembiayaan NCC (*Natural Certainty Contracts*), yang dimaksudkan adalah mengidentifikasi dan menganalisis dampak dari seluruh risiko nasabah sehingga keputusan pembiayaan

---

<sup>34</sup> Harun Nasroen, *Fiqh Muamalah* (Jakarta: Gaya Media Pratama, 2000) hlm. 155

<sup>35</sup> Ismail, *Perbankan Syariah*, Cet. 2, (Jakarta : Kencana, 2013), hlm. 107.

<sup>36</sup> Adimarwan A. Karim, *Bank Islam : Analisis Fikih dan Keuangan*, (Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada, 2013), hlm. 260.

yang diambil sudah memperhitungkan risiko yang ada dari pembiayaan berbasis *Natural Certainty Contracts*, seperti jual beli *Murabahah*, *ijarah muntahiyah bi al-tamlik*, jual beli *salam*, dan jual beli *istishna'*.

b. Risiko terkait pembiayaan korporasi

Kompleksitas dan volume pembiayaan korporasi menimbulkan risiko tambahan selain risiko yang terkait dengan produk. Oleh karena itu analisisnya harus lebih komperhensif.

2. Risiko pasar

Yang dimaksud dengan risiko pasar (*market risk*) adalah risiko kerugian yang telah terjadi pada portofolio yang dimiliki oleh bank akibat adanya pergerakan variabel pasar. Risiko pasar disebut juga risiko pada posisi neraca dan rekening administratif akibat perubahan harga pasar, antara lain risiko berupa perubahan nilai dari aset yang dapat diperdagangkan atau disewakan. Risiko pasar meliputi antara lain, risiko nilai tukar, risiko komoditas dan risiko ekuitas.<sup>37</sup>

Risiko pasar ini mencakup tiga hal, yaitu, risiko pertukaran mata uang, risiko harga dan risiko likuiditas.

a. Risiko Pertukaran Mata Uang

Risiko pertukaran mata uang adalah suatu konsekuensi sehubungan dengan pergerakan atau fluktuasi nilai tukar terhadap laba rugi bank. Meskipun aktivitas *treasury Syariah* tidak terpengaruh risiko kurs secara langsung karena adanya syarat tidak boleh melakukan transaksi yang bersifat spekulasi, tetapi bank Syariah tidak akan dapat terlepas dari adanya posisi dalam valuta asing.

b. Risiko Harga

Risiko harga adalah kemungkinan kerugian akibat perubahan harga instrument keuangan. Risiko ini terjadi bila harga barang yang dibeli/dipesan turun, sehingga nasabah tidak berminat untuk membeli, meskipun pada awalnya telah setuju untuk membeli. Sebaliknya bila harga naik, maka secara tidak langsung bank akan terkena risiko tingkat bunga. Selain itu, dengan dimungkinkan bank Syariah untuk memiliki *stock* barang dagangan, maka sangat rentan terhadap risiko turun naiknya barang.<sup>38</sup>

c. Risiko Likuiditas

Likuiditas secara luas dapat didefinisikan sebagai kemampuan untuk memenuhi kebutuhan dana (*cash flow*) dengan segera dan dengan biaya yang sesuai. Likuiditas yang ada harus cukup, tidak boleh terlalu kecil sehingga mengganggu kebutuhan operasional sehari-hari, tapi juga tidak boleh terlalu besar karena akan menurunkan efisiensi dan berdampak pada rendahnya tingkat profibilitas.<sup>39</sup>

3. Risiko Operasional

Risiko operasional adalah risiko yang disebabkan oleh ketidakcukupan atau tidak berfungsinya proses internal, kesalahan manusia, kegagalan sistem, dan/atau adanya

---

<sup>37</sup> Bambang Rianto Rustam, *Manajemen Risiko*, (Jakarta Selatan: Salemba Empat, 2013), hlm. 135

<sup>38</sup> Adimarwan A. Karim, *Bank Islam: Analisis Fikih...*, hlm. 272-274.

<sup>39</sup> Zainul Arifin, *Dasar-dasar Manajemen Bank Syariah*, (Jakarta: Pustaka Alfabet, 2006), hlm. 227

kejadian eksternal yang mempengaruhi operasional bank.<sup>40</sup> Ada tiga faktor yang menjadi penyebab timbulnya risiko ini, yaitu:

- a. Infrastruktur, seperti teknologi, kebijakan, lingkungan, pengamanan, perselisihan dan sebagainya.
- b. Proses, dan;
- c. Sumber daya.

Risiko ini mencakup lima hal, yaitu risiko reputasi (*reputitation risk*). Risiko kepatuhan (*compliance risk*), risiko transaksi (*transactional risk*), risiko strategis (*strategic risk*), dan risiko hukum (*legal risk*).<sup>41</sup>

a. Risiko Reputasi (*Reputation Risk*)

Risiko reputasi (*reputation risk*) adalah risiko akibat menurunnya tingkat kepercayaan para pemangku kepentingan yang bersumber dari prespektif negatif terhadap bank Syariah. Risiko ini timbul antara lain karena adanya publikasi negatif yang terkait dengan kegiatan bank atau adanya persepsi negatif terhadap bank.<sup>42</sup>

b. Risiko Kepatuhan (*Compliance Risk*)

Risiko kepatuhan (*compliance risk*) adalah risiko yang disebabkan oleh tidak patuhnya ketentuan-ketentuan yang ada, baik ketentuan internal maupun eksternal. Risiko kepatuhan merupakan risiko akibat bank Syariah tidak mematuhi atau tidak melaksanakan peraturan perundang-undangan dan ketentuan yang berlaku serta prinsip Syariah. Risiko ini dapat bersumber antara lain dari perilaku atau aktifitas bank yang menyimpang atau melanggar dari ketentuan atau peraturan perundang-undangan yang berlaku.<sup>43</sup>

c. Risiko Strategis (*Strategic Risk*)

Risiko Strategis (*strategic risk*) adalah risiko yang antara lain disebabkan oleh adanya penetapan dan pelaksanaan strategi bank yang tidak tepat, pengambilan keputusan bisnis yang tidak tepat atau bank tidak mematuhi/tidak melaksanakan perubahan perundang-undangan dan ketentuan lain yang berlaku. Pengelolaan risiko kepatuhan dilakukan melalui penerapan sistem pengendalian internal secara konsisten. Indikasi dalam risiko ini dapat dilihat dari kegagalan dalam mencapai target bisnis yang telah ditetapkan, baik target keuangan maupun non-keuangan.

d. Risiko Transaksi (*Transactional Risk*)

Risiko transaksi (*transactional risk*) adalah risiko yang disebabkan oleh permasalahan dalam pelayanan atau produk-produk yang disediakan, dalam risiko ini bank harus memiliki prosedur untuk mengukur paparan risiko khususnya apabila risiko tersebut berasal dari transaksi valuta asing dan kegiatan pembiayaan perdagangan. Bank juga harus melakukan penilaian terhadap tahapan dalam proses penyelesaian transaksi khususnya

---

<sup>40</sup> Bambang Rianto Rustam, *Manajemen Risiko...*, hlm. 175

<sup>41</sup> Adimarwan A. Karim, *Bank Islam: Analisis Fikih...*, hlm. 275-277

<sup>42</sup> Bambang Rianto Rustam, *Manajemen Risiko...*, hlm. 243

<sup>43</sup> Bambang Rianto Rustam, *Manajemen Risiko...*, hlm. 233

mengenai batas akhir perintah pembayaran, batas akhir penerimaan dan waktu pencatatan pembayaran dana.<sup>44</sup>

e. Risiko Hukum (*Legal Risk*)

Risiko hukum (*legal risk*) adalah risiko yang timbul akibat tuntutan hukum dan/atau kelemahan aspek yuridis. Risiko ini timbul karena ketiadaan peraturan perundang-undangan yang mendukung atau kelemahan perikatan, seperti tidak dipenuhinya syarat sahnya kontrak atau pengikatan agunan yang tidak sempurna.

Komisaris dan direksi bank Syariah harus memahami risiko dan secara aktif melakukan persetujuan serta mengevaluasi kebijakan dan strategi risiko secara periodik. Kebijakan dan strategi risiko harus mempertimbangkan dampaknya terhadap permodalan bank dengan memerhatikan perubahan eksternal dan internal.<sup>45</sup>

### **Manajemen Risiko dan Langkah-langkah Penyelamatan Risiko pada Pembiayaan *Musyārakah mutānaqīshah* dan *Murābahah***

Berdasarkan Peraturan Bank Indonesia Nomor 13/9/PBI/2011 tentang Perubahan atas Peraturan Bank Indonesia Nomor 10/PBI/2008 tentang Restrukturisasi Pembiayaan Bagi Bank Syariah dan Unit Usaha Syariah, restrukturisasi pembiayaan adalah upaya yang dilakukan bank dalam rangka membantu nasabah agar dapat menyelesaikan kewajibannya antara lain melalui penjadwalan kembali, persyaratan kembali dan penataan kembali.<sup>46</sup>

Bank syariah hanya dapat melakukan restrukturisasi pembiayaan terhadap nasabah yang memenuhi kriteria sebagai berikut; 1) nasabah mengalami penurunan kemampuan pembayaran; dan 2) nasabah memiliki prospek usaha yang baik dan mampu memenuhi kewajiban setelah restrukturisasi. Restrukturisasi untuk pembiayaan konsumtif hanya dapat dilakukan untuk nasabah dengan kriteria bahwa nasabah mengalami penurunan kemampuan pembayaran dan terdapat sumber pembayaran angsuran yang jelas dari nasabah dan mampu memenuhi kewajiban setelah restrukturisasi.

Adapun landasan syariah yang mendukung upaya restrukturisasi pembiayaan, yaitu, dinyatakan dalam surat Al Baqarah (2): 276:

يَمْحَقُ اللَّهُ الرِّبَا وَيُرْبِي الصَّدَقَاتِ وَاللَّهُ لَا يُحِبُّ كُلَّ كَفَّارٍ أَثِيمٍ. (البقرة: 276)

Artinya : "Allah memusnahkan riba dan menyuburkan sedekah dan Allah tidak menyukai setiap orang yang tetap dalam kekafiran dan selalu berbuat dosa".(QS. Al-Baqarah 2 : 276)<sup>47</sup>

Kemudian dalam surat Al Baqarah (2): 280:

وَإِنْ كَانَ ذُو عُسْرَةٍ فَنَظِرَةٌ إِلَىٰ مَيْسَرَةٍ وَأَنْ تَصَدَّقُوا خَيْرٌ لَكُمْ إِنْ كُنْتُمْ تَعْلَمُونَ. (البقرة: 280)

---

<sup>44</sup> Veithzal Rivai, dkk, *Bank and Financial Management: Conventional and Sharia System*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2007), hlm. 823.

<sup>45</sup> *Ibid.*, hlm. 822-823

<sup>46</sup> Trisandi Prasastinah Usanti, "Penanganan Risiko Hukum Pembiayaan Di Bank Syariah" *Yuridika*, vol. 29, No. 1 januari – April, 2014. Hlm. 4.

<sup>47</sup> QS. Al-Baqarah (2) : 276

Artinya: "Dan jika (orang berhutang itu) dalam kesukaran, maka berilah tangguh sampai dia berkelapangan dan menyedekahkan (sebagian atau semua hutang) itu lebih baik bagimu, jika kamu mengetahui".(QS. Al-Baqarah 2: 280)<sup>48</sup>

Dalam surat Al Baqarah (2): 286 Allah berfirman :

لَا يُكَلِّفُ اللَّهُ نَفْسًا إِلَّا وُسْعَهَا لَهَا مَا كَسَبَتْ وَعَلَيْهَا مَا اكْتَسَبَتْ... (البقرة: 286)

Artinya: "Allah tidak membebani seseorang melainkan sesuai dengan kesanggupannya. Ia mendapat pahala (atas kebajikan) yang diusahakannya dan ia mendapat siksa (dari kejahatan) yang dikerjakannya...".(QS. Al-Baqarah 2 : 286)<sup>49</sup>

Dari kutipan ayat Al Quran diatas selalu digaris bawahi pentingnya sedekah dan tuntunan akan perlunya toleransi terhadap nasabah bila menghadapi nasabah sedang mengalami kesulitan (dalam arti sebenarnya) membayar kembali kewajibannya.

Upaya penyelamatan bermasalah, harus sudah dilakukan sedini mungkin agar kualitas pembiayaan jangan sampai memburuk sehingga mengakibatkan kerugian bank yang akan ditempuh, dibuatkan Analisa kualitatif dan kuantitatif, kemudian dibuatkan strategi penyelamatannya. Langkah-langkah awal yang harus dilakukan adalah :<sup>50</sup>

- a. Perkuat posisi bank secara umum, terutama posisi yuridis dan penguasaan agunan.
- b. Terus menerus melakukan penagihan secara intensif
- c. Komunikasi dengan nasabah dan lakukan kunjungan sesering mungkin.
- d. Meneliti sumber-sumber penghasilan nasabah atau pendapatan dari usaha-usaha lainnya.
- e. Melakukan pendekatan kepada nasabah agar kooperatif
- f. Selalu memonitor perkembangan usaha nasabah dan kewajibannya yang akan jatuh tempo
- g. Melakukan Analisa upaya penyelamatan dengan melakukan *restructuring*, *reconditioning* dan *Rescheduling* sesuai kondisi nasabah dan ketentuan bank
- h. Memberikan batuan konsultasi manajemen
- i. Dalam penataan kembali pembiayaan (*restructuring*) dimungkinkan melakukan konversi akad pembiayaan, konversi pembiayaan menjadi surat berharga Syariah berjangka waktu menengah, konversi pembiayaan menjadi penyertaan modal sementara pada perusahaan nasabah dan penurunan nisbah bagi hasil penurunan margin, yang hanya dapat dilakukan khusus bagi nasabah yang terkena bencana dengan mengacu kepada ketentuan yang berlaku.<sup>51</sup>

Manajemen risiko yang diterapkan pada akad *murābahah* dan *musyārahah mutānaqishāh* ini merupakan sebuah pendekatan yang dilakukan secara struktural oleh pihak Bank Muamalat cabang Banda Aceh dengan menggunakan pendekatan konsep 5 C pada umumnya ialah komponen utama dari penerapan manajemen risiko di sebuah perbankan.

<sup>48</sup> QS. Al-Baqarah (2) : 280

<sup>49</sup> QS. Al-Baqarah (2) : 286

<sup>50</sup> Trisandi Prasastinah Usanti, "Penanganan.....", hlm. 175.

<sup>51</sup> Bank Muamalat, "Prosedur Umum Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah", PT. Bank Muamalat Indonesia, 2009).

Hal ini merupakan pendekatan yang dilakukan oleh pihak perbankan sebelum melakukan pembiayaan dengan calon nasabah bank. Kriteria 5 C tersebut ialah:<sup>52</sup>

1. *Character* (karakter)

Analisis ini merupakan analisis pihak bank terhadap sifat dan kepribadian calon nasabah sehingga diketahui tingkat kejujuran, kemauan, dan tanggung jawab. Hal ini dilakukan agar pihak bank dapat mengetahui sejauh mana tingkat kejujuran dan i'tikad baik calon nasabah dalam menjalani pembiayaan dari pihak bank. Kesalahan dalam penilaian karakter nasabah ini sangatlah fatal karena bisa merugikan pihak bank itu sendiri.<sup>53</sup>

2. *Capacity* (kemampuan)

Bank Perlu mengetahui dengan pasti kemampuan keuangan calon nasabah dalam memenuhi kewajiban setelah bank Syariah memberikan pembiayaan. Semakin baik kemampuan keuangan calon nasabah, maka semakin baik kemungkinan kualitas pembiayaan.<sup>54</sup> beberapa cara yang dapat ditempuh dalam mengetahui kemampuan keuangan calon nasabah yaitu:

a. Melihat laporan keuangan

Dalam laporan keuangan nasabah dapat dilihat sumber dana, dengan melihat laporan arus kas, untuk membandingkan antara sumber dana yang diperoleh dan penggunaan dana.

b. Memeriksa slip gaji

Apabila calon nasabah pegawai, maka dapat meminta fotokopi slip gaji tiga bulan terakhir dan didukung oleh rekening tabungan minimal 3 bulan terakhir.

c. Mengunjungi tempat usaha calon nasabah<sup>55</sup>

3. *Capital* (modal)

Analisis ini dilakukan untuk mengetahui sumber-sumber pembiayaan yang dimiliki oleh calon nasabah terhadap pembangunan yang akan dibiayai bank. Jumlah modal yang dimiliki oleh calon nasabah atau jumlah dana akan disertakan dalam pembangunan yang akan dibiayai, cara yang ditempuh oleh Bank Muamalat cabang Banda Aceh ialah dengan melihat laporan keuangan calon nasabah dan uang muka yang dapat diberikan.

4. *Condition* (kondisi)

Merupakan analisis terhadap kondisi perekonomian, pihak Bank Muamalat melihat dampak kondisi perekonomian terhadap calon nasabah yang akan datang, sehingga dapat memastikan tentang kondisi keuangan calon nasabah. Pihak bank juga melakukan survei terhadap instansi tempat calon nasabah bekerja.

5. *Collateral* (Jaminan)

Merupakan agunan yang diberikan oleh nasabah atas pembiayaan yang dijukan, agunan sebagai sumber pembayaran kedua apabila nasabah sudah tidak dapat lagi membayar

---

<sup>52</sup> Wawancara dengan Muazzin, karyawan bagian *branch collection* Bank Muamalat Cabang Banda Aceh, pada tanggal 16 Desember 2019 di Banda Aceh.

<sup>53</sup> Bank Muamalat, *Pedoman Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah (P3B)* (Jakarta: PT. ank Muamalat Indonesia. 2014)

<sup>54</sup> Robert Tampubolon, *Risk Management Pendekatan Kualitatif Untuk Bank Komersial*, hlm. 10

<sup>55</sup> Wawancara dengan Muazzin, karyawan bagian *branch collection* Bank Muamalat Cabang Banda Aceh, pada tanggal 16 Desember 2019 di Banda Aceh.

angsurannya. Pertimbangan dalam *Collateral* ini juga dilihat dalam beberapa aspek yaitu:<sup>56</sup>

a. *Marketability*

Ialah agunan yang diterima oleh bank haruslah agunan yang dapat diperjual-belikan dengan harga yang menarik dan meningkat dari waktu ke waktu.

b. *Ascertainability of value*

Ialah agunan yang diterima memiliki standar harga yang lebih pasti

c. *Stability of value*

Ialah agunan yang diserahkan ke bank memiliki harga yang stabil, sehingga ketika agunan dijual maka hasil penjualan bisa menutupi kewajiban angsuran nasabah

d. *Transferability*

Ialah agunan yang diserahkan ke bank mudah untuk dipindahtangankan dan mudah dipindah dari suatu tempat ketempat yang lain

e. *Collateral* digunakan untuk tindakan antisipasi terhadap wanprestasi yang diakibatkan oleh nasabah atau nasabah tidak melakukan kewajibannya. Jaminan dibuat sebagai pengaman terhadap modal yang telah diberikan kepada nasabah, maka dana yang telah diberikan tidak hilang atau disalahgunakan.

## PEMBAHASAN

### **Restrukturisasi Pembiayaan *Murābahah* Dan *Musyārakah Mutānaqīṣāh* Bermasalah Untuk Menanggulangi Risiko Pada Pt. Bank Muamalat Indonesia Cabang Banda Aceh**

Pembiayaan bermasalah dapat terjadi bila dalam penyaluran pembiayaan pihak manajemen tidak menggunakan dengan baik seluruh ketentuan pembiayaan secara aman, termasuk pembiayaan KPR iB yang diajukan oleh nasabah kepada Bank Muamalat Indonesia (BMI) cabang Banda Aceh yang lazimnya menggunakan mekanisme pembiayaan *murābahah* sebagai salah satu pembiayaan yang dikategorikan sebagai NCC. Sebagai bentuk kehati-hatian pihak bank BMI cabang Banda Aceh melakukan pengecekan dan pengawasan internal dan juga pengawasan terhadap proses *output* pembiayaan yaitu pemantauan progres pembangunan, pembinaan, kunjungan, melihat laporan secara rutin, juga pemberitahuan tunggakan angsuran kepada nasabah. Semua tindakan tersebut dilakukan oleh pihak bank BMI cabang Banda Aceh yang merupakan suatu pencegahan terhadap pembiayaan bermasalah termasuk pada pembiayaan *murābahah* dan *musyārakah mutānaqīṣāh*.

Pihak bank BMI juga melakukan pengawasan terhadap usaha nasabah dan melakukan evaluasi dengan saling berkomunikasi terhadap rintangan yang dihadapi oleh nasabah dalam menjalankan usahanya sehingga pihak bank dapat membantu nasabah. Hal ini akan sia-sia apabila salah satu pihak atau keduanya tidak saling berkomunikasi dalam

---

<sup>56</sup> Ismail, *Manajemen perbankan. Edisi Pertama*, (Jakarta: Kencana). hlm. 113-114

proses melakukan restrukturisasi.<sup>57</sup> Bank Muamalat Indonesia cabang Banda Aceh dalam memberikan pembiayaan juga telah menganalisa terhadap kemampuan nasabah yang ingin mengambil pembiayaan dengan menggunakan SOP yang telah ditetapkan oleh OJK seperti pola 5 C yaitu *Character* (karakter), *Capacity* (kemampuan), *Capital* (modal), *Condition* (kondisi), *Collateral* (Jaminan).<sup>58</sup>

Analisis kemampuan nasabah tersebut penting dilakukan oleh pihak bank BMI Cabang Banda Aceh, untuk memastikan pihak nasabah mampu melakukan semua kewajibannya dengan baik, seperti kemampuan membayar angsuran setiap bulannya secara tepat waktu. Walaupun keuangan nasabah dalam keadaan baik tetap saja bisa terjadi faktor-faktor yang dapat mengganggu pembayaran angsuran atau cicilan yang mesti di bayar secara berkala, baik dari tabiat nasabah itu sendiri maupun karena faktor lainnya sehingga nasabah sulit untuk membayarkan angsurannya.

Dalam pembiayaan bermasalah pihak bank BMI Cabang Banda Aceh juga menetapkan kolektibilitas pembiayaan yang dilakukan nasabah dari pembiayaan lancar, dalam perhatian khusus, kurang lancar, diragukan dan macet sebagaimana ditetapkan dalam PBI No. 16/POJK.03/2014 tentang Penilaian Kualitas Aktiva Aset Bank Umum Syariah dan Unit Usaha Syariah, yang harus di implementasikan oleh pihak manajemen bank umum, penulis paparkan dalam tabel berikut ini:

**Tabel 3.1: Golongan Kolektibilitas**

<b>Kolektibilitas</b>	<b>Keterangan</b>	<b>Umur Tunggakan</b>
1	Lancar	0 Hari
2	Dalam Perhatian Khusus	1 – 90 Hari
3	Kurang Lancar	91 – 120 Hari
4	Diragukan	121 – 180 Hari
5	Macet	> 180 Hari

*Sumber : Training retail collections Bank Muamalat Indonesia*

Berdasarkan ketentuan tersebut, maka pihak manajemen Bank BMI Cabang Banda Aceh juga harus menetapkan kolektibilitas 1 (satu) merupakan keadaan pembiayaan yang paling baik (*performing loan*) pada saat ini debitur sangat baik dalam memenuhi kewajibannya. Pada Kolektibilitas 2 (dua), bank BMI membaginya menjadi 3 golongan yaitu *pertama*, 2A. Pada golongan ini debitur masih bisa dikatakan baik dalam membayar masa nunggak (tidak memenuhi kewajiban) yaitu pada rentang 1 - 30 hari. *Kedua*, 2B pada golongan ini debitur mulai menunggak pada rentang 31 – 60 hari, hingga masuk bulan kedua. *Ketiga*, 2C pada golongan ini debitur menunggak dari hari 61 – 90 hari. Jika sudah memasuki bulan ke-tiga maka debitur dapat dikategorikan pada kolektibilitas 3 (tiga), yaitu kurang lancar. Pada kolektibilitas 3 (tiga) ini debitur menunggak pada bulan 4, 5, dan 6. Kolektibilitas 4 (empat) debitur menunggak pada bulan 7, 8, dan 9. Sedangkan debitur yang

<sup>57</sup> Wawancara dengan Muazzin, karyawan bagian *branch collection* Bank Muamalat Indonesia cabang Banda Aceh, pada tanggal 16 Desember 2019 di Banda Aceh.

<sup>58</sup> Lampiran Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 42 /Pojk.03/2017 tentang Kewajiban Penyusunan Dan Pelaksanaan Kebijakan Perkreditan Atau Pembiayaan Bank Bagi Bank Umum

masuk pada kolektibilitas 5 (lima) yaitu debitur yang menunggak pada bulan ke-9 dan seterusnya.<sup>59</sup> Untuk tingkatan kolektibilitas tertentu pihak nasabah akan dikenai sanksi tertentu yang ditetapkan didasarkan pada PBI tersebut.

Dalam operasional pembiayaan, pihak manajemen bank BMI cabang Banda Aceh dapat memprediksi tingkat risiko yang mungkin terjadi terhadap semua pembiayaan yang telah disalurkan kepada debiturnya terutama akan kembali tepat pada waktunya dan bahkan ada pula yang tidak kembali 100% pada bank termasuk pada pembiayaan KPR iB. Pembiayaan yang bermasalah (*Non-Performing Loan-NPL*) tersebut harus dikelola agar tidak menyebabkan kerugian yang besar pada Bank BMI. *Non-Performing Loan* (NPL) terjadi apabila debitur tidak dapat memenuhi kewajiban yang telah diperjanjikan dan dipersyaratkan dalam pembiayaan KPR iB.

Mekanisme pembiayaan KPR iB pada BMI dalam akad *murābahah*, seorang nasabah ingin membeli sebuah rumah seharga Rp. 100.000.000.- tetapi tidak mempunyai dana sehingga calon nasabah mengajukan untuk mengambil pembiayaan KPR iB di Bank Muamalat Indonesia cabang Banda Aceh, setelah pihak bank menganalisa calon nasabah maka bank akan membeli rumah tersebut, setelah pihak bank membeli rumah tersebut maka akan dijual kembali kepada calon nasabah dengan kesepakatan margin keuntungan bank selama 60 bulan seharga Rp. 39.000.000.-, apabila nasabah setuju maka pihak bank menjual kembali rumah tersebut seharga Rp. 139.000.000.-, dengan pembayaran angsuran tiap bulan seharga Rp. 2.000.000.-.<sup>60</sup>

Sedangkan dalam akad *musyārakah mutānaqīṣāh* pada pembiayaan KPR iB yang dilaksanakan oleh BMI cabang Banda Aceh, yaitu nasabah ingin membeli rumah seharga Rp. 600.000.000.- dan nasabah telah mempunyai dana Rp. 290.000.000.-, nasabah kemudian mengajukan hal tersebut kepada BMI dan BMI menyutjuinya dengan persyaratan juga analisa yang teliti terhadap nasabah dan memberikan Rp. 310.000.000.-, setelah itu BMI menghitung nilai sewa dengan *rate margin* sebesar 12,50% yaitu nilai sewa sebesar Rp. 3.574.310.- sehingga totalnya menjadi Rp. 643.375.800.-. porsi nisbah bagi hasilnya yaitu BMI sebesar 84,52% dan nasabah sebesar 15,48%, setelah dibeli lalu akan dibuatkan akad ijarah sebagai sewa atas rumah kepada nasabah sebagaimana yang telah dijelaskan sebelumnya, dan sewa tersebut sampai jatuh tempo sehingga nasabah dapat memiliki rumah secara sepenuhnya. Biaya sewa yang harus dibayarkan tiap bulannya ialah Rp. 3.574.310.- dan total dari proyeksi yang harus dibayarkan nasabah selama 180 bulan Rp. 643.375.800.-. Porsi dari kepemilikan rumah nasabah semakin membesar dan porsi dari BMI semakin mengecil dan ini disebabkan sistem pembiayaan yang kerucut.

---

<sup>59</sup> Wawancara dengan Muhammad al-Amin, karyawan bagian *branch collection* Bank Muamalat Indonesia cabang Banda Aceh, pada tanggal 16 April 2018 di Banda Aceh.

<sup>60</sup> Wawancara dengan Muazzin, karyawan bagian *branch collection* Bank Muamalat Indonesia cabang Banda Aceh, pada tanggal 16 Desember 2019 di Banda Aceh.

**Tabel 3.2 : Data Restrukturisasi Pada Tahun 2017, 2018, dan 2019.**

No	Tahun	Jumlah Nasabah Restruktur			Total Pembiayaan
		<i>Murābahah</i>	<i>Musyārakah Mutānaqīṣāh</i>	Total Nasabah	
1	2017	11	15	26	IDR 3,927,354,029.00
2	2018	6	3	9	IDR 1,025,770,018.00
3	2019	17	34	51	IDR 9,943,023,795.00

Sumber:

*Data Dokumentasi Bank Muamalat Indonesia cabang Banda Aceh Per Desember 2019.*

Dari data diatas BMI melakukan manajemen risiko dengan menentukan langkah-langkah atau tindakan yang akan ditempuh, penyelesaian pembiayaan bermasalah yang dilakukan oleh Bank Muamalat Indonesia cabang Banda Aceh mempunyai beberapa langkah atau tahapan prosedur yang harus di ikuti. Berikut merupakan tahapannya:

1. Melakukan penagihan melalui sms, e-mail, telepon dan kunjungan.

Pihak bank menghubungi nasabah yang pembiayaannya sudah masuk ke kategori dalam perhatian khusus, pada BMI cabang Banda Aceh terkadang tidak peduli dengan peringatan karena masih adanya waktu. Karena hal tersebut tidak ada tanggapan untuk membayar angsurannya maka BMI mengirim nasabah surat pemberitahuan kepada nasabah sesuai jadwal, surat teguran, surat peringatan 1, 2 dan 3 kepada nasabah sesuai jadwal. Pada tahap ini nasabah yang ada pada BMI menghiraukan peringatan tersebut maka dari itu pihak BMI mengutus karyawannya mengunjungi ke rumah nasabah untuk melakukan pembinaan dan musyawarah. Pada saat kunjungan nasabah terkadang menghindar dengan cara tidak mengangkat telpon, pergi keluar kota, sehingga menyusahkan BMI dalam membantu nasabah untuk memperbaiki wanprestasi yang telah dilakukan.<sup>61</sup>

2. Mekanisme Restrukturisasi Pembiayaan Bermasalah

Restrukturisasi pada pembiayaan KPR iB akad *murābahah* dan *musyārakah mutānaqīṣāh*, BMI cabang Banda Aceh juga terlebih dahulu menganalisa ulang pembiayaan bermasalah nasabah yang diperuntukkan menentukan strategi restruktur yang tepat bagi nasabah sesuai kondisi yang sedang dialaminya. Strategi restruktur yang telah disiapkan oleh pihak bank maka nantinya akan diberikan kepada nasabah. Kebanyakan nasabah langsung menyetujui strategi yang telah diterapkan oleh bank.<sup>62</sup>

Pembiayaan bermasalah di Bank Muamalat Indonesia cabang Banda Aceh berdasarkan Peraturan Bank Indonesia Nomor NO. 13/09/PBI/2011 tentang Perubahan Atas Peraturan Bank Indonesia No.10/18/PBI/2008 tentang Restrukturisasi Pembiayaan Bagi Bank Syariah dan Unit Usaha Syariah. Restrukturisasi pembiayaan

<sup>61</sup> Wawancara dengan Muazzin, karyawan bagian *branch collection* Bank Muamalat Indonesia cabang Banda Aceh, pada tanggal 16 Desember 2019 di Banda Aceh.

<sup>62</sup> Wawancara dengan Muhammad al-Amin, karyawan bagian *branch collection* Bank Muamalat Indonesia cabang Banda Aceh, pada tanggal 16 April 2018 di Banda Aceh.

adalah upaya yang dilakukan bank dalam rangka membantu nasabah agar dapat menyelesaikan kewajibannya.<sup>63</sup>

Berikut penulis uraikan mekanisme restrukturisasi pembiayaan bermasalah dengan akad *Murābahah* dan *Musyārahah mutānaqīṣāh*:

a. Mekanisme Restrukturisasi Pembiayaan *Murābahah*

Pembiayaan yang dilakukan oleh Bank Muamalat Indonesia cabang Banda Aceh tidak luput dari berbagai macam risiko kredit macet, pembayaran angsuran pembiayaan oleh pihak nasabah setiap bulannya harus dilakukan sesuai dengan kesepakatan dan tidak melewati kesepakatan yang telah disepakati.<sup>64</sup> Bagi nasabah yang wanprestasi pihak bank mempunyai langkah-langkah untuk menyelesaikan pembiayaan bermasalah ini, yaitu dengan *rescheduling*, *reconditioning*, *restructuring*. Nasabah dibolehkan mengambil salah satu penyelesaian dengan dibantu oleh pihak bank untuk mengambil tindakan yang tepat sesuai dengan permasalahan yang dialami.

b. Mekanisme Restrukturisasi Pembiayaan *Musyārahah Mutānaqīṣāh*

Pembiayaan dalam bentuk *musyārahah* dapat dilakukan proses restrukturisasi, namun proses restrukturisasi tersebut tidak termasuk diantaranya perpanjangan atas pembiayaan *mudhārahah* atau *musyārahah* yang memenuhi kualitas lancar dan telah jatuh tempo, serta bukan disebabkan nasabah mengalami penurunan kemampuan membayar. Adapun yang termasuk proses restrukturisasi untuk pembiayaan *musyārahah* adalah dengan cara *pertama*, penjadwalan kembali (*resscheduling*), persyaratan kembali (*reconditioning*) penataan kembali (*restructuring*).<sup>65</sup>

Tidak memungkiri bahwa nasabah kedepannya akan melakukan wanprestasi kembali baik sengaja atau tidak. Nasabah yang kembali macet pembiayaannya akan dilakukan lagi seperti halnya diatas dan hal ini bisa dilakukan beberapa kali sepanjang pembiayaan selama nasabah mempunyai niat baik untuk melanjutkan pembiayaan. Pada hasil wawancara, nasabah sering kali melakukan wanprestasi dan ketika telah macet cicilan pembiayaannya malah menghindari pihak bank. Analisa yang jeli dari pihak bank dan koordinasi dari nasabah sendiri harus mempunyai tujuan yang sama sehingga pencegahan untuk pembiayaan bermasalah yang direstruktur dapat dihindari.<sup>66</sup>

Bank Muamalat Indonesia cabang Banda Aceh menganalisa kondisi nasabah dan memutuskan langkah terbaik bagi pembiayaan nasabah pada akad *murābahah* dan *musyārahah mutānaqīṣāh*. Dalam beberapa tahun belakang Bank Muamalat Indonesia

---

<sup>63</sup> Peraturan Bank Indonesia Nomor N0. 13/09/PBI/2011 Tentang Perubahan Atas Peraturan Bank Indonesia No.10/18/PBI/2008 Tentang Restrukturisasi Pembiayaan Bagi Bank Syariah dan Unit Usaha Syariah

<sup>64</sup> Wawancara dengan Muhammad al-Amin, karyawan bagian *branch collection* Bank Muamalat Indonesia cabang Banda Aceh, pada tanggal 16 April 2018 di Banda Aceh.

<sup>65</sup> Wawancara dengan Muazzin, karyawan bagian *branch collection* Bank Muamalat Indonesia cabang Banda Aceh, pada tanggal 16 Desember 2019 di Banda Aceh.

<sup>66</sup> Wawancara dengan Muhammad al-Amin, karyawan bagian *branch collection* Bank Muamalat Indonesia cabang Banda Aceh, pada tanggal 16 April 2018 di Banda Aceh.

cabang Banda Aceh lebih banyak melakukan pembiayaan KPR menggunakan akad *musyarakah mutānaqīshāh*. Per Desember 2019 pembiayaan KPR yang melakukan restrukturisasi sekitar 80% pada Bank Muamalat Indonesia cabang Banda Aceh baik halnya di berikan penjadwalan kembali (*rescheduling*) atau persyaratan kembali (*reconditioning*) sesuai dengan kondisi keuangannya dan penataan kembali (*restructuring*) selama per Desember 2019, serta 20% lagi terdapat pada nasabah yang tidak dapat membayar lagi piutang angsurannya sehingga dilakukan penyelesaian melalui aset yang diambil alih, lelang hingga penyelesaian penghapusan buku (*write off*).<sup>67</sup>

### ***Rescheduling, Reconditioning, Restructuring Dijalankan Untuk Merestrukturisasi Pembiayaan KPR iB Dengan Menggunakan Akad Murābahah Dan Musyarakah Mutānaqīshāh***

Restrukturisasi di Bank Muamalat Indonesia cabang Banda Aceh merupakan upaya dalam penyelesaian pembiayaan bermasalah. Pelaksanaan restrukturisasi penjadwalan kembali (*rescheduling*) atau persyaratan kembali (*reconditioning*) sesuai dengan kondisi keuangannya dan penataan kembali (*restructuring*) pembiayaan dilakukan atas permohonan nasabah sendiri sehingga tidak memberatkan, sebelumnya nasabah telah musyawarah dengan pihak *branch collection* bank dan juga penawaran untuk melakukan restrukturisasi agar pembiayaan kembali lancar. Restrukturisasi juga dilakukan dengan melihat kondisi nasabah, dengannya pihak bank dapat menilai apakah nasabah tersebut memiliki iktikad baik untuk kedepannya atau tidak. Nasabah juga dituntut untuk memberikan sejumlah syarat atas restrukturisasi pembiayaan tersebut seperti laporan keuangan usaha nasabah dan slip gaji.

Pada saat pembiayaan nasabah masuk dalam kondisi kurang lancar yaitu 90 hari/3 bulan berturut-turut tidak membayar, maka baru dilakukan restrukturisasi pembiayaan. Nasabah yang sudah pernah melakukan restruktur juga akan diberlakukan hal yang sama, ketika nasabah tidak membayar angsurannya maka akan dilakukan diskusi antara nasabah dengan pihak bank mengenai kelanjutan pembiayaan kedepan untuk di restruktur atau tidak. Pada bulan ke-4 bank melakukan pendekatan kepada nasabah untuk membayar kewajiban serta diberikan solusi untuk merestrukturkan pembiayaan bermasalahnya, apabila nasabah setuju dengan penyelesaian melalui restrukturisasi maka pihak bank akan melanjutkannya jika analisis terhadap nasabah memenuhi syarat restrukturisasi pembiayaan bermasalah.

Pelaksanaan restrukturisasi penjadwalan kembali (*rescheduling*) dilakukan dalam keadaan nasabah tidak mampu lagi membayarkannya yang telah jatuh tempo akibat keuangan nasabah yang menurun, sehingga nasabah tersebut telah memenuhi kriteria restrukturisasi yang mana penurunan kemampuan nasabah dalam membayar kewajibannya. Dari hasil wawancara Pada bulan ke-15 nasabah yang mulai telat untuk membayarkannya angsurannya, selama 3 bulan atau 90 hari ini berlangsung nasabah akan di berikan surat teguran, surat peringatan 1, 2 dan 3 juga masih belum bisa membayar maka akan dilakukan restrukturisasi. Pada Bank Muamalat Indonesia cabang Banda Aceh nasabah yang wanprestasi tersebut akan memilih untuk melanjutkan atau tidak, nasabah yang melanjutkan

---

<sup>67</sup> Wawancara dengan Muhammad al-Amin, karyawan bagian *branch collection* Bank Muamalat Indonesia cabang Banda Aceh, pada tanggal 16 April 2018 di Banda Aceh.

maka akan restruktur sesuai keadaan nasabah. Dalam hal ini pihak BMI akan melakukan penjadwalan kembali *rescheduling* dengan menambah waktu jatuh tempo dan perubahan pada jumlah angsurannya, adanya *rescheduling* dapat membantu nasabah dalam membayarkan angsurannya dikarenakan kredit angsuran yang lebih ringan, pada contoh kasus akad *murābahah* sebelumnya yang tadinya angsuran bulannya sebelum di *rescheduling* ialah sebesar Rp. 2.000.000.- dan setelah di *rescheduling* menjadi sebesar Rp. 1.300.000.- setiap bulannya, tergantung lama waktu jatuh tempo yang disepakati dan margin pembiayaan yang tetap sehingga tidak memberatkan nasabah.<sup>68</sup>

Persyaratan kembali (*reconditioning*) yang dilakukan di Bank Muamalat Indonesia cabang Banda Aceh akan ada perubahan pada persyaratan pembiayaan sebelumnya dengan pengikatan ulang agunan untuk mengurangi beban nasabah dan penjadwalan ulang kembali pembiayaan, pada pelaksanaannya persyaratan kembali *reconditioning* ini tidak terlepas dari adanya penjadwalan kembali *rescheduling*.<sup>69</sup>

Penataan kembali (*restructuring*) pembiayaan bermasalah yaitu berupa konversi akad pembiayaan yang pada awalnya memakai akad *murābahah* sekarang menjadi akad *musyārahah mutānaqīshāh*. Konversi akad untuk mengalihkan objek *murābahah* menjadi modal nasabah dalam akad *musyārahah mutānaqīshāh* dikarenakan adanya perpanjangan pembiayaan. Selain itu, konversi akad perlu dilakukan karena pada saat perpanjangan pembiayaan memang sudah tidak ada lagi barang yang dijadikan objek jual beli. Oleh karena itu konversi akad dilakukan sebagai persyaratan untuk melakukan restrukturisasi pembiayaan.

Dalam pelaksanaannya di Bank Muamalat Indonesia cabang Banda Aceh, bank tetap melakukan analisa terhadap nasabah dengan jeli dan hati-hati serta status kepemilikan aset agar tidak adanya kerugian. Nasabah yang melakukan *restructuring* dari akad *murābahah* ke *musyārahah mutānaqīshāh* pada pembiayaan bermasalah di Bank Muamalat Indonesia cabang Banda Aceh sendiri per Desember 2019 hanya 1 (satu) orang nasabah.<sup>70</sup> Hasil akhir dari pembiayaan yang direstruktur nasabah dapat membayar sisa angsuran atau sisa *outstanding* pembiayaannya kembali, kualitas pembiayaan nasabah dapat meningkat menjadi lebih baik. Pelaksanaan restrukturisasi yang dilakukan semata-mata hanya untuk membantu nasabah dalam pembiayaannya, pendekatan dengan nasabah juga menjadi salah satu hal penting apabila menggunakan cara-cara yang kasar seperti rentenir maka nasabah akan merasa takut untuk menemui pihak bank dan bisa saja sampai melarikan diri jika nasabah bermasalah pembiayaannya. Maka dengan adanya pendekatan dan komunikasi yang baik antara keduanya dapat menghindari pembiayaan yang bermasalah kedepannya.

Restrukturisasi pembiayaan *murābahah* dan *musyārahah mutānaqīshāh* pada pembiayaan KPR iB Bank Muamalat per Desember 2019 mencapai 151 kasus yang terdiri dari nasabah yang *rescheduling*, *restructuring*, *reconditioning*, aset yang diambil alih, lelang hingga penyelesaian penghapusan buku (*write off*), total dari keseluruhan restruktur Per

---

<sup>68</sup> Data Dokumentasi Bank Muamalat Indonesia cabang Banda Aceh Per Desember 2019.

<sup>69</sup> Bank Muamalat, *Pedoman Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah (P3B)* (Jakarta: PT. ank Muamalat Indonesia. 2014)

<sup>70</sup> Data Dokumentasi Ank Muamalat Indonesia cabang Banda Aceh Per Desember 2019.

Desember 2019 tersebut mencapai Rp.21.700.000.000.-. Jadi dapat dilihat bahwa sangat banyak nasabah yang mengalami pembiayaan bermasalah, dari 150 kasus tersebut umumnya nasabah tidak dapat lagi membayarkan angsurannya dikarenakan keadaan keuangan yang tidak stabil atau mengalami kebangkrutan usaha.<sup>71</sup>

### **Perbedaan Hasil Dari Proses Restrukturisasi Untuk Pembiayaan KPR iB Dengan Akad *Murābahah* Dan *Musyârahah Mutānaqiṣâh* Pada Bank Muamalat Indonesia cabang Banda Aceh**

Perbedaan hasil dari proses restrukturisasi antara akad *murābahah* dan *musyârahah mutānaqiṣâh* dapat dirincikan dalam beberapa kategori. Perbedaan tersebut dapat ditinjau dari segi pengalihan hak tanda kepemilikan karakteristik perjanjian, nilai bagi hasil, segi angsuran dan risiko. Pada pembiayaan *murābahah* hak tanda kepemilikan akan beralih seketika dari bank kepada nasabah secara langsung, hal ini dikarenakan hubungan bank dan nasabah adalah sebagai penjual dan pembeli. Sehingga kepemilikan aset perumahan akan menjadi milik nasabah setelah penandatanganan dilakukan antara bank dan nasabah di awal kontrak. Sedangkan pada pengalihan hak tanda kepemilikan pada pembiayaan *musyârahah mutānaqiṣâh*, akan beralih total kepada nasabah setelah habis masa cicilan pembayaran pada tempo yang disepakati. Dikarenakan, antara bank dan nasabah memiliki porsi/bagian tertentu pada aset perumahan sesuai dengan besar angsuran pembelian oleh nasabah, dan jika nasabah telah melakukan pelunasan, maka kepemilikan aset perumahan tersebut menjadi utuh milik nasabah.<sup>72</sup>

Adapun dari segi karakteristik akad/perjanjian, pembiayaan perumahan dengan menggunakan akad *musyârahah mutānaqiṣâh*, terdiri dari dua jenis akad. Yakni akad *musyârahah* (kemitraan), dan akad *Bai' muajjal* (jual beli tangguh). Pada pembiayaan perumahan dengan akad *murābahah* hanya terdiri dari akad *Bai'* (jual beli) saja dengan cara pembayaran angsuran yang disepakati. Dari segi bagi hasilnya, akad *murābahah* masuk dalam golongan akad *Natural certainty contract* (NCC), yakni memberikan pengembalian yang pasti tetap. Sementara akad *musyârahah mutānaqiṣâh* sama-sama termasuk ke dalam jenis akad *tijarah*, yakni akad yang ditujukan untuk mencari keuntungan (*profit*). Jika dilihat berdasarkan tingkat kepastian dari bagi hasil yang diperolehnya, maka keduanya berlainan golongan akad *Natural Uncertainty Contract* (NUC), yakni menawarkan pengembalian yang tidak pasti atau tidak tetap.<sup>73</sup>

Kedua pembiayaan mempunyai perbedaan setelah di restrukturisasi seperti yang telah dibahas sebelumnya, sehingga perbedaan hasil antara keduanya juga berbeda. Angsuran pembiayaan KPR bagi nasabah yang pembiayaannya menggunakan akad *murābahah* bersifat tetap seperti contoh kasus diatas, dalam artian ketika melakukan pembayaran cicilan angsuran didasarkan pada harga beli bank atas rumah dan margin

---

<sup>71</sup> Data Dokumentasi Ank Muamalat Indonesia cabang Banda Aceh Per Desember 2019.

<sup>72</sup> Wawancara dengan Muazzin, karyawan bagian *branch collection* Bank Muamalat Indonesia cabang Banda Aceh, pada tanggal 16 Desember 2019 di Banda Aceh.

<sup>73</sup> Liza Nur Hidayah, "pengaruh pembiayaan *Natural Uncertainty Contract* (NUC) dan *Natural Certainty Contract* (NCC) terhadap profitabilitas bank umum syariah periode 2008-2012"

keuntungan yang telah sepakati bersama. Ketika di restrukturisasi *rate margin*nya akan tetap dan tidak akan berubah sampai akhir pembayaran angsuran/jatuh tempo sehingga nasabah akan diuntungkan dengan hal ini. Kedua hal tersebut tidak dapat dipisah dimana nasabah harus membayar seluruhnya sampai masa kontrak selesai. Jika nasabah ingin melunasi rumah tersebut sebelum jatuh tempo, maka nasabah akan dikenakan biaya tambahan berupa keuntungan bank sekaligus uang angsuran yang tersisa.<sup>74</sup>

Sedangkan nasabah yang menggunakan akad *musyarakah mutānaqīṣāh* angsurannya bersifat menurun, sehingga akan ada evaluasi terhadap kelancaran angsuran, setiap 2 tahun sekali evaluasi akan dilakukan pihak bank sesuai dengan kesepakatan yang dilakukan. Bank harus menyamakan total angsuran yang diterima oleh bank sama jumlahnya dengan jumlah pembiayaan dari bank. Apabila nasabah memiliki angsuran yang lancar maka akan dinaikkan *rate margin* sesuai dengan keadaan pasar dan kebijakan dari kantor pusat, sehingga pada pembiayaan KPR dengan akad *musyarakah mutānaqīṣāh* akan menguntungkan pihak bank. Namun bagi nasabah yang kurang lancar cicilan angsuran, ketika dilakukan restrukturisasi maka tidak dinaikkan *rate margin*nya.<sup>75</sup>

Risiko dalam berbisnis merupakan hal yang tidak dapat dihindari akan tetapi dapat di kendalikan, dan pembiayaan KPR akad *murābahah* dan *musyarakah mutānaqīṣāh* merupakan salah satunya. Keduanya menghasilkan risiko yang berbeda seperti pembiayaan *murābahah* menyangkut kegiatan jual beli dimana bank menjual rumah pesanan langsung kepada nasabah selaku pembeli. Sehingga ketika kontrak ditandatangani maka barang tersebut menjadi milik nasabah. Nasabah dapat melakukan apapun terhadap aset miliknya tersebut, termasuk untuk menjualnya. Karena hal tersebut, akan menjadi risiko yang besar bagi pihak bank BMI apabila terjadi kecurangan dalam tempo pelunasan sebelum pembayaran angsuran pembiayaan berakhir. Sedangkan pembiayaan *musyarakah mutānaqīṣāh* terletak pada status kepemilikan atas rumah, yaitu selama belum terjadi pembelian sepenuhnya, bagian kepemilikan bank atas status kepemilikan rumah masih merupakan kepemilikan bersama antara bank dan nasabah, sehingga risiko atas rumah ditanggung bersama sesuai porsi masing-masing. Hal tersebut menjadi suatu keunggulan bagi pihak bank karena risiko yang dihadapi kecil.<sup>76</sup>

Perbedaan dari hasil restrukturisasi dari pihak bank pada akad *murābahah* ialah penetapan margin keuntungan yang pasti di awal perjanjian sesuai dengan negosiasi harga jual, dan tingkat keuntungan pertahun yang di dapatkan lebih besar bagi bank. Sedangkan bagi nasabah yaitu memiliki barang yang diinginkan secara langsung dengan membayar angsuran. Wanprestasi yang dilakukan nasabah akan berdampak buruk kepada bank karena harus menanggung kerugian lebih besar, dan apabila nasabah melakukan penjualan kembali atas aset perumahan yang belum lunas maka lebih besar risiko yang harus ditanggung oleh

---

<sup>74</sup> Wawancara dengan Muazzin, karyawan bagian *branch collection* Bank Muamalat Indonesia cabang Banda Aceh, pada tanggal 16 Desember 2019 di Banda Aceh.

<sup>75</sup> Wawancara dengan Muazzin, karyawan bagian *branch collection* Bank Muamalat Indonesia cabang Banda Aceh, pada tanggal 16 Desember 2019 di Banda Aceh.

<sup>76</sup> Wawancara dengan Muazzin, karyawan bagian *branch collection* Bank Muamalat Indonesia cabang Banda Aceh, pada tanggal 16 Desember 2019 di Banda Aceh.

bank. Sedangkan pada akad *musyārahah mutānaqīshāh* perbedaan hasil dari proses restruktur ialah karena adanya nisbah bagi hasil yang dari segi bank sendiri ialah memperoleh keuntungan yang sedikit juga membutuhkan biaya yang lebih besar terhadap pembiayaan untuk memelihara aset milik bersama dengan nasabah, sekaligus menanggung beban lainnya seperti pajak dan risiko lainnya. Sedangkan dari segi nasabah pembayaran angsuran yang tinggi pada awal menjadi salah satu hal yang berat bagi nasabah.

Dalam beberapa tahun terakhir nasabah yang ingin mengambil pembiayaan KPR di Bank Muamalat Indonesia cabang Banda Aceh lebih banyak menggunakan akad *musyārahah mutānaqīshāh*, sedangkan akad *murābahah* hanya diperuntukkan ke pembiayaan sme (modal usaha) atau pembelian barang bangunan saja. Melihat nasabah yang seringkali melakukan wanprestasi maka BMI cabang Banda Aceh menawarkan pembiayaan KPR iB dengan menggunakan akad *musyārahah mutānaqīshāh* dengan tujuan dapat membantu mengurangi kerugian bank dari adanya pembagian risiko antara bank dan nasabah. Dari perbedaan hasil restrukturisasi tersebut maka nasabah dapat mempertimbangkan akad pembiayaan yang akan dilaksanakan.

## PENUTUP

### Kesimpulan

Mekanisme yang dijalankan oleh BMI cabang Banda Aceh untuk meminimalisir risiko pembiayaan yaitu dengan adanya bentuk kehati-hatian pihak bank BMI cabang Banda Aceh dalam melakukan pengecekan dan pengawasan internal dan juga pengawasan terhadap proses *output* pembiayaan yaitu pemantauan progres pembangunan, pembinaan, kunjungan, melihat laporan secara rutin, juga pemberitahuan tunggakan angsuran kepada nasabah. Semua tindakan tersebut dilakukan oleh pihak bank BMI cabang Banda Aceh yang merupakan suatu pencegahan terhadap pembiayaan bermasalah termasuk pada pembiayaan *murābahah* dan *musyārahah mutānaqīshāh*.

*Rescheduling*, *reconditioning*, dan *restructuring* yang dilaksanakan pada BMI cabang Banda Aceh telah sesuai dengan SOP yang diterapkan oleh OJK. Proses penyelesaian pembiayaan bermasalah sangat membantu nasabah pembiayaannya terutama dalam pembiayaan KPR iB pada BMI untuk tetap bisa memiliki rumah yang diinginkan. Antara akad *murābahah* dan *musyārahah mutānaqīshāh* kedua penyelesaian restruktur sering terjadi pada BMI, Restrukturisasi pada BMI cabang Banda Aceh sendiri di batasi sampai 5 kali, selebih itu pihak BMI akan menawarkan pembiayaan untuk mengambil cara lainnya.

Hasil dari perbedaan proses restrukturisasi untuk pembiayaan KPR iB perbedaan tersebut dapat ditinjau dari segi pengalihan hak tanda kepemilikan karakteristik perjanjian, nilai bagi hasil, segi angsuran dan risiko. Pada pembiayaan perumahan dengan akad *murābahah* hanya terdiri dari akad *Bai'* (jual beli) saja dengan cara pembayaran angsuran yang disepakati. Dari segi bagi hasilnya, akad *murābahah* masuk dalam golongan akad *Natural certainty contract* (NCC), yakni memberikan pengembalian yang pasti tetap. Sementara akad *musyārahah mutānaqīshāh* sama-sama termasuk ke dalam jenis akad *tijarah*, yakni akad yang ditujukan untuk mencari keuntungan (*profit*). Jika dilihat berdasarkan

tingkat kepastian dari bagi hasil yang diperolehnya, maka keduanya berlainan golongan akad *Natural Uncertainty Contract* (NUC), yakni menawarkan pengembalian yang tidak pasti atau tidak tetap. Karena hal tersebut maka pada akad *murābahah* nasabah lebih diuntungkan karena *rate margin* pada saat setelah direstruktur akan tetap sama seperti awal akad dan pada akad *musyarakah mutānaqishah* pihak BMI lebih diuntungkan karena tidak harus menanggung kerugian secara penuh.

### **Saran**

Diharapkan kepada BMI cabang Banda Aceh untuk mekanisme restrukturisasi pada pembiayaan KPR iB dapat dijelaskan lebih rinci lagi kepada calon nasabah agar dapat mengerti dengan keadaan pembiayaan serta konsekuensi jika nasabah tidak membayar cicilan, sehingga tidak akan dimanfaatkan cara ini menjadi suatu alasan untuk telat membayarkan cicilannya.

*rescheduling, reconditioning, restructuring* sendiri tidak terlalu sulit dipahami nasabah, namun pembinaan terhadap akad pada pembiayaan KPR iB sangat perlu agar nasabah tidak langsung menghentikan pembiayaan, mengingat BMI ingin terus menyambung pembiayaan dan nasabah bisa tetap memiliki rumahnya.

Adanya perbedaan hasil dari proses antara kedua akad, pihak BMI diharapkan membantu nasabah dalam pemenuhan persyaratan dan tidak dipersulit dalam proses restruktur juga membantu memilih cara penyelesaian yang terbaik sehingga nasabah akan tetap membayarkan cicilannya tepat waktu.

### **REFERENSI**

#### **Buku**

- Abdurrahman. *Al-Fiqh 'ala Mazahib Arba'ah*, Juz III (Mesir : Maktabah Al- Kubra, 1969) itu sendiri
- Abi Thayyib Muhammad Syamsi Al-Chaq al-., Adhim Abadii dan Syamsudin Ibnu Qayyim al-Jauziyah, *'Aunul Ma'buud (Syarah Sunan Abi Dawud)*, (Bairut : Darul Kutub Al-., Ilmiah, 1990).
- Adiwarman, A. Karim, *Bank Islam: Analisis Fiqih dan Keuangan*, Ed, 5. Cet, 9. (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2013).
- Al-Faifi, Sulaiman, *Mukhtashar Fiqih Sunnah Sayyid Sabiq*, (Solo: Aqwam, 2010), Jilid 2.
- Antonio, Muhammad Syafi'I. *Bank Syariah: Dari Teori ke Praktik*. Cet-1. (Jakarta: Gema Insani, 2001)
- Arifin, Zainul: Pengantar M. Syafi'I Antonio. *Dasar-dasar Manajemen Bank Syariah*, (Jakarta : Pustaka Alvabet, cet. 4, 2006)
- As-Sayyid, *Fikih As-Sunnah*, jilid III, Beirut: Daar Al-Kitaab Al- Arabiyi, 1985.
- Az-Zuhaili, Wahbahh. *Fiqh Islam* 5. Cet. II, (Jakarta: Gema Insani, 2011)
- Bank Muamalat, *"Prosedur Umum Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah"*, PT. Bank Muamalat Indonesia, 2009).

- Bank Muamalat, *Pedoman Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah (P3B)* (Jakarta: PT. ank Muamalat Indonesia. 2014)
- Bank Muamalat. *Laporan Tahunan Annual Report, Building Optimism Admistr Market challenges.* (Jakarta: PT Bank Muamalat Indonesia. 2014).
- Dewi, Gemala. *Aspek-aspek Hukum dalam Perbankan dan Perasuransian Syariah di Indonesia*, Cet ke-3, (Jakarta: Kencana, 2006)
- Djamil, Faturrahman, *Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah Di Bank Syariah*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2012)
- Ghufroon, Sofniyah dkk, *Konsep dan Implementasi Bank Syariah*, (Jakarta: Renaisan, 2005)
- Hayah, Raudhatul. *Skripsi : Perlindungan Hukum Bagi Perbankan Dalam Pembiayaan Musyarakah mutanaqishâh Pada Bank Muamalat Indonesia Cabang Banda Aceh (Analisis Sistem Proteksi Secara Represif)*. 2016.
- Hermansyah, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*, (Jakarta : Kencana, 2005)
- Hidayah, Liza Nur “*pengaruh pembiayaan Natural Uncertainty Contract (NUC) dan Natural Certainty Contract (NCC) terhadap profitabilitas bank umum syariah periode 2008-2012*”
- Iqbal, Muhammad. *Skripsi : Rescedulling Dalam Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah Pada PT. BPRS Hareukat Lambaro Aceh Besar*.2013.
- Ismail, *Perbankan Syariah*, Cet. 2, (Jakarta : Kencana, 2013)
- Khoirunnisa, Nur Awali. *Skripsi : Implementasi Recheduling, Reconditioning, Dan Restructuring Sebagai Upaya Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah Produk Kpr Muamalat iB Pada Bank Muamalat Indonesia Kantor Cabang Mas Mansyur Surabaya*. 2018
- Mervyn K. Lewis & Latifa, *Perbankan Syariah Prinsip, Praktik, dan Prospek*, (Jakarta: Serambi Ilmu Semesta, 2007), Cet 1.
- Muhammad. *Tehnik Perhitungan Bagi Hasil dan Profit Margin Pada Bank Syariah.* (Yogyakarta: UII Press, 2004)
- Nasroen, Harun. *Fiqh Muamalah* (Jakarta: Gaya Media Pratama, 2000)
- Nurhayati, Sri & Wasilah, *Akuntansi Syariah di Indonesia*. Edisi 2. (Jakarta: Salemba Empat, 2011)
- Rivai, Veithzal, dkk, *Bank and Financial Management: Conventional and Sharia System*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2007)
- Rustam, Bambang Rianto. *Manajemen Risiko*, (Jakarta Selatan: Salemba Empat, 2013)
- Sarosa, Sumiaji. *Penelitian Kualitatif: Dasar-Dasar*, (Jakarta: PT. Indeks, 2012)
- Soemitro, Rony Hanitijo. *Metodologi Penelitian dan Jurimetri*, (Jakarta: Ghalia Indonesia, 1990)
- Syahputri, Nidia. *Skripsi : Efektifitas Rescheduling Terhadap Penanganan Pembiayaan Bermasalah Pada PT. BPRS Hareukat Lambaro Aceh Besar*. 2014.
- Taqiyudin, Al-Hafizh Abu Muhammad Abdul ghani Bin Abdul wahid Bin Ali Bin Surur Al Maqdisi Al-Jumaili Al-Hanbali. *Umdatul Ahkam: Kumpulan Hadits Hukum Yang sah*. Penerjemah, Muhammad Al-Fatih, Arsal Abu Arfan. (Solo: Al-Qowam, 2015).

Usanti, Trisandi Prasastinah “*Penanganan Risiko Hukum Pembiayaan Di Bank Syariah*”  
*Yuridika*, vol. 29, No. 1 januari – April, 2014.

Widodo Try, *Agunan Kredit dalam Financial Engeneering*, (Jakarta: Ghalia Indonesia, 2009).

Wiroso, *Produk Perbankan Syariah*. Edisi 1 (Jakarta: LPFE Usakti, 2009)

Yaya, Rizal, Martawireja, & Ahim, *Akuntansi Perbankan Syariah: Teori dan Praktik kontemporer*, (Jakarta: Salemba, 2009)

#### **Internet**

Bank Indonesia, Kamus, <https://www.bi.go.id/id/Kamus.aspx?id=R>, diakses pada 13 Mei 2018

Bank Muamalat Indonesia, “Produk dan layanan”, <http://www.bankmuamalat.co.id>, di akses pada 18 april 2018

Muchlisin Riadi,  
“Pembiayaan Bermasalah”, <http://www.kajianpustaka.com/2014/02/pembiayaan-pbermasalah.html?m=1> diakses pada 13 Mei 2018