

BAB IV

PAPARAN DAN PEMBAHASAN DATA HASIL PENELITIAN

4.1 Paparan Data Hasil Penelitian

4.1.1 Gambaran Umum Perusahaan

A. Sejarah Berdirinya PT Bank Tabungan Negara (Persero)

Sejarah dan berdirinya Bank Tabungan Negara dimulai pada tanggal 9 Februari 1950 lahir Bank Tabungan Pos (BTP) berdasarkan Undang-undang darurat No. 9 tahun 1950. Pada tahun 1963 BTP berubah menjadi Bank Tabungan Negara (BTN) sampai sekarang.

Berdasarkan UU No. 20 tahun 1968 tugas pokok BTN disempurnakan sebagai lembaga untuk perbaikan ekonomi rakyat, dan pembangunan ekonomi nasional, dengan jalan menghimpun dana dari masyarakat terutama dalam bentuk tabungan. Tahun 1971 pemerintah melalui bank Indonesia bekerjasama dengan Bank BTN menciptakan bentuk tabungan baru yaitu Tabanas. Tujuan dari Tabanas adalah untuk menghimpun dana masyarakat kecil untuk mensukseskan pembangunan nasional.

Pada tahun 1974, pemerintah berencana melakukan pembangunan perumahan. Guna menunjang keberhasilan kebijakan tersebut, BTN ditunjuk sebagai lembaga pembiayaan kredit perumahan (KPR) untuk masyarakat berpenghasilan menengah kebawah. Berdasarkan surat menteri keuangan No. B-49/MK/IV/I/1974 tanggal 29 Januari 1974 lahirlah Kredit Pemilikan Rumah yang sering disebut KPR.

Pada Tahun 1989 dengan surat BI No. 22/9/Dir/UPG tanggal 29 April 1989 BTN berubah menjadi bank umum. Kemudian, pada tanggal 1 Agustus 1992 status hukum BTN diubah menjadi perusahaan perseroan dengan kepemilikan saham mayoritas adalah pemerintah di Departemen Keuangan RI. Pendirian PT Bank Tabungan Negara (Persero) didasarkan pada akta pendirian No.136 tanggal 31 Juli 1992 yang dibuat oleh Muhani Salim, SH, Notaris Jakarta. Pada tahun 1994 melalui surat keputusan direksi BI No. 27/58/KEP/DIR tanggal 29 September 1994 PT. BTN dapat beroperasi sebagai Bank Devisa.

Berdasarkan kajian konsultan Independen *Price Water House Cooper*, pemerintah melalui menteri BUMN dengan suratnya No. 554/M-MBU/2002 tanggal 21 Agustus 2002 memutuskan BTN sebagai bank umum dengan fokus pinjaman tanpa subsidi untuk pemerintah. Kemudian tahun 2003, Bank BTN bersama-sama dengan konsultan *Price Waterhouse Cooper* menyusun Kerangka Kerja Restrukturisasi dan Rencana Bisnis periode 2003-2007 yang menandai dimulainya proses restrukturisasi secara menyeluruh.

Tahun 2008, Bank BTN melanjutkan langkahnya untuk menjadi bank yang fokus pada pembiayaan perumahan sesuai Arsitektur Perbankan Indonesia. Bank BTN memulai kiprahnya menuju visi 2012 dengan menyusun serangkaian strategi baru dan paradigma baru. Bank BTN juga menjadi bank pertama di Indonesia yang melakukan pendaftaran (*filling*) dan *listing* transaksi Kontrak Investasi Kolektif Efek Beragunan Aset (KIK EBA).

Menghadapi kondisi persaingan yang semakin ketat dalam industri perbankan, Bank BTN telah mempersiapkan diri dengan menetapkan serangkaian

langkah antisipatif. Salah satu langkah strategis yang ditempuh adalah melaksanakan *re-positioning*. *Positioning* Bank BTN dalam dunia perbankan tidak terlepas dari Arsitektur Perbankan Indonesia (API) yang menjadi *blueprint* tatanan Industri perbankan kedepan. Oleh karena itu Bank BTN berupaya keras untuk memenuhi dan mendukung semua ketentuan yang ditetapkan didalam API. Bank BTN telah menetapkan visi menjadi Bank yang terkemuka dalam pembiayaan perumahan.

Untuk mewujudkan visinya Bank BTN telah menyusun serangkaian strategi yang direncanakan untuk di implementasikan secara bertahap yaitu dalam jangka pendek, menengah dan jangka panjang. Strategi baru disusun secara seksama dan telah memperhitungkan kondisi usaha yang sering mengalami perubahan. Secara keseluruhan, formulasi strategi baru tersebut mencakup pembenahan dan penetapan sasaran atas seluruh sendi-sendi operasional Bank BTN.

PT Bank Tabungan Negara (Persero) terbagi menjadi kantor pusat dan kantor cabang. Kantor cabang Bank BTN (Persero) terbagi menjadi empat kelas, yaitu:

1. Kantor Cabang Kelas Utama
2. Kantor Cabang Kelas I
3. Kantor Cabang Kelas II
4. Kantor Cabang Kelas III

PT Bank Tabungan Negara (Persero) Kantor Cabang Syariah Malang termasuk kantor cabang kelas I. Kantor cabang adalah suatu unit kerja yang melakukan fungsi tugas bank di daerah.

B. Sejarah Berdirinya PT Bank Tabungan Negara (Persero) KCS Malang

PT Bank Tabungan Negara (persero) Syariah merupakan *Strategic Bussiness Unit* (SBU) dari Bank Tabungan Negara yang menjalankan bisnis dengan prinsip syariah. Dalam usaha untuk meningkatkan pelayanan dan memenuhi kebutuhan masyarakat dengan *Dual Banking System*, pembukaan SBU ini guna melayani tingginya minat masyarakat dalam memanfaatkan jasa keuangan syariah dan memperhatikan keunggulan prinsip bank syariah.

Pada RUPS (Rapat Umum Pemegang Saham) tanggal 16 Januari 2004 Bank BTN telah menetapkan membuka Unit Usaha Syariah (UUS). Sesuai dengan risalah BPW tanggal 16 Januari 2004 yang menetapkan BTN membuka Unit Usaha Syariah (UUS) dan berdasarkan perubahan Anggaran Dasar PT BTN (Persero) dengan akta No. 29 tanggal 27 Oktober 2004 oleh Emi Sulistiyo Wati, SH. Notaris Jakarta berdasarkan ketetapan Direksi No. 15/DIR/DSYA/2004 tanggal 4 November 2004 divisi syariah terbentuk dengan struktur organisasinya yang telah pula ditetapkan. Bank BTN telah mendapatkan ijin dari Bank Indonesia perihal pembukaan operasional Unit Usaha Syariah (UUS) melalui surat BI No. 6/1350/Dpbs yang dikeluarkan tanggal 15 Desember 2004.

Dalam pelaksanaan kegiatan usahanya Perbankan Syariah didampingi oleh Dewan Pengawas Syariah (DPS) yang bertindak sebagai pengawas, penasehat dan pemberi saran kepada Direksi pimpinan DSYA dan pimpinan kantor cabang syariah mengenai hal-hal yang terkait dengan prinsip syariah khususnya memastikan bahwa seluruh produk dan jasa-jasa dipasarkan sesuai dengan ketentuan dan prinsip syariah. Dewan Pengawas Syariah adalah badan independent yang ditempatkan oleh Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia (DSN_MUI) pada Bank. Dewan Pengawas Syariah Bank BTN terdiri dari:

1. Drs. H. Ahmad Nazni Adlani
2. Drs. H. Moh. Hidayat, MBA. MH.
3. Drs. H. Endy M. Astiwono, MA.

BTN Syari'ah yang mulai beroperasi pada tanggal 14 februari 2005 terus berkembang dari tahun-ketahun. Dalam rangka meningkatkan *area coverage* dan memperluas jaringan bisnis serta meningkatkan *market share* baik *funding* maupun *loans*, pada tahun 2005 dibuka 5 Kantor Cabank Syariah (KCS) di kota-kota besar di Indonesia yaitu: Jakarta, Bandung, Surabaya, Yogyakarta, Makasar. Pada tahun 2006 dibuka 2 kantor cabang syariah di Malang dan Solo, tahun 2007 dibuka 9 kantor syariah di Batam dan di Medan. Saat ini BTN Syariah memiliki kurang lebih 20 kantor cabang yang tersebar diberbagai kota di Indonesia dan ditambah dengan 38 kantor layanan syariah diseluruh Indonesia. Seluruh kantor cabang BTN syariah dapat beroperasi secara *online-realttime* berkat dukungan

teknologi informasi yang cukup memadai. Hal tersebut dimaksudkan untuk mempermudah nasabah dalam melakukan transaksi.

Dalam kurun waktu kurang dari satu tahun operasional BTN Syariah telah mencapai *asset* sebesar Rp. 91 Milyar. Selain itu, BTN Syariah telah mendapat penghargaan dari Karim Business Consulting “*The Best Customer Services and Teller*”.

BTN Kantor Syariah Cabang Malang sendiri memiliki 1 Kantor Cabang Syariah (KCS) yang berada di Jl. Bandung No. 40 Malang, 2 Kantor Cabang Pembantu Syariah (KCPS) yang berada di Malang (daerah Jl. Soekarno-Hatta) dan Probolinggo, 7 *Payment Point* (kantor layanan syariah) dengan tujuan hanya melayani pembayaran nasabah yang berada di Malang (salah satunya berada di Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang, Fakultas Ekonomi).

Jumlah karyawan BTN Kantor Cabang Syariah Malang terbagi menjadi beberapa kategori, yaitu:

1. Karyawan Tetap: yang berjumlah kurang lebih 42 karyawan
2. Karyawan CAPEK (karyawan yang telah bekerja selama 1 tahun dan akan diangkat menjadi pegawai tetap bank), berjumlah sekitar 8 karyawan.
3. Karyawan *Outsourcing*: yang berjumlah kurang lebih 40 karyawan

C. Dasar Pelaksanaan Bisnis Usaha BTN Syariah

1. Hasil Rapat *Steering Committee* (Komisaris, Direksi dan Pengelola Tim IR-BTN), tanggal 31 Maret 2004, tentang Struktur Organisasi

Kantor Pusat yang menyatakan bahwa : Unit Syariah sebagai *Strategic Business Unit (SBU.)*

2. Ketetapan Direksi No. 14/DIR/DSYA/2004, Tanggal 04 Nopember 2004, Tentang : Pembentukan Divisi Syariah PT. Bank Tabungan Negara (Persero).
3. Keputusan Direksi No.15/DIR/DSYA/2004, Tanggal 04 November 2004, tentang : Struktur Organisasi Kantor Cabang BTN Syariah.
4. Risalah Rapat Direksi Nomor : 49, tanggal 07 Desember 2004 tentang Draft Struktur Organisasi Kantor Pusat.

D. Tujuan Pendirian Perusahaan

1. Untuk memenuhi kebutuhan Bank dalam memberikan pelayanan jasa keuangan syariah.
2. Mendukung pencapaian sasaran laba usaha Bank.
3. Meningkatkan ketahanan Bank dalam menghadapi perubahan lingkungan usaha.
4. Memberi keseimbangan dalam pemenuhan kepentingan segenap nasabah dan pegawai.

E. Visi dan Misi Bank BTN Syariah

Visi dan Misi Bank BTN Syariah sejalan dengan Visi Bank BTN yang merupakan *Strategic Business Unit* dengan peran untuk meningkatkan pelayanan dan pangsa pasar sehingga Bank BTN tumbuh dan berkembang di masa yang

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

1. Visi Bank BTN Syariah

Sebagai suatu unit bisnis dalam lingkungan BTN, Bank BTN Syariah juga memiliki visi yang sejalan dan mendukung Visi BTN. Dengan mempertimbangkan Visi BTN untuk menjadi bank komersil (*commercial bank-bank umum*) yang terkemuka dan sehat dengan fokus pada pembiayaan perumahan maka konsultan mengusulkan Visi BTN Syariah sebagai berikut :

“Menjadi Strategic Business Unit (SBU) dalam BTN yang sehat dan terkemuka dalam jasa keuangan syariah dan mengutamakan kemaslahatan bersama”.

Visi ini membawa arti bahwa BTN Syariah harus mempunyai nilai strategis bagi BTN, memenuhi syarat kesehatan, mempunyai pangsa pasar yang membanggakan serta membawa kemaslahatan bagi segenap unsure masyarakat yang terkait.

2. Misi Bank BTN Syariah

Untuk mencapai Visi yang diusulkan di atas, BTN Syariah harus menjalankan misi sebagai berikut:

- a. Mendukung pencapaian sasaran laba usaha BTN
- b. Memberikan pelayanan jasa keuangan Syariah yang unggul dalam pembiayaan perumahan dan produk serta jasa kaungan Syariah terkait sehingga dapat memberikan kepuasan bagi nasabah dan memperoleh pangsa pasar yang diharapkan.

- c. Melaksanakan manajemen perbankan yang sesuai dengan prinsip Syariah sehingga dapat meningkatkan ketahanan BTN dalam menghadapi perubahan lingkungan usaha serta meningkatkan *shareholders value*.
- d. Memberi keseimbangan dalam pemenuhan kepentingan segenap *stakeholders* serta memberikan ketentraman pada karyawan dan nasabah.

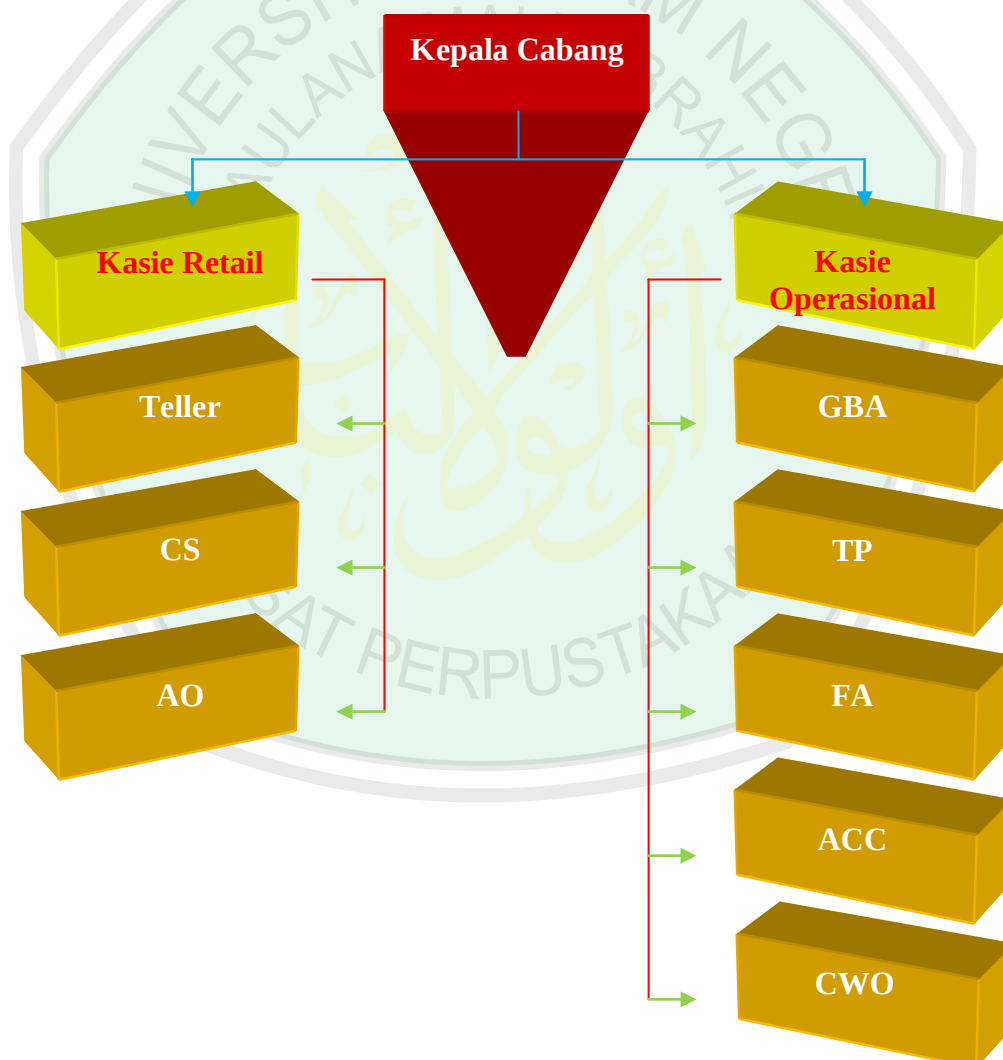
F. Struktur Organisasi dan Job Discription BTN KCS Malang

1. Struktur Organisasi

Menindak lanjuti Keputusan Direksi No.15/DIR/DSYA/2004 tanggal 4 November 2004 tentang struktur organisasi kantor cabang BTN syariah. Sebagai upaya untuk mendukung terciptanya visi dan misi, memudahkan dalam melakukan birokrasi serta pencapaian tujuan perusahaan yang sangat diperlukan pembentukan sekelompok sumber daya manusia profesional dan berakhlak mulia dalam suatu wadah yaitu organisasi perusahaan. Melalui wadah tersebut yang nantinya akan dilakukan pembentukan struktur organisasi perusahaan dimana setiap manajer dan staf akan bertanggung jawab sesuai dengan *job description* yang telah ditetapkan sehingga terciptalah efesiensi dan efektifitas kerja. Dalam pengelolaan organisasinya BTN Syariah Kantor Cabang Malang adalah SBU dari Bank BTN, yang belum menjadi bank umum syariah. Sehingga manajemen puncaknya berada pada Bank BTN pusat, untuk pengelolaan bisnis cabang

dikendalikan oleh 1 (satu) kepala cabang BTN syariah kantor cabang Malang, 1 (satu) KASIE Ritel, 1 (satu) KASIE Operasional, 2 (dua) *Customer selling officer*, 3(tiga) A.O, 2 *teller*, 1 (satu) GBA, 1 (satu) F.A, 1 (satu) T.P, 1 (satu) *Accounting*, 1 (satu) CWO. Adapun struktur organisasi bank BTN Syraiah KCS Malang sebagai berikut:

Gambar 4.1
Struktur Organisasi BTN KCS Malang



Sumber: BTN KCS Malang

2. Job Discription

a. Kepala Cabang (*Branch Manager*)

- 1) Bertanggung jawab atas penerapan prinsip mengenal nasabah
- 2) Bertanggung jawab atas pelaksanaan otoritas sesuai batas kewenangan.
- 3) Bertanggung jawab atas pengelolaan resiko bisnis, baik yang dilakukan oleh cabang syariah, kancapem syariah dan kankas syariah.
- 4) Bertanggung jawab atas kebenaran laporan *check list* kepatuhan dan manajemen resiko.
- 5) Bertanggung jawab atas penetapan target pendanaan, pembiayaan dan jasa dan penetapan anggaran BTN Syariah cabang Malang secara keseluruhan.
- 6) Bertanggung jawab atas pencapaian target pendanaan, pembiayaan dan jasa.
- 7) Bertanggung jawab atas operasional BTN Cabang syariah secara keseluruhan.

b. Kepala Seksi Ritel

- 1) Bertanggung jawab atas penerapan prinsip mengenal nasabah
- 2) Bertanggung jawab atas perencanaan dan penetapan strategi bisnis di unit kerja yang menjadi tanggung jawabnya sesuai kebijakan bank.

- 3) Bertanggung jawab atas pelaksanaan otorisasi sesuai batas kewenangan.
- 4) Bertanggung jawab atas hasil paket analisa pembiayaan.
- 5) Bertanggung jawab atas pengelolaan resiko yang ada pada unit kerja yang dibawah.
- 6) Bertanggung jawab atas berjalannya fungsi *Selling Service*, fungsi *Teller Service*, fungsi *Customer Service* dan fungsi *Finance Service* di kantor cabang dengan baik.

c. Kepala Seksi Operasional (KASIE Operasional)

- 1) Meneliti, mengecek, memantau dan bertanggung jawab atas transaksi maupun *job description* masing-masing staff yang dibawah antara lain: *Staff Accounting & Controlling*, *Staff Financing Administration* (FA), dan *Staff Transaction Proccesing* (TP).
- 2) Memberikan pengarahan dan otoritas kepada sistem yang dijalankan oleh staf (melakukan pengesahan atas apa yang dilakukan oleh staf bagian).
- 3) Memberikan usulan dan laporan kepada kepala cabang.
- 4) Sebagai salah satu pemutus akad pembiayaan (usulan disetujui atau tidaknya suatu pembiayaan).
- 5) Melaksanakan kegiatan yang bersifat operasional.
- 6) Melakukan dan mensupervisi kegiatan-kegiatan operasional lainnya misal: bagian operasional.

- 7) Sebagai analis *mudharabah*
- 8) Bertanggung jawab kepada kepala cabang.

d. *Teller Service*

- 1) Menerima Kas Awal Hari
- 2) Melakukan fungsi pelayanan transaksi loket tunai dan non tunai
- 3) Melakukan penyetoran uang ke kas besar
- 4) Melakukan pencetakan laporan akhir hari
- 5) Melakukan penyesuaian antara fisik uang, bukti dasar transaksi, dan hasil *entry* transaksi.
- 6) Menyerahkan kas akhir hari beserta bukti transaksi dan kopuran uang ke kas besar.
- 7) Melakukan penyortiran uang.
- 8) Melayani angsuran pembiayaan pemilikan rumah dan non pembiayaan pemilikan rumah.
- 9) Melayani Transaksi Giro Syariah
- 10) Melayani Transaksi Tabungan Syariah
- 11) Melayani Transaksi Deposito Syariah
- 12) Bertanggung jawab atas pencetakan laporan transaksi harian
- 13) Bertanggung jawab kepada kasie retail atas pekerjaan yang dilakukan.

e. *Customer Service (CS)*

- 1) Melakukan fungsi pelayanan sebagai petugas *customer service*

- 2) Melakukan fungsi *maintenance* data nasabah
- 3) Melakukan fungsi pemasteran data
- 4) Melakukan fungsi *maintenance* pemindah bukuan/standing instruction.
- 5) Melakukan pelayanan administrasi seluruh jenis tabungan syariah, meliputi:
 - a) Pembukaan Rekening Tabungan Syariah
 - b) Penutupan Rekening Tabungan Syariah
 - c) Penutupan Tabungan Syariah dipindah bukukan ke Rekening lainnya.
 - d) Perubahan Data Nasabah
 - e) Penggantian contoh tanda tangan
 - f) Pemblokiran Rekening Tabungan Syariah
 - g) Pembuatan blokir rekening tabungan syariah
 - h) Penggantian buku tabungan syariah habis/rusak, jika hilang dikenakan beban biaya.
 - i) Penggantian buku tabungan syariah pencetakan transaksi tertunda.
 - j) Penanganan komplain dari penabung
 - k) Konfirmasi saldo tabungan syariah
 - l) Permohonan klaim asuransi jiwa tabungan
 - m) Memberikan pengesahan di buku tabungan
 - n) Pembuatan master tabungan kolektif

- o) Pencetakan rekening koran atas permintaan nasabah
- p) Penyimpanan dan penyerahan buku tabungan setelah akad pembiayaan kepada debitur yang datang mengambil
- 6) Melakukan penawaran kembali produk kepada nasabah dan debitur yang akan melakukan penutupan rekening.
- 7) Melakukan pelayanan pemantauan saldo rekening:
 - a) Pemantauan saldo rekening (nasabah datang)
 - b) Pemantauan saldo rekening (nasabah telepon)
 - c) *Repurchase* kiriman uang (pembatalan KU oleh pengirim)
- 8) Bertanggung jawab kepada Kasie Retail atas pekerjaan yang dilakukan.
- f. *Financing Service Officer (Account Officer/AO)*
 - 1) Melayani permohonan pembiayaan
 - 2) Melakukan analisa pembiayaan
 - 3) Melayani pelunasan pembiayaan
 - 4) Melayani klaim nasabah pembiayaan.
- g. *General Branch Manager (GBA)*
 - 1) Melakukan manajemen kepegawaian
 - 2) Melakukan pengelolaan anggaran atau KPA
 - 3) Mengelola aktiva tetap cabang
 - 4) Menyediakan logistik
 - 5) Melakukan manajemen arsip dan surat-menyurat
 - 6) Melakukan protokoler dan kesekretariatan

h. *Transaction Processing (TP)*

- 1) Melakukan proses kliring
- 2) Pencairan pembiayaan
- 3) Pembayaran pajak, sewa kendaraan, bagi hasil, notaris, dan *Apraissal* (Tim Penilai)
- 4) Melakukan proses RTGS yaitu: pengiriman uang yang lebih cepat daripada kliring
- 5) Proses transaksi yang berhubungan dengan pusat (*IBT-Inter Bank Transaction*)
- 6) Pelaporan pembayaran pajak ke KPP (Kantor Pelayanan Pajak)
- 7) Pembuatan anggaran kantor (berhubungan dengan biaya-biaya operasional bank misal: pembelian kertas dll) sesuai dengan RKAP (Rancangan Kerja Anggaran Perusahaan).
- 8) Pembuatan kartu pengawasan anggaran
- 9) Pembuatan SPM (Surat Perintah Membayar)
- 10) Bertanggung Jawab kepada Kasie Operasional.

i. *Financing Administration (FA)*

- 1) Pemasteran pembiayaan yaitu: input data pembiayaan yang sudah melakukan realisasi.
- 2) Pemasteran kolateral yaitu: input data jaminan misal: biaya administrasi, notaris, *appraisal*, asuransi jiwa, dan kebakaran, asuransi jiwa dan TLO (kehilangan kendaraan).
- 3) Pencairan biaya notaris yaitu membuat memo pencairan

- 4) Memo jurnal koreksi
- 5) Melakukan OTS (*On The Spot*: survey kebenaran usaha pemohon pengajuan pembiayaan).
- 6) Membuat laporan penilaian akhir (LPA) atau penilaian prestasi proyek.
- 7) Menyusun dokumen pokok pembiayaan dan dokumen *dossier*
 - A:
 - a) Dokumen pokok meliputi:
 - *Form* wawancara
 - *Scoring* pembiayaan
 - Legalitas Pemohon
 - Legalitas Obyek yang dibeli
 - Persetujuan SP3 (Surat Persetujuan Permohonan Pembiayaan)
 - b) Dokumen *Dossier* A meliputi:
 - Akad jual beli
 - Akta-akta notaries
 - IMB
 - Polis asuransi
 - Sertifikat
- 8) Melakukan pengawasan posisi dokumen pokok dalam kategori:
 - a) Luar Ambang Toleransi (LAT)

- Akad pembiayaan sampai dengan 1 bulan sejak tanggal akad pembiayaan dokumentasi belum selesai
- Akad jual beli sampai dengan 1 bulan sejak tanggal akad pembiayaan dokumen belum selesai
- SKMHT (Surat Kuasa Memasang Hak Tanggungan) sampai dengan 1 bulan sejak tanggal akad pembiayaan dokumen belum selesai.
- APHT sampai dengan 1 bulan sejak tanggal pembiayaan dokumen belum selesai
- APH sampai dengan 1 bulan sejak tanggal pembiayaan dokumen belum selesai.
- IMB sampai dengan 3 bulan sejak tanggal pembiayaan dokumen belum selesai.
- Surat kuasa menjual sampai dengan 1 bulan sejak tanggal pembiayaan dokumen belum selesai.
- Sertifikat sampai dengan 6 bulan sejak tanggal pembiayaan dokumen belum selesai.
- Polis sampai dengan 1 bulan sejak tanggal pembiayaan dokumen belum selesai.

b) Dalam Ambang Toleransi (DAT):

- Akad pembiayaan batas waktu penyelesaian maksimal 1 bulan sejak tanggal akad pembiayaan.

- Akad jual beli batas waktu penyelesaian maksimal 1 bulan sejak tanggal akad pembiayaan.
- SKMHT batas waktu penyelesaian maksimal 1 bulan sejak tanggal akad pembiayaan.
- APHT batas waktu penyelesaian maksimal 1 bulan sejak tanggal akad pembiayaan.
- APH batas waktu penyelesaian maksimal 1 bulan sejak tanggal akad pembiayaan.
- IMB batas waktu penyelesaian maksimal 3 bulan sejak tanggal akad pembiayaan.
- SKM batas waktu penyelesaian maksimal 1 bulan sejak tanggal akad pembiayaan.
- Sertifikat batas waktu penyelesaian maksimal 6 bulan sejak tanggal akad pembiayaan.
- Polis batas waktu penyelesaian maksimal 1 bulan sejak tanggal akad pembiayaan.

j. *Account & Controlling (ACC)*

- 1) Melakukan internal kontrol cabang
- 2) Melakukan rekonsiliasi SG-GL
- 3) Megelola bukti-bukti transaksi
- 4) Melakukan penyesuaian *suspense*
- 5) Menyiapkan laporan untuk pihak ekstern dan intern
- 6) Sebagai koordinator RKAP

- 7) Sebagai koordinator dalam pemeriksaan auditor ekstern dan intern
- 8) Sebagai koordinator dalam pemeriksaan auditor ekstern dan intern.

k. *Collection Work Out (CWO)*

- 1) Melakukan pembinaan pada nasabah dalam pembayaran pembiayaan.
- 2) Melakukan pengecekan data para nasabah dalam pelunasan pembiayaan yang diajukan oleh nasabah tersebut.
- 3) Menyiapkan surat konfirmasi pada para nasabah yang mengalami tunggakan pada proses pembayaran pembiayaannya.
- 4) Memberikan surat peringatan (SP1, SP2, dan SP3) pada para nasabah yang terlambat melakukan pembayaran pembiayaan.
- 5) Melakukan pemanggilan kepada para nasabah yang tetap dan tidak menghiraukan surat peringatan yang diberikan oleh pihak BTN Syariah pada nasabahnya.
- 6) Melakukan pelelangan apabila nasabah yang tidak dapat meneruskan pembiayaan tersebut.

G. Jenis-jenis Produk Pendanaan dan Pembiayaan BTN Syariah

1. Jenis-jenis Produk Pendanaan

Jenis-jenis produk pendanaan yang ditawarkan BTN Kantor Cabang Syariah Malang diantaranya:

a. Tabungan

Tabungan merupakan simpanan dan penarikannya hanya dapat dilakukan menurut syarat-syarat tertentu yang telah disepakati tetapi tidak dapat ditarik dengan cek, bilyet, giro dan alat lainnya atau yang dipersamakan dengan itu.

1) Tabungan Batara iB

Merupakan produk tabungan dengan akad titipan (*wadi'ah*), sebagai media penyimpanan dana untuk keperluan transaksi dan pembayaran rutin serta keperluan lainnya. Produk ini diberikan kepada nasabah baik perorangan maupun perusahaan/lembaga, berlaku untuk WNI maupun WNA.

2) Tabungan Investa Batara Prima iB

Merupakan produk penyimpanan dana berupa tabungan dengan akad *mudharabah*, yang ditujukan untuk keperluan investasi, dan bersifat fleksibel dalam jangka waktu penyimpanan dan penarikannya. Tabungan ini diberikan kepada nasabah baik perorangan atau perusahaan/lembaga. Berlaku bagi WNI maupun WNA.

3) Tabungan Baitullah Batara iB

Merupakan produk tabungan haji BTN Syariah, sebagai sarana penyimpanan dana untuk Biaya Perjalanan Ibadah Haji (BPIH).

4) TabunganKu iB

Merupakan tabungan untuk perorangan dengan persyaratan mudah dan ringan yang diterbitkan secara bersama oleh bank-bank di Indonesia guna menumbuhkan budaya menabung serta meningkatkan kesejahteraan masyarakat.

b. Deposito (*Mudharabah* Berjangka)

Yaitu Bank menerima simpanan deposito berjangka (pada umumnya untuk satu bulan keatas) ke dalam rekening dengan prinsip *mudharabah almutlaqah*.

1) Deposito Batara iB

Merupakan produk penyimpanan dana dalam bentuk deposito dengan akad *mudharabah*, untuk tujuan investasi dalam jangka waktu tertentu sesuai pilihan dan kebutuhan nasabah. Deposito ini diperuntukkan baik perorangan maupun perusahaan/lembaga.

c. Giro

Adalah giro yang bersifat investasi atau berjangka yang penarikannya hanya dapat dilakukan menurut syarat dan ketentuan dengan imbalan bagi hasil yang disepakati, menggunakan cek atau Bilyet Giro dan sarana lainnya.

1) Giro Batara iB

Merupakan produk penyimpanan dana dengan akad titipan *wadi'ah*, yang diperuntukkan bagi nasabah perorangan maupun perusahaan baik WNI maupun WNA. Untuk menunjang kelancaran pembayaran dengan perantara cek, bilyet giro, maupun media perintah pembayaran lainnya.

2) Giro Investa Batara iB

Merupakan giro yang bersifat investasi/berjangka dengan akad *mudharabah* yang penarikannya hanya dapat dilakukan menurut syarat-syarat tertentu melalui perantara cek dan biyet giro untuk mendukung kemudahan transaksi.

2. Jenis-jenis Produk Pembiayaan

BTN Kantor Cabang Syariah Malang menyediakan beberapa jenis pembiayaan baik yang berupa akad *mudharabah*, akad *musyarakah*, akad *murabahah*, dan akad *ishtishna*. Semua itu untuk mendukung sektor riil ekonomi yang halal, yaitu:

a. KPR BTN Platinum iB

Merupakan produk pembiayaan BTN Syariah yang ditujukan bagi perorangan untuk pembelian rumah, ruko, apartemen baik baru maupun lama. Akad yang dipergunakan adalah akad *murabahah* (jual-beli). Dimana nasabah bebas memilih obyek KPR sesuai dengan kebutuhan dan pertimbangan nasabah sendiri dari aspek lokasi maupun harga.

b. KPR BTN Indent iB

Merupakan fasilitas pembiayaan KPR berdasarkan akad *ishtishna* (pesanan), diperuntukkan bagi pemohon perorangan yang akan membeli rumah dari bank, yang dibangun oleh pengembang sesuai dengan pesanan dari nasabah.

c. Multiguna BTN iB

Merupakan fasilitas pembiayaan berdasarkan akad *murabahah* (jual-beli), dalam rangka membeli kendaraan bermotor bagi nasabah perorangan.

d. Swagriya BTN iB

Merupakan fasilitas pembiayaan KPR berdasarkan akad *murabahah* (jual-beli), diperuntukkan bagi pemohon yang memenuhi persyaratan yang ditentukan oleh bank. Seperti, untuk membiayai pembangunan atau renovasi rumah, ruko atau bangunan lainnya di atas tanah yang sudah dimiliki oleh pemohon, baik untuk dipakai sendiri maupun untuk disewakan.

e. Pembiayaan Multimanfaat BTN iB

Merupakan pembiayaan konsumtif perorangan yang ditujukan khusus bagi para pegawai dan para pensiunan yang manfaat pensiunannya dibayarkan melalui jasa *Payroll* BTN Batara. Digunakan untuk keperluan pembelian berbagai jenis barang halal yang dibutuhkan oleh nasabah sepanjang tidak bertentangan dengan hukum yang berlaku, seperti:

- 1) Barang elektronik
- 2) *Furniture* dan perlengkapan rumah tangga

3) Barang halal lainnya.

f. Multijasa BTN iB

Merupakan pembiayaan yang dapat digunakan untuk membiayai berbagai kebutuhan layanan jasa bagi nasabah, seperti: biaya pendidikan, biaya pernikahan, biaya *travelling* (perjalan wisata), biaya kesehatan, biaya jasa lain yang sesuai dengan syariah.

g. Pembiayaan Gadai BTN iB

Merupakan peminjaman dana kepada nasabah dengan penyerahan barang jaminan (emas).

h. Modal Kerja BTN iB

Merupakan fasilitas dengan akad *mudharabah* (bagi hasil) berupa penyediaan dana oleh BTN untuk memenuhi kebutuhan modal kerja usaha nasabah, baik perorangan, perusahaan, maupun koperasi.

Bidang usaha yang dibiayai antara lain adalah:

- 1) Industri sektor perumahan dan industri ikutannya, perdagangan atau jasa.
- 2) Pengadaan barang atau jasa atau proyek dengan Surat Perintah Kerja (SPK) oleh kontraktor.
- 3) Memenuhi kebutuhan modalnya untuk disalurkan kembali kepada konsumen (*end user*).

i. Pembiayaan Investa BTN iB

Merupakan pembiayaan kepada lembaga atau badan usaha dengan prinsip *murabahah* atau *musyarakah* yang diberikan kepada nasabah

lembaga yang memenuhi syarat, untuk mendanai pembelian barang modal atau barang investasi dalam rangka rehabilitasi, modernisasi, perluasan atau peningkatan kapasitas usaha.

j. Yasa Griya BTN iB

Merupakan pembiayaan modal kerja dengan akad *musyarakah* (*sharing capital*), untuk keperluan modal kerja pembangunan proyek perumahan kepada pengembang/*Developer*, baik perorangan, perusahaan, maupun koperasi. Dengan pola *musyarakah* maka masing-masing pihak (bank dan nasabah) menyetorkan modal dan berbagi pendapatan sesuai kesepakatan bersama. Pembiayaan ini dapat digunakan untuk membiayai seluruh kegiatan pembangunan konstruksi perumahan yaitu bangunan rumah berikut prasarana pendukung.

3. Jenis-jenis Produk Jasa

Selain daripada produk pendanaan dan pembiayaan, BTN Kantor Cabang Syariah Malang juga menawarkan produk jasa kepada para nasabah, yaitu:

a. *Payroll* BTN Syariah

Merupakan fasilitas pembayaran gaji pegawai melalui tabungan dan ATM Bank BTN Syariah.

Keunggulan:

- 1) Pembayaran gaji lebih cepat dan tepat waktu
- 2) Bebas biaya administrasi tabungan dan ATM

- 3) Mendapat fasilitas ATM “*Link*”
- 4) Dapat melakukan penarikan setiap saat di Bank BTN Kantor Cabang Syariah dan Kantor Layanan Syariah Bank BTN seluruh Indonesia, jaringan ATM BTN dan ATM berlogo “*Link*”

b. *Pick Up Service*

Bank BTN Syariah memberikan layanan antar jemput setoran dan penarikan dana untuk setiap transaksi sesuai dengan kesepakatan awal.

c. Layanan SKN (Sistem Kliring Nasional)

Kiriman uang rupiah, untuk memudahkan transaksi pengiriman uang dengan jangka waktu penerimaan uang 1 hari.

d. Layanan RTGS (*Real Time Gross Settlement*)

Sistem transfer uang *online* dengan waktu pengiriman yang cepat ke nomor rekening tujuan dengan jangka waktu penerimaan uang pada hari yang sama.

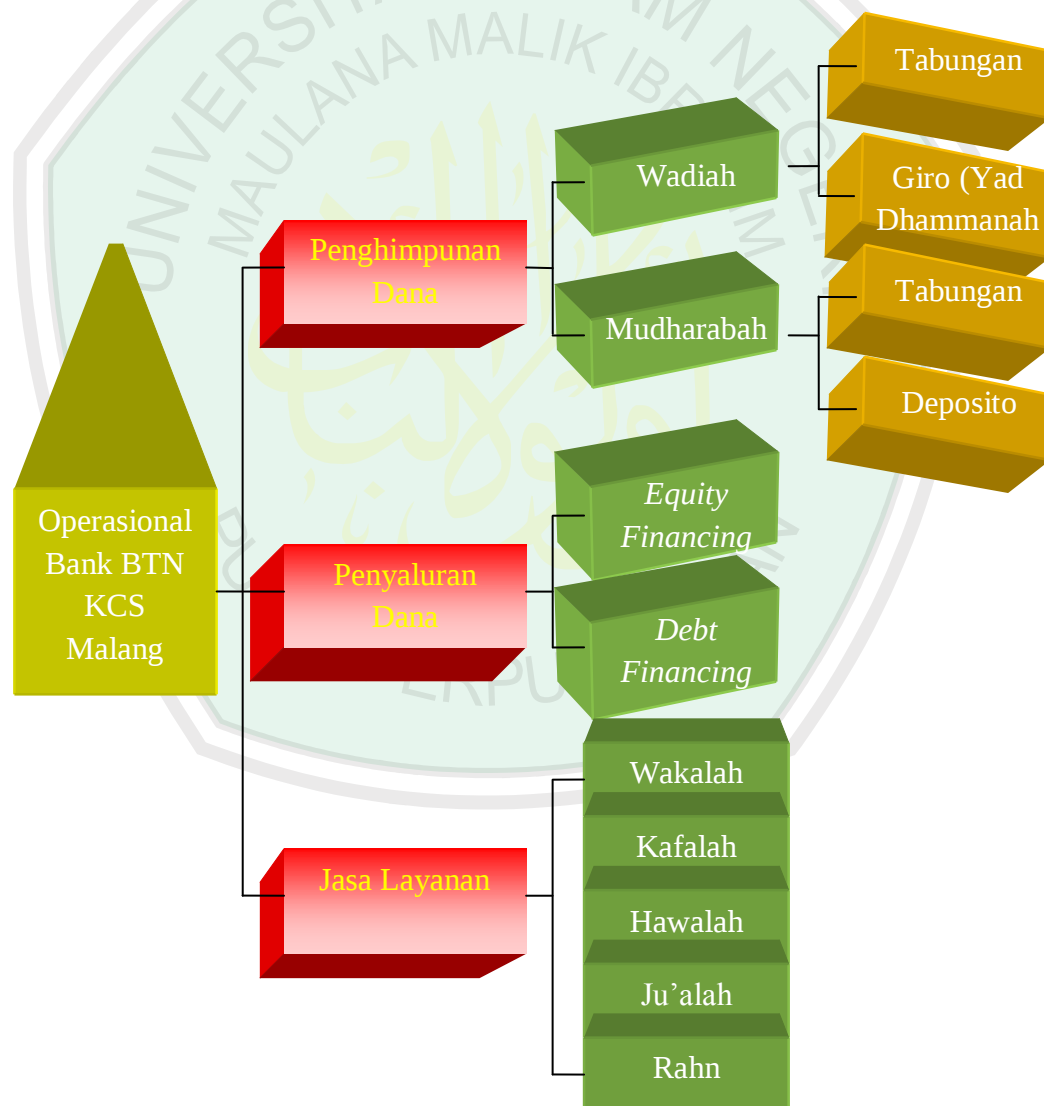
4.1.2 Ruang Lingkup Kegiatan BTN KCS Malang

A. Kegiatan BTN KCS Malang

Sebagaimana yang telah kita ketahui bersama bahwa peranan bank adalah sebagai lembaga keuangan yang berfungsi sebagai intermediasi keuangan. Demikian pula dengan peranan Bank BTN Syariah. Akan tetapi yang membedakan dengan yang lain adalah operasional bank yang dilakukan berdasarkan prinsip-prinsip syariat Islam, dengan mengikuti aturan Al-Quran, Al-

Hadits, dan regulasi pemerintah atau larangan syariat Islam. Bentuk operasional bank syariah adalah suatu kegiatan menghimpun dana dan penyaluran dana ke masyarakat dengan menggunakan prinsip bagi hasil (*musyarakah* atau *mudharabah*), prinsip jual beli (*al- bai'*), prinsip sewa (*ijarah*), prinsip jasa-jasa (*ju'alah*).

Gambar 4.2
Kegiatan Bank BTN KCS Malang



Sumber: BTN KCS Malang

Adapun ruang lingkup Bank BTN Syariah Kantor Cabang Syariah Malang berdasarkan kegiatan yang dilakukan meliputi:

1. Masyarakat umum sebagai nasabah
2. Pihak *developer*, karena salah satu kegiatannya adalah pembiayaan dengan pemilikan rumah yang menganut sistem jual beli *murabahah* adalah menjual dengan harga asal ditambah dengan margin keuntungan yang telah disepakati, rukun-rukun pembiayaan *murabahah* antara lain: Penjual (*Ba'i*), Pembeli (*Musytari*), Obyek atau barang (*Mabii'*), Harga (*Tsaman*), Ijab Qobul (*Sighat*).
3. Pihak notaries, *Appraisal* (tim penilai) dan asuransi jiwa dan kebakaran dalam penyelesaian masalah kelengkapan data administrasi.
4. Lembaga pendidikan (Universitas melalui koperasi).
5. Pihak internal perusahaan (karyawan BTN Syariah)

B. Waktu Kerja

Untuk meningkatkan efisiensi dan efektivitas sumber daya alam yang ada di BTN.KCS Malang, maka perlu adanya peraturan mengenai absensi karyawan yang dilakukan sebanyak 2x yaitu saat karyawan datang dan pulang. Pencatatan daftar absensi dilakukan dengan menggunakan mesin absensi (MARUZEN). Adapun jadwal jam kerja karyawan PT. BTN KCS Malang:

Tabel 4.1
Waktu Kerja BTN KCS Malang

Senin-Kamis	07.00-12.00 12.00-13.00 (Istirahat) 13.00-16.30
Jum'at	07.00-12.00 11.30-13.00 (Istirahat) 13.00-16.30

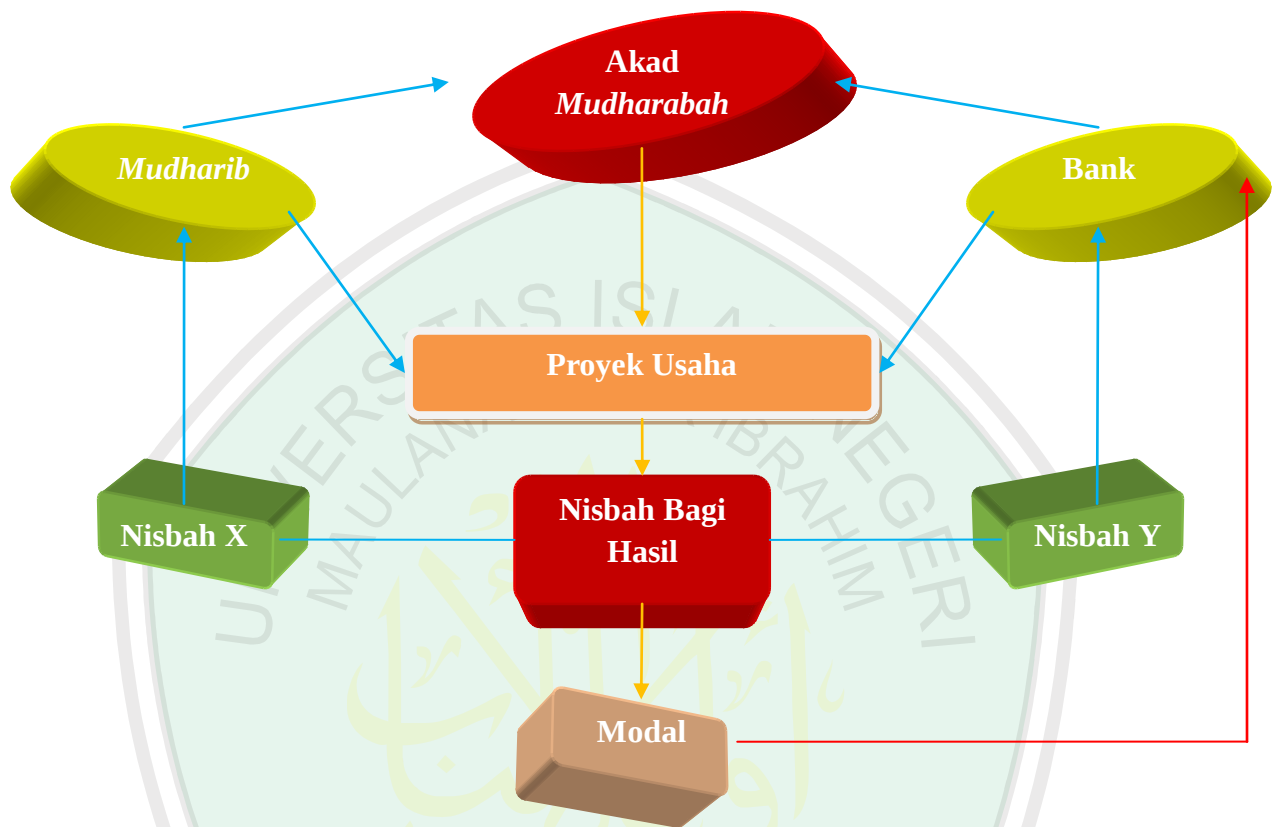
Sumber: BTN KCS Malang

C. Prosedur Penyaluran Pembiayaan *Mudharabah* di BTN Kantor Cabang Syariah Malang

Dalam implementasi pembiayaan *mudharabah*, BTN Kantor Cabang Syariah Malang memposisikan diri sebagai mitra kerja yaitu sebagai penyedia dana untuk memenuhi kebutuhan modal nasabah, sehingga posisi BTN Syariah dengan nasabah adalah sejajar sesuai dengan fatwa No.07/-DSN-MUI/IV/2000 tentang pembiayaan *mudharabah* (*qiradh*). Pembagian hasil keuntungan akan dibagikan dengan porsi bagi hasil yang telah disepakati bersama. Apabila terjadi kerugian maka kerugian dalam bentuk uang akan ditanggung oleh pihak BTN Syariah, sedangkan nasabah akan menanggung kerugian dalam bentuk kehilangan usaha, nama baik (reputasi) dan waktu.

Berdasarkan penjelasan di atas, maka peneliti akan menyajikan skema pembiayaan *mudharabah* pada BTN KCS Malang untuk memperjelas prosedur tersebut:

Gambar 4.3
Skema Pembiayaan Mudharabah BTN KCS Malang



Sumber: BTN KCS Malang

Berikut ini akan diuraikan tentang penyaluran pembiayaan di BTN Syariah Cabang Malang, adalah:

1. Nasabah harus membuka giro atau tabungan dengan tujuan supaya calon nasabah (*mudharib*) memiliki ikatan dengan bank BTN Syariah.
2. Nasabah mengajukan permohonan pembiayaan secara tertulis kepada *officer bank* dengan mengisi *form* pengajuan pembiayaan (terlampir). Apabila pengajuan pembiayaan usaha dengan kapasitas yang besar maka calon nasabah dapat melampirkan proposal usahanya atau Studi

Kelayakan Bisnis perusahaan. *Account officer* akan mempelajari proposal tersebut sebagai pertimbangan melakukan pembiayaan.

3. *Account officer* Menganalisa dengan melihat pengalokasian dana yang akan diperoleh nantinya serta pengumpulan data mengenai nasabah. Analisa dan pengumpulan data dilakukan dengan cara:

- a. Proposal
- b. Wawancara pemohon, dan
- c. *BI Checking*.

4. Verifikasi data dan *site visit*, ini dilakukan untuk mengecek kelengkapan, kewajaran dan akurasi data yang diberikan calon nasabah atau pemohon (*mudharib*) melalui proposal yang disampaikan pemohon. Verifikasi data meliputi: *Check list*, *Cross Check* informasi data dan Konfirmasi kepada pihak terkait. Misalnya, Kartu Identitas calon nasabah, KK, surat nikah, slip gaji, salinan rekening bank 3 bulan terakhir, laporan keuangan 2 tahun terakhir, melampirkan legalitas usaha, dll.
5. Analisa kelayakan calon nasabah

Setelah adanya verifikasi data maka dilakukan analisa terhadap kelayakan terhadap calon nasabah (*mudharib*) atau pemohon. Hal ini dilakukan bank untuk mengetahui apakah calon nasabah tersebut layak untuk diberikan pembiayaan atau sebaliknya calon nasabah tersebut tidak layak untuk diberikan pembiayaan. Oleh sebab itu, sebelum pembiayaan direalisasikan BTN Syariah melakukan prinsip penilaian pembiayaan dengan menggunakan prinsip 5C + 1S ditambah 7A. Setelah melakukan

analisa pembiayaan, maka bank akan memutuskan permohonan pembiayaan layak atau tidak. Apabila permohonan pembiayaan dianggap tidak layak maka bank akan menolak dan memberitahukan langsung kepada calon nasabah dengan membuat surat penolakan (SP3) secara tertulis sedangkan apabila permohonan pembiayaan dianggap layak maka bank akan melanjutkan ketahap berikutnya. Dalam hal ini, tahap analisa kelayakan nasabah dalam mendapatkan pembiayaan, yaitu:



Tabel 4.2
Analisa Kelayakan Nasabah Bank BTN KCS Malang

Klasifikasi Analisa	Prinsip Penilaian	Tahap Analisa
5C	<i>Character</i>	✓ Verifikasi data ✓ Melakukan wawancara dengan nasabah ✓ <i>Trade checking</i> ✓ <i>BI checking</i> ✓ <i>Bank checking</i> ✓ Mencari informasi lain tentang calon nasabah
	<i>Capacity</i>	✓ Menganalisa hasil produksi ✓ Menganalisa penjualan dan pembelian ✓ Menganalisa perhitungan rugi laba ✓ Menganalisa laporan keuangan
	<i>Capital</i>	✓ Menganalisa neraca perusahaan ✓ Analisa rasio, berkaitan: ▪ Likuiditas ▪ Solvabilitas ▪ Rentabilitas
	<i>Condition</i>	✓ Menganalisa kondisi ekonomi ✓ Menganalisa prospek usaha ✓ Membandingkan kondisi usaha ✓ Menganalisa kebijakan pemerintah
	<i>Collateral</i>	Menganalisa jaminan nasabah
7A	Aspek Yuridis	✓ Legalitas badan usaha ✓ Legalitas usaha ✓ Legalitas pengajuan permohonan pembiayaan ✓ Legalitas barang jaminan
	Aspek Manajemen	Menganalisa manajemen perusahaan
	Aspek Teknik/Teknologi	Menganalisa hal-hal teknis perusahaan
	Aspek Pemasaran	Menganalisa pemasaran perusahaan
	Aspek Keuangan	Menganalisa laporan keuangan perusahaan
	Aspek Ekonomi, Sosial dan AMDAL	Menganalisa dampak lingkungan perusahaan
	Aspek Agunan	Menganalisa jaminan perusahaan

Sumber: BTN KCS Malang, Data diolah.

a. *Character* (Karakter)

Karakter nasabah merupakan kunci utama yang harus ditempuh oleh perbankan dalam proses pembiayaan. Untuk mengetahui baik buruknya karakter nasabah, BTN KCS Malang melakukan hal-hal sebagai berikut:

- 1) Verifikasi data, dilakukan dengan cara mempelajari riwayat hidup nasabah.
- 2) Melakukan wawancara dengan nasabah. Apabila dalam interview terdapat kesalahan yang prinsip. Misalnya nasabah menggunakan *riswah* agar pengajuan pembiayaannya dapat disetujui oleh pihak bank maka hal ini bisa merupakan indikasi awal itikad buruk.
- 3) *Trade checking*, melakukan pengecekan melalui rekan bisnis seperti pesaing, pemasok, dan konsumen nasabah berkaitan dengan sifat, karakter dan pola pembayaran nasabah tersebut. Pengalaman kemitraan semua pihak pasti meninggalkan kesan tersendiri yang dapat memberikan indikasi tentang karakter calon nasabah, terutama tentang keuangan seperti cara pembayaran.
- 4) *BI checking*, digunakan untuk mengetahui riwayat pembiayaan yang telah diterima oleh nasabah berserta status nasabah yang ditetapkan oleh BI apakah nasabah tersebut termasuk dalam Daftar Hitam Nasional (DHN) atau tidak.

5) *Bank checking*, dalam hal ini dilakukan secara personal antara sesama *officer* bank, baik dari bank yang sama maupun dari bank yang berbeda. Salah satu tujuannya adalah untuk mengetahui apakah nasabah mempunyai tunggakan pinjaman di bank lain atau tidak.

6) Mencari informasi apakah calon nasabah suka berjudi dan berfoya-foya.

b. *Capacity* (Kapasitas/Kemampuan)

Kapasitas nasabah digunakan untuk mengetahui kemampuan nasabah dalam mengelola usaha termasuk kemampuan dalam menghasilkan laba. Dalam hal ini, bank harus memperhatikan angka-angka hasil produksi, angka penjualan dan pembelian, perhitungan rugi laba dan proyeksinya, laporan keuangan dari usaha nasabah paling tidak selama dua tahun terakhir.

c. *Capital* (Modal)

Analisa modal digunakan mengetahui keyakinan nasabah terhadap usahanya sendiri. Oleh karena itu, untuk kepentingan tersebut bank juga harus melakukan analisa neraca paling tidak dua tahun terakhir dan juga analisa rasio yang berkaitan dengan likuiditas, solvabilitas, dan rentabilitas dari usaha yang dimaksud.

d. *Condition* (Kondisi)

Analisa ini diarahkan untuk mengetahui kondisi sekitar yang secara langsung maupun tidak langsung berpengaruh terhadap usaha

calon nasabah, seperti keadaan ekonomi yang akan mempengaruhi perkembangan usaha calon nasabah, prospek usaha di masa yang akan datang, perbandingan kondisi usaha calon nasabah dengan usaha sejenis, dan kebijakan pemerintah yang dapat berpengaruh terhadap prospek industri dari perusahaan calon nasabah terkait di dalamnya.

e. *Collateral* (Jaminan)

Dalam analisa ini, jaminan utama bagi bank dalam melakukan proses pembiayaan adalah keyakinan tentang *willingness and ability* (kemauan dan kemampuan) dari pihak bank terhadap nasabah yang diberi pembiayaan. Sedangkan agunan hanya merupakan jaminan tambahan atau penunjang dari jaminan utama, seperti: *Fixed Asset* (rumah, tanah, dan atau bangunan, dll). Hal tersebut didasarkan pada fungsi utama dari bank syariah sebagai lembaga intermediasi. Selain itu, Bank BTN KCS Malang bertujuan untuk menghilangkan kesan dalam masyarakat bahwa perbankan merupakan lembaga yang sarat dengan agunan. Namun lebih dari itu, sebagai lembaga intermediasi setiap bank mempunyai peran moral untuk melakukan pembinaan usaha kepada nasabah sehingga sektor riil semakin berkembang.

f. Syariah

Syariah dalam hal ini segala sesuatu baik dalam pembiayaan atau dalam menjalankan usaha harus sesuai syariah Islam.

Sedangkan metode analisa 7A yang diterapkan oleh Bank BTN KCS Malang adalah sebagai berikut:

a. Aspek Yuridis

Analisa ini dilakukan terhadap legalitas badan usaha maupun legalitas usaha, legalitas permohonan pembiayaan dan legalitas jaminan.

1) Legalitas badan usaha

Hal ini dilakukan untuk menganalisis apakah pendirian perusahaan sudah sah dan sesuai dengan undang-undang atau peraturan pemerintah. Oleh karena itu analisis diarahkan pada:

- a) Apakah nasabah telah memenuhi syarat sebagai subjek hukum.
- b) Keabsahan pendirian usaha, sesuai dengan bentuk hukum usaha.
- c) Apakah ada akta-akta perubahan dari perusahaan berbadan hukum, seperti perubahan kepemilikan, perubahan pengurus, perubahan modal, dan sebagainya.

2) Legalitas usaha

Hal ini dilakukan untuk menganalisis semua izin usaha yang dimiliki nasabah baik dari segi kebenarannya dan masa berlakunya. Selain itu, nasabah juga harus menjelaskan apakah kegiatan yang dijalankan dan atau direncanakan secara yuridis

sudah didukung oleh izin-izin yang sesuai dan sah menurut ketentuan yang berlaku. Analisa ini meliputi:

- a) Apakah nasabah telah memiliki izin usaha dari instansi yang berwenang.
- b) Apakah izin usaha nasabah sesuai dengan kegiatan usahanya yang tercantum dalam anggaran dasar perusahaan.
- c) Apakah izin usaha nasabah masih berlaku.

3) Legalitas pengajuan permohonan pembiayaan

Hal ini dilakukan untuk menjelaskan apakah orang yang mengajukan permohonan pembiayaan adalah orang yang berhak bertindak untuk dan atas nama perusahaan, dilihat dari ketentuan-ketentuan Anggaran Dasar Perusahaan.

4) Legalitas barang jaminan

Hal-hal yang harus diperhatikan antara lain:

- a) Meneliti bukti-bukti pemilikan barang yang diajukan sebagai agunan atau jaminan.
- b) Meneliti surat kuasa menjaminkan dari pemilik barang agunan dalam hal barang tersebut bukan milik nasabah atau perusahaan sendiri.
- c) Meneliti status kepemilikan atas agunan, baik agunan utama atau tambahan harus dijelaskan secara yuridis dapat dilaksanakan pengikatan secara nota riil.

b. Aspek Manajemen

Analisa ini dilakukan terhadap susunan struktur usaha nasabah, gaya kepemimpinan, budaya kerja, profesionalisme pengurus dalam menjalankan usahanya, dll. Pentingnya penilaian aspek manajemen dan organisasi di dalam suatu perusahaan disebabkan pimpinan dan kepemimpinan mempunyai peranan yang sangat menentukan maju mundurnya perusahaan.

c. Aspek Teknik/Teknologi

Analisa ini dilakukan untuk mempertimbangkan lokasi usaha, upah tenaga kerja, bahan baku, kebutuhan penunjang, biaya pengangkutan, kapasitas perusahaan dan mesin-mesin serta proses produksi yang sesuai, pemilihan mesin dan peralatan, fasilitas pemeliharaan, *lay out*, sarana prasana.

d. Aspek Pemasaran

Analisa ini dilakukan untuk mempertimbangkan produk atau jasa yang akan dipasarkan, penentuan volume atau rencana pemasaran produk, pangsa pasar usaha nasabah, target penjualan, realisasi penjualan, perkembangan produksi, kebijakan dan strategi pemasaran, prospek pemasaran, dll.

e. Aspek Keuangan

Analisa keuangan ini dilakukan untuk menilai kemampuan nasabah dalam mengelola usaha termasuk di dalam menghasilkan laba. Selain itu, BTN KCS Malang juga melakukan analisa rasio

keuangan dengan tujuan untuk mendapatkan gambaran posisi keuangan nasabah jika dibandingkan rata-rata industri yang sejenis.

Penelitian dalam aspek ini harus diarahkan pada batasan-batasan posisi keuangan nasabah, kemampuan penyediaan dana sendiri oleh nasabah, dan kebutuhan pembiayaannya. Dalam analisis ini perlu dibedakan apakah usaha nasabah adalah usaha yang sudah lama berdiri atau usaha yang masih baru.

f. Aspek Ekonomi, Sosial dan AMDAL

Analisa ini dilakukan untuk mempertimbangkan penyerapan lapangan pekerjaan untuk masyarakat sekitar, apakah usaha tersebut tidak bertentangan dengan adat istiadat masyarakat setempat, pemerataan pendapatan dan dampak terhadap lingkungan sekitar apakah usaha tersebut dapat mengakibatkan pencemaran atau bahkan merusak lingkungan atau tidak.

g. Aspek Agunan

Aspek agunan merupakan aspek terakhir yang menjadi pertimbangan dalam pemberian pembiayaan oleh Bank BTN KCS Malang. Untuk pembiayaan modal kerja, agunan ini yang akan dieksekusi oleh pihak bank jika nasabah tidak bisa melunasi pembiayaan berdasarkan pada ketentuan dan setelah dilakukannya proses penyelamatan pembiayaan. Idealnya, agunan ini harus mampu meng-cover dari jumlah pembiayaan yang diberikan.

Sehubungan dengan itu, tujuan dari adanya agunan ini adalah untuk memperoleh suatu nilai perkiraan yang diwujudkan dalam harga taksiran dari agunan yang diserahkan calon nasabah, disamping memperhatikan aspek hukum dalam kepemilikan, lokasi, harga NJOP, harga pasar, dll.

Dalam melakukan penilaian agunan ini, Bnak BTN Kantor Cabang Syariah Malang melibatkan appraisal independent untuk pembiayaan yang jumlahnya lebih dari Rp 1,5 Miliar dan untuk pembiayaan dengan limit-limit tertentu. Hal ini dilakukan dengan tujuan untuk mendapatkan obyektifitas penilaian terhadap agunan tersebut.

Selain dari penerapan 5C + 1S dan 7A tersebut, Bank BTN Kantor Cabang Syariah Malang dalam melakukan analisa pembiayaan juga menerapkan, seperti:

a. *Cash Flow*

Analisis pembiayaan untuk nasabah yang bergerak dibidang jasa atau servis yang hanya punya cash in bank termin. contoh : suatu lembaga Institusi Pendidikan.

b. *Analisa Working Capital*

Analisis pembiayaan yang diberikan pada nasabah yang bergerak dibidang perdagangan dan manufakturing. Memperhitungkan perputaran persediaan modal kerja yang didalamnya ada biaya langsung dan biaya tidak langsung, biaya operasional, biaya

pegawai/buruh, Contoh: PT. Bangun Jaya (Produksi Genteng Rumah).

Namun, dari aspek analisis pembiayaan di atas, BTN Kantor Cabang Syariah Malang lebih menekankan terhadap dua aspek, yaitu:

- a. Analisa terhadap kemauan membayar, disebut analisa kualitatif (prinsip *character*). Analisa ini mencakup karakter atau watak dan komitmen anggota.
 - b. Analisa terhadap kemampuan membayar (*capacity*), disebut analisa kuantitatif. Jaminan yang telah dimiliki yang diberikan peminjam kepada bank.
6. Tahap persetujuan pembiayaan atau realisasi pembiayaan.

Persetujuan atau realisasi pembiayaan ini dilakukan oleh KPP di KCS dan KP dimana mekanisme yang digunakan dengan cara harus memperhatikan hasil analisis dan usulan analisis, keputusan yang berbeda dengan usulan analisis harus dijelaskan secara tertulis oleh pemutus pembiayaan dan persetujuan atau penolakan pembiayaan harus disampaikan secara tertulis kepada pemohon pembiayaan. Dalam persetujuan ini bank selaku *shohibul maal* dan nasabah selaku *mudharib* akan membicarakan hal-hal sebagai berikut:

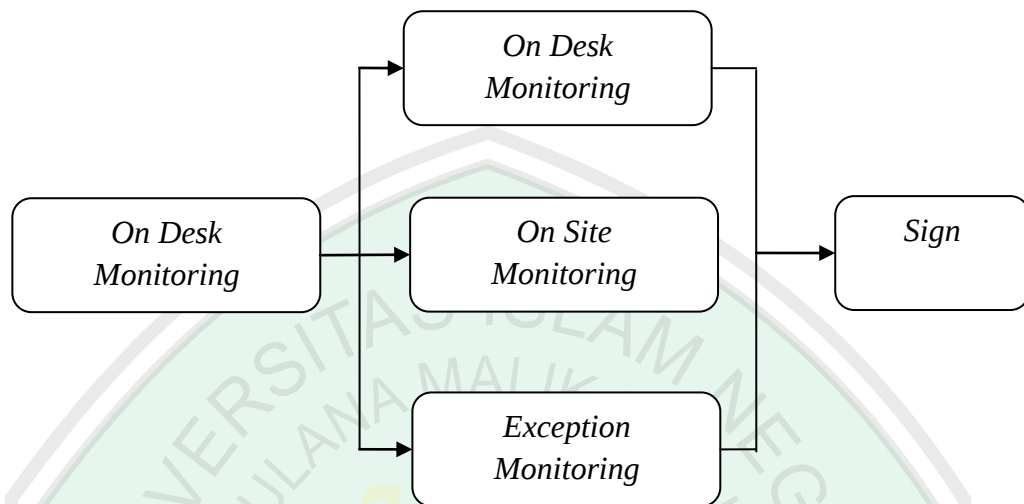
- a. Jumlah pembiayaan *mudharabah*; BTN syariah dalam memberikan pembiayaan disesuaikan dengan usaha yang dijalankan dan aset yang dimiliki perusahaan.

- b. Penggunaan pembiayaan; segala sesuatu yang berkaitan dengan operasional harus sesuai dengan prinsip syariah.
- c. Jangka waktu pembiayaan; yang ditetapkan di BTN Syariah untuk pembiayaan *mudharabah* adalah 1 tahun dan maksimal 5 tahun.
- d. Pembagian keuntungan; ditetapkan sesuai hasil analisa usaha yang dilakukan oleh pihak Bank dan disetujui Nasabah (kesepakatan bank dan nasabah).
- e. Teknik pengembalian; Pembayaran kembali berdasarkan jadwal pembayaran yang telah ditentukan dan telah disepakati bersama antara Bank dengan Nasabah atau mekanisme lain yang ditetapkan dalam perjanjian pembiayaan *mudharabah*. Apabila terjadi keterlambatan pembayaran bagi hasil atau angsuran pokok dikenakan denda 2% di atas tingkat bagi hasil yang berlaku.
- f. Jaminan; nasabah menyerahkan jaminan kepada BTN syariah tujuannya ialah ketika wanprestasi maka pihak bank bisa menyita barang yang dijamin, pada dasarnya BTN syariah tidak ada jaminan bagi nasabah yang mendapatkan pembiayaan *mudharabah*. Hal ini dilakukan untuk menghindari nasabah yang tidak jujur jaminan dapat berupa sertifikat atau surat-surat berharga.
- g. Realisasi; setelah memperoleh keputusan dari rekomendasi pembiayaan.

h. Tahapan penagawasan/*Monitoring*; Bila pembiayaan yang diajukan pemohon telah disetujui dan dana telah diberikan kepada nasabah maka pihak bank wajib *memonitoring* atau mengawasi pembiayaan yang telah direalisasikan oleh bank kepada pemohon, hal ini dilakukan untuk mengawasi apakah:

- 1) Penggunaan dana telah sesuai ketentuan akad (perjanjian).
- 2) Untuk mengawasi ketepatan bayar pokok dan bagi hasil sesuai *cash flow* serta perubahan *cash flow*.
- 3) *Monitoring* terhadap perkembangan laporan keuangan nasabah sekurang-kurangnya dilakukan sekali dalam 6 (enam) bulan hal ini dilakukan untuk menghindari manipulasi yang dilakukan nasabah yang tidak jujur.

Gambar 4.4
Monitoring Pembiayaan pada Bank BTN KCS Malang



Sumber: BTN KCS Malang, Data Diolah

Monitoring ini dilakukan untuk mengetahui indikasi-indikasi yang merupakan potensial risk bagi pembiayaan bank. Secara garis besar monitoring ini dibedakan menjadi:

1) *On desk monitoring*

Pemantauan ini dilakukan melalui instrumen-instrumen administratif, laporan perkembangan usaha, laporan produksi, pembelian, pemasaran, penjualan, persediaan barang, piutang, biaya, anggaran dan neraca kerja usaha nasabah, neraca, laba rugi, sumber/penggunaan dana, dokumen jaminan, jenis dan jangka waktu pembiayaan serta kelengkapan dokumen lainnya.

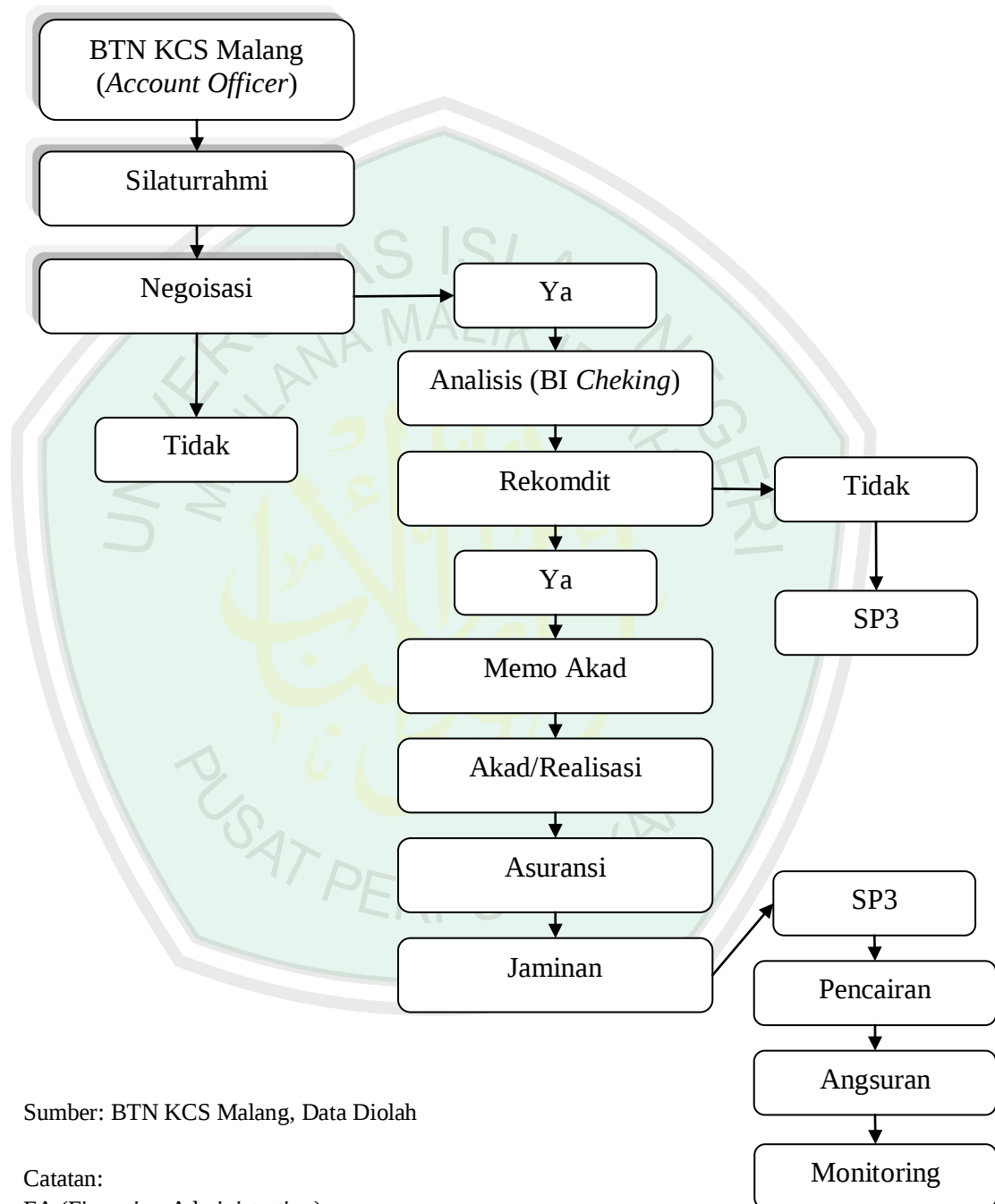
2) *On site monitoring*

Dalam hal ini *account officer* di Bank BTN KCS Malang turun langsung ke lapangan melihat kondisi usaha nasabah baik sebagian atau menyeluruh. Hal ini, untuk mengetahui dan membuktikan apakah terjadi ketidaksesuaian antara laporan-laporan dan kondisi fisik dari kegiatan usaha nasabah. Kegiatan menurut administrasi harus sesuai dengan fisik kegiatan usaha nasabah tersebut.

3) *Exception monitoring*

Pemantauan pembiayaan dengan memberikan tekanan kepada hal-hal yang kurang berjalan baik dan hal-hal yang telah berjalan sesuai dengan term of financing. Jika diketahui usaha nasabah tidak berjalan dengan baik, maka pihak bank akan melakukan pengawalan dan pembinaan secara intensif dalam rangka melakukan penyelamatan.

Gambar 4.5
Flowchart Prosedur Permohonan, Realisasi Sampai Pencairan
Pembiayaan Mudharabah Bank BTN KCS Malang



Sumber: BTN KCS Malang, Data Diolah

Catatan:

FA (Financing Administration)

Rekomendit (AO, Kepala Ritel, Kepala Operasional, Kepala Cabang)

SP3 (Surat Penolakan Pemberian Pembiayaan)

Angsuran mulai disetor setelah 1 bulan

D. Persyaratan Dokumentasi Pembiayaan *Mudharabah* pada Koperasi

Dalam melakukan permohonan pembiayaan *mudharabah* ada beberapa persyaratan yang harus dipenuhi oleh nasabah (*mudharib*) agar bisa memperoleh pembiayaan dari Bank BTN Kantor Cabang Syariah Malang (terlampir), yaitu:

1. Persyaratan Umum
 - a. Mengajukan surat permohonan tertulis.
 - b. Nasabah yang berbadan hukum berupa PT, CV, Koperasi, Firma, BMT, BPRS.
 - c. Telah berpengalaman memadai dibidangnya minimal selama 2 (dua) tahun dengan *performance* dan kinerja baik.
 - d. Kelengkapan data, yaitu:
 - 1) Akte AD/ART sampai dengan Akte Perubahan Terakhir yang dilampirkan pengesahan dari instansi yang berwenang.
 - 2) Struktur organisasi dan riwayat hidup pengurus.
 - 3) Data grup usaha (jika ada).
 - 4) Ijin usaha seperti SIUP, Keterangan Domisili, TDP, SITU, NPWP, SPT atau perijinan lain yang relevan dengan jenis usahanya.
 - 5) Bank Indonesia (BI *Checking*).
 - 6) *Cashflow* usaha.
 - 7) Rekening Koran simpanan 3 (tiga) bulan terakhir.
 - 8) Laporan Keuangan 2 tahun terakhir (audit sesuai ketentuan).

9) Daftar nominatif konsumen atau *sales contract* dari *bowheer* (Pemberi Kerja).

2. Persyaratan Dokumen Teknis Untuk Pembiayaan *Mudharabah*

- a. Surat permohonan
- b. Simulasi harga jual ke anggota
- c. Legalitas usaha: HO, TDP, SIUP, NPWP, Akte pendirian AD/ART yang telah disahkan Depkop
- d. Susunan pengurus terbaru yang telah disahkan Depkop
- e. Foto copy KTP pengurus yang masih berlaku
- f. Laporan RAT 2 tahun terakhir
- g. Laporan keuangan tahunan 2 tahun terakhir
- h. Laporan keuangan bulanan 3 bulan terakhir
- i. Foto copy tabungan atau rekening koran 3 (tiga) bulan terakhir.
- j. Daftar nominatif anggota yang mengajukan pembiayaan atau (Nama, NIP, Pangkat/Jabatan, Gaji, *Plafond* dan jangka waktu dilampiri foto copy KTP anggota).

3. Agunan/Jaminan

- a. Akta jaminan *cassie* atas tagihan koperasi ke anggota minimal 150% dari *plafond*.
- b. Akta jaminan *alvalist* pengurus
- c. Akta S.I (*Stunding Instruction*)
- d. Akta SUBBORDINASI

- e. Akta pengikatan SKHMT/APHT dan untuk jaminan tambahan sertifikat (kekayaan koperasi).
- f. Sedangkan untuk *mudharabah* BTN Syariah yang diperuntukkan pengerjaan proyek berdasarkan SPK maka syarat menyerahkan SPK proyek asli.



Tabel 4.3
Administrasi Dokumen Pembiayaan *Mudharabah* pada Koperasi
PT Bank BTN Kantor Cabang Syariah Malang

Klasifikasi Dokumen	Sumber Dokumen	Jenis Dokumen	Bentuk Dekomen
Dokumen Pokok	Dari Nasabah	Identitas Nasabah Legalitas Usaha Legalitas Agunan	KTP, KK, HO, TDP, SIUP, NPWP, Akte Pendirian AD/ART yang sah, Surat Nikah, Slip Gaji, dll.
	Dari Bank	Perjanjian akad pembiayaan, Perjanjian pengikatan agunan monitoring	Surat putusan pembiayaan <i>mudharabah</i> , Dokumen analisa pembiayaan <i>mudharabah</i> Dokumen pengikatan, Dokumen pencairan, kunjungan berkala ke nasabah, dll.
	Dari Pihak Lain	Asuransi	Polis Asuransi
Dokumen Pendukung	Dari Nasabah	Laporan Keuangan Laporan RAT	Neraca, Laporan Laba Rugi usaha, pemasaran, produksi, Laporan penjualan, dll.
	Dari Bank	Transaksi Keuangan Informasi Intern	DHN dari BI, Rekening Koran, Surat peringatan, dll.
	Dari Pihak Lain	Laporan dari <i>Appraisal independent</i> , laporan Keuangan Audit	Laporan Hasil Penilaian

Sumber: BTN KCS Malang

E. Nisbah Bagi Hasil Pembiayaan *Mudharabah* pada Koperasi

Tingkat pengembalian pembiayaan *mudharabah* yang diberikan kepada kelompok koperasi oleh Bank BTN Kantor Cabang Syariah Malang rata-rata lancar, walaupun ada beberapa debitur yang kurang lancar dengan alasan:

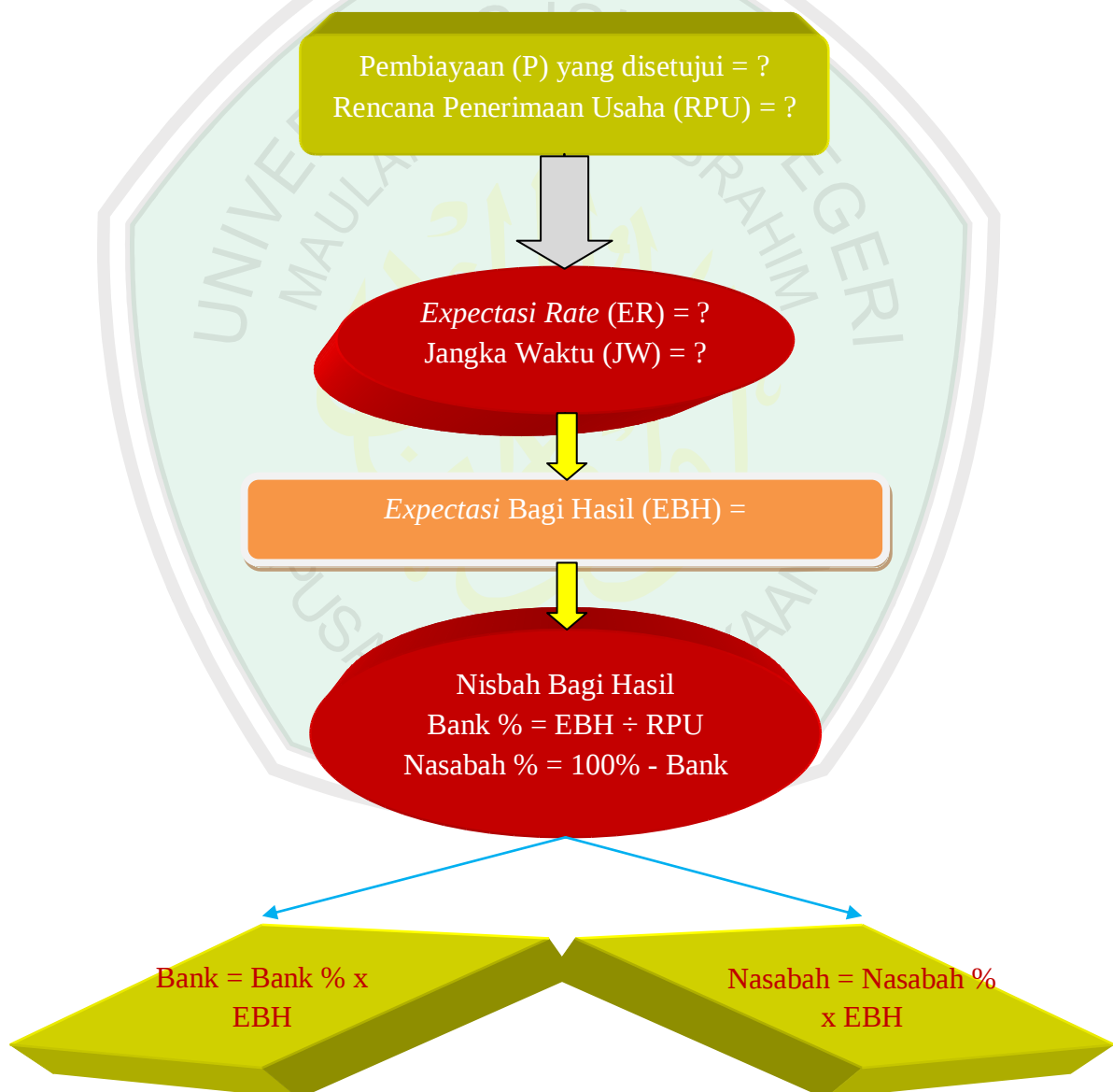
1. Usaha/penghasilan sedang menurun
2. Dampak bencana alam
3. *Mudharib* melarikan diri
4. Terkena masalah hukum

Dalam perhitungan nisbah bagi hasil pembiayaan *mudharabah* di BTN KCS Malang tergantung kepada kesepakatan diawal kontrak antara pihak bank dengan debitur. Akan tetapi, hal ini tidak mempengaruhi terhadap sistem perhitungan bagi hasil. Adapun yang menjadi langkah-langkah yang digunakan oleh BTN Kantor Cabang Syariah Malang dalam melakukan perhitungan bagi hasil pembiayaan *mudharabah* sebagai berikut:

1. Adanya kesepakatan antara pihak BTN KCS Malang (*shohibul maal*) dengan nasabah (*mudharib*) atas usaha atau proyek yang dijalankan, pembiayaan yang direalisasikan, jangka waktu, sistem pengembalian *mudharabah* dengan mengangsur atau bayar tangguh, jumlah biaya yang muncul akibat pembiayaan *mudharabah*.
2. Setelah semua poin diatas terpenuhi kemudian dihitung *expectasi* bagi hasil dan nisbah bagi hasil (berdasarkan *revenue sharing*),
3. Pendapatan usaha yang diterima didistribusikan kepada pihak bank dan nasabah sesuai dengan nisbah masing-masing.

4. Nisbah bagi hasil yang dikenakan berbeda-beda hal ini dilihat dari lamanya jangka waktu pembiayaan, pada BTN Syariah penetapan nisbah bagi hasil pertahun sudah ditetapkan berdasarkan penetapan kantor pusat.

Gambar 4.6
Sistem Perhitungan Bagi Hasil Pembiayaan *Mudharabah*



Sumber: BTN KCS Malang (Data Diolah)

Hasil dari perhitungan nisbah BTN Syariah digunakan sebagai pedoman dalam bernegosiasi dengan nasabah. Untuk memperjelas tentang perhitungan margin dan nisbah bagi hasil diatas, dibawah ini penulis akan memberikan ilustrasi sehingga diharapkan dapat memberikan pemahaman.

Contoh: Bapak Imam memiliki usaha pabrik beras dengan omzet Rp 30 juta/bulan, dan ingin menambah modal Rp 300 juta sehingga omzet dapat meningkat menjadi Rp 60 juta/bulan. Bapak Imam mendatangi Bank BTN Syariah untuk mendapatkan pembiayaan.

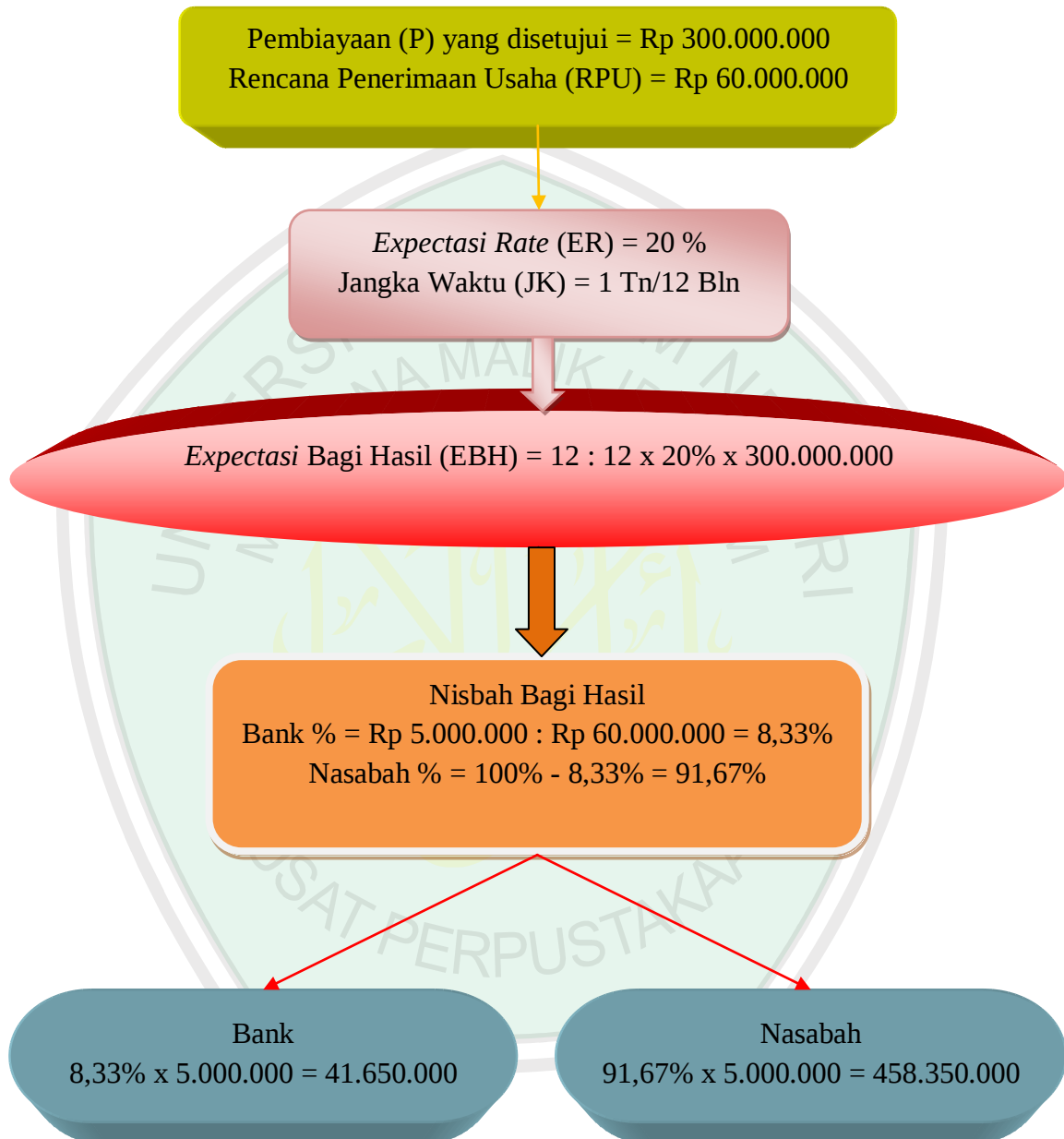
Analisa bank untuk perhitungan bagi hasil:

$$\begin{aligned}
 \text{Pembiayaan Bank Syariah} &= \text{Rp } 300.000.000 \\
 \text{Jangka Waktu} &= 1 \text{ tahun (12 bulan)} \\
 \text{Expectasi Rate Bank Syariah} &= 20\% = 20\% \times 300.000.000 \\
 &= \text{Rp } 60 \text{ juta/tahun (Rp.5.000.000/bln)} \\
 \text{Rencana penerimaan usaha} &= \text{Rp } 60.000.000/\text{bulan} \\
 \text{Dasar Perhitungan Nisbah Bagi Hasil} &= \text{Revenue Sharing} \\
 \text{Nisbah bagi hasil untuk Bank} &= \text{Ekspektasi Rate} \div \text{Omzet} \\
 &= \text{Rp } 5.000.000 \div \text{Rp } 60 \text{ juta} = 8.33\% \\
 \text{Nisbah untuk Nasabah} &= 100\% - 8.33\% = 91.67\%
 \end{aligned}$$

Maka besarnya nisbah bagi hasil masing-masing:

$$\begin{aligned}
 \text{Bank} &= 8.33\% \times \text{Rp. } 5.000.000 = \text{Rp. } 41.650.000 \\
 \text{Nasabah} &= 91.67\% \times \text{Rp. } 5.000.000 = \text{Rp. } 458.350.000
 \end{aligned}$$

Gambar 4.7
Contoh Perhitungan Bagi Hasil



Sumber: Hasil Penelitian 22 Februari 2013 Jam 14.20 WIB, diolah.

Jumlah nisbah yang diterima antara nasabah yang satu dengan yang lain dalam perhitungan bagi hasil berbeda-beda sesuai dengan besarnya pembiayaan, jangka waktu, *expectasi rate* (keuntungan yang diharapkan bank) dan rencana

penerimaan usaha. Bank dalam melakukan perhitungan bagi hasil menggunakan cara-cara tersendiri yang itu sudah merupakan suatu ketetapan berdasarkan kantor pusat yang telah diterapkan oleh bank syariah. Metode bagi hasil yang diterapkan di BTN Syariah adalah metode *revenue sharing* karena menurut fatwa No.15/DSN-MUI/IX/2000 tentang prinsip distribusi hasil usaha dalam lembaga keuangan syariah, bahwa untuk saat ini *revenue sharing* (bagi pendapatan) lebih maslahat dari pada *profit sharing* (bagi laba).

Perhitungan bagi hasil yang dilakukan BTN Syariah Malang untuk produk pembiayaan *mudharabah* setiap bulannya hanya membayar bagi hasilnya saja dan pokok pembayaran dibayar pada waktu selesai kontrak. Akan tetapi jika nasabah terlambat membayar bagi hasil atau angsuran pokok dikenakan denda 2% di atas tingkat bagi hasil yang berlaku dan diperhitungkan atas jumlah tunggakan tersebut, dari tanggal penagihan sampai dengan tanggal pembayaran tunggakan.

4.2 Pembahasan Data Hasil Penelitian

4.2.1 Implementasi Sistem Manajemen Risiko Pada Bank BTN KCS Malang

Implementasi sistem manajemen risiko menjadi sangat penting bagi dunia perbankan syariah saat ini, mengingat adanya perbedaan konsep yang diterapkan oleh bank syariah menjadi sangat rawan akan risiko. Risiko adalah suatu peristiwa dimana pasti akan terjadi pada dunia perbankan terlebih perbankan syariah, dalam hal ini perbankan syariah diharuskan untuk menerapkan sistem manajemen risiko sesuai anjuran Undang-undang No. 21 tahun 2008 tentang

perbankan syariah dengan tujuan agar perbankan syariah dapat menghindari dan meminimalisir risiko yang akan terjadi.

Berdasarkan Peraturan Bank Indonesia No 13/23/PBI/2011 pasal (4) tentang Penerapan Manajemen Risiko Bagi Bank Umum Syariah dan Unit Usaha Syariah menjelaskan bahwa:

Penerapan manajemen risiko pada Bank Syariah harus disesuaikan dengan tujuan, kebijakan usaha, ukuran, dan kompleksitas usaha serta kemampuan Bank.

Selain itu, Peraturan Bank Indonesia No 13/23/PBI/2011 juga menjelaskan bahwa penerapan manajemen risiko di Bank Syariah paling kurang mencakup:

- a. Pengawasan aktif Dewan Komisaris, Direksi, dan Dewan Pengawas Syariah.
- b. Kecukupan kebijakan, prosedur, dan penetapan limit Manajemen Risiko.
- c. Kecukupan proses identifikasi, pengukuran, pemantauan dan pengendalian risiko serta sistem informasi Manajemen Risiko; dan
- d. Sistem pengendalian intern yang menyeluruh.

Penerapan manajemen risiko yang efektif harus didukung dengan kerangka yang mencakup kebijakan dan prosedur manajemen risiko serta limit Risiko yang ditetapkan secara jelas sejalan dengan visi, misi, dan strategi bisnis Bank.

Penyusunan kebijakan dan prosedur manajemen risiko tersebut dilakukan dengan memperhatikan antara lain jenis, kompleksitas kegiatan usaha, profil Risiko, dan tingkat Risiko yang akan diambil serta peraturan yang ditetapkan

otoritas dan atau praktek perbankan yang sehat. Selain itu, penerapan kebijakan dan prosedur Manajemen Risiko yang dimiliki Bank harus didukung oleh kecukupan permodalan dan kualitas SDM.

Keberadaan sistem manajemen risiko ini dalam dunia perbankan syariah adalah berbeda-beda, disamping tetap merujuk kepada undang-undang Bank Indonesia mengenai sistem manajemen risiko, setiap perbankan syariah memiliki kebijakan dan sistem manajemen risiko yang diterapkan pada banknya sendiri.

Bank BTN KCS Malang dalam menerapkan manajemen risiko telah mengikuti aturan-aturan dan prosedur yang telah ditetapkan oleh Bank BTN Syariah pusat, dalam hal ini tertuang dalam SOP (Sistem Operasional Prosedur) Bank BTN Syariah.

Dalam operasionalnya, Bank BTN KCS Malang hanya melaksanakan seluruh kegiatannya termasuk proses implementasi manajemen risikonya sesuai dengan arahan dan prosedur Bank BTN Syariah pusat. Sebagaimana yang telah dijelaskan oleh Tim *Internal Control* Bapak Ayat dalam wawancara pada tanggal 18 Maret 2013 jam 17.00 WIB menjelaskan bahwa:

Implementasi manajemen risiko kami disini mengikuti semua aturan dan prosedur yang ditentukan oleh Bank BTN Syariah pusat yang tertuang dalam SOP Bank BTN Syariah, Bank BTN KCS Malang disini hanya melaksanakan dan melaporkan ke pusat apabila terjadi permasalahan dalam proses transaksi bank.

Secara keseluruhan operasional Bank BTN Syariah, masih mengacu kepada sistem Bank BTN konvensional dalam menerapkan sistem manajemen risiko bank yang disesuaikan dengan prinsip-prinsip syariah. Kita tahu bahwa Bank BTN Syariah adalah Unit Usaha Syariah dari Bank BTN Konvensional yang

telah memiliki kantor operasional sendiri, sehingga dalam implementasinya Bank BTN Syariah masih mengacu kepada sistem yang diterapkan oleh Bank BTN Konvensional yang disesuaikan dengan prinsip-prinsip syariah.

Berdasarkan hasil wawancara dengan Bapak Ayat pada tanggal 18 Maret 2013 menjelaskan bahwa:

Secara keseluruhan operasional bank khususnya penerapan manajemen risiko bank, Bank BTN Syariah masih mengacu kepada sistem yang diterapkan oleh Bank BTN Konvensional yang disesuaikan dengan prinsip-prinsip syariah. Dalam hal ini, BTN Syariah menerapkan sistem Enterprise Risk Management (ERM), yaitu sistem yang dapat meng-update semua operasional Bank BTN KCS Malang.

Dari pemaparan di atas, dapat kita ketahui bahwa sistem manajemen risiko yang diterapkan oleh Bank BTN Syariah adalah *Enterprise Risk Management (ERM)*.

Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission (COSO) dalam *Enterprise Risk Management Integrated Framework* (2004) (Lihat pembahasan ERM) mendefinisikan bahwa *Enterprise Risk Management (ERM)* adalah sarana untuk mengidentifikasi peristiwa-peristiwa potensial yang mempengaruhi entitas dan mengelola risiko. Tujuannya adalah untuk memberikan *reasonable assurance* (kepastian secara wajar) bagi manajemen dan pengurus perusahaan. Manfaat ERM adalah agar dapat mengatasi dan meminimalisir terjadinya risiko pada sebuah Bank.

Berikut ini adalah kebijakan-kebijakan dari sistem *Enterprise Risk Management (ERM)* yang telah ditetapkan oleh kantor BTN Syariah pusat untuk memantau perkembangan bank cabang khususnya mengenai penanganan terhadap risiko:

A. Pemutakhiran Manual Kebijakan dan Pedoman Operasional

Seluruh pegawai dan pejabat bank dibekali dengan manual kebijakan dan pedoman operasional untuk memberikan arah dalam menjalankan setiap aktivitas operasional bank baik di bidang pembiayaan, operasional dan jasa, *treasury* dan investasi, penghimpunan dana, maupun aktivitas umum lainnya. Manual ini memuat kebijakan, strategi, ketentuan dan prosedur, operasional, termasuk fungsi, tugas, tanggung jawab, dan wewenang setiap pegawai atau pejabat yang terkait dengan aktivitas operasional tertentu.

B. Optimalisasi Organisasi Manajemen Risiko

1. Pelaksanaan pengawasan aktif Dewan Komisaris dan Direksi Manajemen Risiko dan divisi terkait lainnya dengan cara memfasilitasi, mengembangkan, dan menyempurnakan berbagai laporan terkait manajemen risiko, diantaranya: laporan pembiayaan bulanan, laporan profil risiko bulanan, monitoring kinerja perusahaan, dan sebagainya.
2. Penetapan Direktur yang secara khusus membidangi penerapan manajemen risiko agar supaya implementasi manajemen risiko dapat dilakukan secara komprehensif dan terintegrasi dengan baik.
3. Pembentukan komite pemantau risiko yang berfungsi melakukan pengawasan terhadap pelaksanaan strategi dan kebijakan manajemen risiko yang telah ditetapkan.
4. Reorganisasi Komite Manajemen Risiko (KMR) melalui pembentukan *working group* KMR yang membidangi *Asset & Liability* (ALMA) dan

pembiayaan, dan *working group* KMR yang membidangi operasional. *Working group* KMR ini beranggotakan kepala satuan kerja kantor pusat yang terkait langsung pada aktivitas ALMA, pembiayaan, dan operasional bank.

C. *Complain Control*

Selain kebijakan dan pengawasan risiko langsung dari Bank BTN Syariah kantor pusat, Bank BTN KCS Malang tetap mempunyai tugas untuk melakukan pengelolaan risiko sebagaimana yang telah terstandarisasi dari kantor pusat yaitu dengan membentuk sistem *Complain Control*.

Complain Control merupakan sistem aplikasi manajemen risiko yang diterapkan oleh Bank BTN KCS Malang meliputi risiko kredit, risiko likuiditas, risiko operasional, risiko kepatuhan dan risiko reputasi. Sistem ini bertujuan untuk mengidentifikasi, mengukur, mengendalikan, dan mengontrol setiap aktivitas operasional Bank dengan memperhatikan SOP yang telah ditentukan serta menyediakan informasi yang *up to date* mengenai profil risiko bank. Kemudian, dilaporkan kepada Bank BTN Syariah Pusat untuk ditindaklanjuti. Sebagaimana yang telah dijelaskan oleh Tim *Internal Control* Bapak Ayat bahwa:

BTN KCS Malang membentuk sistem Complain Control untuk mengelola segala jenis risiko yang terjadi pada bank. Aplikasinya adalah untuk dapat mengidentifikasi, mengontrol, dan mengendalikan setiap risiko yang terjadi yang kemudian dilaporkan kepada Bank BTN Syariah pusat untuk ditindak lanjuti.

Untuk proses pengelolaan manajemen risiko secara per indikator dapat dijelaskan dalam Surat Edaran bank Indonesia No 13/23/DPNP tanggal 25 Oktober 2011 (terlampir).

D. Penetapan Limit Risiko

Dalam rangka mitigasi risiko maka penetapan limit risiko merupakan salah satu teknik yang digunakan Bank BTN KCS Malang dalam menentukan klasifikasi dari setiap risiko yang dihadapi oleh bank. Sehingga dengan adanya klasifikasi ini, memudahkan kinerja bank untuk mengidentifikasi, mengukur, mengendalikan dan melaporkan kepada Bank BTN Syariah pusat untuk ditindaklanjuti. Kebijakan limit risiko ini meliputi:

1. Menentukan limit risiko secara keseluruhan
2. Menentukan limit risiko per jenis risiko
3. Menentukan limit risiko sesuai dengan fungsi dan tugas bank

Hal ini selaras dengan teori yang disampaikan oleh Idroes dan Sugiarto (2006: 70) yang menjelaskan bahwa, dalam penentuan limit risiko bank harus menetapkan:

1. Jumlah risiko keseluruhan yang bersedia ditanggung bank (*risk appetite*).
2. Secara individu berdasarkan jenis risikonya (misalnya: berapa untuk risiko kredit, risiko likuiditas, risiko operasional, risiko kepatuhan dan risiko reputasi)

3. Sesuai dengan fungsi tugas (misalnya: *treasury*, manajemen cabang, manajemen risiko, dan anggota dewan).

Berdasarkan hasil wawancara dengan Tim *Internal Control* Bapak Ayat pada tanggal 18 Maret 2013 jam 17.00 menyebutkan bahwa, proses pengelolaan risiko melalui sistem *Complain Control* yang diterapkan di Bank BTN KCS Malang adalah sebagai berikut:

Proses pengelolaan risiko melalui sistem complain control pada Bank BTN KCS Malang adalah sebagai berikut:

1. *Mengidentifikasi Risiko*
2. *Menganalisis Risiko*
3. *Mengendalikan Risiko*
4. *Memantau dan Melaporkan Risiko*

Dari pemaparan di atas dapat peneliti perjelas, sebagai berikut:

A. Mengidentifikasi Risiko

Merupakan tahap dimana Bank BTN KCS Malang menentukan resiko-resiko apa saja yang mungkin muncul dan mempengaruhi kinerja Bank, kemudian Bank mendokumentasikan karakteristiknya. Identifikasi resiko merupakan proses mengevaluasi proyek dan setiap tahapan kritis dari proses-proses kegiatan Bank yang ada, kemudian diidentifikasi resikonya. Untuk memulai analisis resiko atau mengidentifikasi resiko dari suatu kegiatan Bank, maka evaluasi kegiatan dari segala macam resiko perlu dilakukan. Resiko akan memiliki banyak macam variasi dan sangatlah tergantung dari kegiatan atau perusahaannya. Identifikasi resiko ini dapat menjadi subjektif atau objektif dan semuanya itu sangat tergantung dari data yang dihasilkan. Hasil dari identifikasi resiko ini adalah suatu daftar tentang resiko-resiko apa saja yang mungkin ada.

Proses yang dapat dilakukan Bank BTN KCS Malang untuk mengetahui resiko yang ada di perusahaan adalah:

1. Pengalaman dan perekaman data
2. *Brainstorming*, teknik untuk mendapatkan ide-ide kreatif dalam mengidentifikasi risiko
3. Analisis sistem
4. Laporan Personal
5. Audit
6. Daftar seluruh kejadian yang mungkin terjadi
7. Daftarkan seluruh kemungkinan dan skenarionya.

Manajemen harus mengkuantifikasi *magnitude* dari risiko dan mengukur potensi dampaknya. Ada beberapa cara yang dilakukan oleh Bank BTN KCS Malang, yaitu:

1. Membuat daftar berbagai risiko yang ada, dengan mengelompokkannya ke dalam sebuah kuadran tergantung tinggi-rendahnya tingkat kemungkinan terjadi, dan dapat berdampak kepada rugi yang besar atau kecil.
2. Membuat peta yang menyajikan kajian perbandingan antara Risiko Kredit, Risiko Pasar, Risiko Likuiditas, dan Risiko Operasional yang dihadapi Bank. Dengan membandingkan risiko pada sebuah matriks antara dampak dan frekuensinya, manajemen akan dapat melihat gambaran menyeluruh dari semua risiko berikut keterkaitannya satu sama lain. Beberapa sumber informasi awal dapat diperoleh dari:

- a. *Environmental scan* yaitu sumber informasi untuk mengevaluasi politik, ekonomi, sosial, budaya, hukum, dan lain sebagainya.
- b. Dokumen keuangan seperti proyeksi anggaran (RKAP), laporan keuangan, dan dokumen-dokumen keuangan lain sebagai sumber informasi awal untuk melakukan analisis.
- c. Dokumen legal seperti kontrak-kontrak, ketentuan hukum dan peraturan yang ada hubungannya dengan kegiatan usaha sebagai sumber yang penting untuk dikaji.
- d. Hasil Wawancara, seperti hasil penilaian kinerja pegawai atau wawancara langsung dengan para pegawai.
- e. Analisis statistik seperti perkembangan kualitas aktiva produktif (KAP), tren komposisi simpanan dana pihak ketiga (DPK), tingkat dan tren kegagalan sistem, kerugian yang terjadi, dan sumber Risiko Operasional lainnya. Data ini disebut data internal bank.
- f. Jasa konsultasi yang memahami Risiko dan merupakan sumber informasi mengenai klasifikasi Risiko.

Selaras dengan Undang-undang Peraturan Bank Indonesia No. 13/23/DPNP/2011 tanggal 25 Oktober 2011 tentang Penerapan Manajemen Risiko bagi Bank Umum Syariah dan Unit Usaha Syariah menjelaskan bahwa, proses identifikasi risiko pada Bank paling kurang adalah dengan melakukan analisis terhadap:

1. Bank wajib melakukan identifikasi seluruh Risiko secara berkala

2. Bank wajib memiliki metode atau sistem untuk melakukan identifikasi Risiko pada seluruh produk dan aktivitas bisnis Bank.
3. Proses identifikasi Risiko dilakukan dengan menganalisis seluruh sumber risiko yang paling kurang dilakukan terhadap risiko dari produk dan aktivitas Bank serta memastikan bahwa risiko dari produk dan aktivitas baru telah melalui proses manajemen risiko yang layak sebelum diperkenalkan atau dijalankan.

Dalam hal ini Bank BTN KCS Malang membentuk Tim Audit risiko dengan tujuan agar supaya dapat mengidentifikasi dan mengontrol risiko yang terjadi, yaitu: 1) Kepala Cabang, berfungsi untuk mengelola dan mengontrol risiko. 2) Dewan Pengawas Kepatuhan, berfungsi untuk mengontrol setiap aktivitas bank dan mengidentifikasi risiko. 3) *Internal Control*, berfungsi untuk mengidentifikasi dan melaporkan risiko bank kepada Kepala Cabang. Sebagaimana yang telah dijelaskan oleh Bapak Ayat dalam wawancara adalah:

Bank BTN KCS Malang untuk mengendalikan risiko yang akan terjadi pada bank, maka dibentuklah Tim Audit Risiko yang terdiri, 1) Kepala Cabang yang bertugas mengelola dan mengontrol risiko bank, 2) Dewan Pengawas Kepatuhan yang bertugas mengontrol setiap aktivitas bank, 3) Internal Control bertugas mengidentifikasi dan melaporkan risiko bank kepada Kepala Cabang.

Dengan adanya Tim Audit risiko ini, Bank BTN KCS Malang diharapkan mampu untuk mengidentifikasi dan mengontrol setiap risiko yang akan terjadi pada bank.

B. Menganalisis Risiko

Berdasarkan hasil wawancara dengan Tim *Internal Control* Bapak Ayat pada tanggal 18 Maret 2013 jam 17.00 WIB menjelaskan bahwa dalam menganalisis resiko ada beberapa langkah yang harus dilakukan oleh Bank BTN KCS Malang, antara lain:

1. Mengklasifikasikan resiko yang terjadi bank
2. Memperhitungkan dampak yang akan timbul dari resiko tersebut
3. Memperhitungkan kemungkinan resiko tersebut terjadi
4. Kapan resiko tersebut akan terjadi
5. Memperhitungkan eskalasi/skala dari resiko
6. Memperhitungkan level control yang akan dilakukan oleh bank

Berdasarkan Surat Edaran Bank Indonesia No 13/23/DPNP tanggal 25 Oktober 2011 menyebutkan bahwa dalam melakukan analisis risiko yang harus diperhatikan oleh bank paling tidak mencakup:

1. Sensitivitas produk/aktivitas terhadap perubahan faktor-faktor yang mempengaruhinya, baik dalam kondisi normal maupun tidak normal.
2. Kecenderungan perubahan faktor-faktor dimaksud berdasarkan fluktuasi yang terjadi di masa lalu dan korelasinya.
3. Faktor Risiko secara individual
4. Eksposur Risiko secara keseluruhan maupun per Risiko, dengan mempertimbangkan keterkaitan antar Risiko.
5. Seluruh Risiko yang melekat pada seluruh transaksi serta produk perbankan, termasuk produk dan aktivitas baru, dan dapat diintegrasikan dalam sistem informasi manajemen Bank.

C. Mengendalikan Risiko

Berdasarkan Undang-undang Peraturan Bank Indonesia No. 13/23/DPNP/2011 tanggal 25 Oktober 2011 tentang Penerapan Manajemen Risiko bagi Bank Umum Syariah dan Unit Usaha Syariah, menjelaskan tentang ketentuan pengendalian risiko pada bank, yaitu:

1. Kesesuaian sistem pengendalian intern dengan jenis dan tingkat Risiko yang melekat pada kegiatan usaha Bank.
2. Penetapan wewenang dan tanggung jawab untuk pemantauan kepatuhan terhadap kebijakan, prosedur dan limit.
3. Penetapan jalur pelaporan dan pemisahan fungsi yang jelas dari satuan kerja operasional kepada satuan kerja yang melaksanakan fungsi pengendalian.
4. Struktur organisasi yang menggambarkan secara jelas kegiatan usaha Bank
5. Pelaporan keuangan dan kegiatan operasional yang akurat dan tepat waktu.
6. Kecukupan prosedur untuk memastikan kepatuhan Bank terhadap peraturan perundang-undangan yang berlaku.
7. Kaji ulang yang efektif, independen, dan obyektif terhadap prosedur penilaian kegiatan operasional Bank.
8. Pengujian dan kaji ulang yang memadai terhadap sistem informasi Manajemen Risiko

9. Dokumentasi secara lengkap dan memadai terhadap prosedur operasional, cakupan, dan temuan audit, serta tanggapan pengurus Bank berdasarkan hasil audit.
10. Verifikasi dan kaji ulang secara berkala dan berkesinambungan terhadap penanganan kelemahan-kelemahan Bank yang bersifat material dan tindakan pengurus Bank untuk memperbaiki penyimpangan-penyimpangan yang terjadi.

Bank BTN KCS Malang dalam mengendalikan risiko mengambil tindakan dengan menciptakan budaya kerja yang sehat untuk mencapai *standard* dan tingkat kinerja yang maksimal.

Dalam menciptakan budaya kerja yang sehat, Bank BTN KCS Malang melakukan sistem pengendalian risiko dengan melakukan sebagaimana yang telah dijelaskan dalam wawancara dengan Tim *Internal Control* Bapak Ayat pada tanggal 18 Maret 2013 jam 17.00 WIB, antara lain:

1. *Risk Avoidance*
Yaitu memutuskan untuk tidak melakukan aktivitas yang mengandung risiko sama sekali. Dalam memutuskan untuk melakukannya, maka harus dipertimbangkan potensial keuntungan dan potensial kerugian yang dihasilkan oleh suatu aktivitas.
2. *Risk Reduction*
Risk reduction atau disebut juga *risk mitigation* yaitu merupakan metode yang mengurangi kemungkinan terjadinya suatu risiko ataupun mengurangi dampak kerusakan yang dihasilkan oleh suatu risiko.
3. *Risk Transfer*
Yatu memindahkan risiko kepada pihak lain, umumnya melalui suatu kontrak (asuransi) maupun *hedging*.
4. *Risk Deferral*
Dampak suatu risiko tidak selalu konstan. *Risk deferral* meliputi menunda aspek suatu proyek hingga saat dimana probabilitas terjadinya risiko tersebut kecil.
5. *Risk Retention*

Walaupun risiko tertentu dapat dihilangkan dengan cara mengurnagi maupun mentransfernya, namun beberapa risiko harus tetap diterima sebagai bagian penting dari aktivitas.

D. Memantau dan Melaporkan Risiko

1. Memantau Risiko

Mengidentifikasi, menganalisa, dan mengendalikan suatu risiko merupakan bagian penting dalam proses aktivitas perbankan. Namun, manajemen risiko tidaklah berhenti sampai disana saja. Praktek, pengalaman dan terjadinya kerugian akan membutuhkan suatu perubahan dalam rencana dan keputusan mengenai penanganan suatu risiko. Sangatlah penting untuk selalu memonitor atau memantau setiap proses dari awal mulai mengidentifikasi, menganalisis dan mengendalikan risiko untuk mengetahui keefektifan respon yang telah dipilih dan juga untuk mengidentifikasi adanya risiko baru yang mungkin terjadi pada bank. Sehingga, ketika suatu risiko terjadi maka respon yang dipilih akan sesuai dan diimplementasikan secara efektif.

Berdasarkan Surat Edaran Bank Indonesia No 13/23/DPNP tanggal 25 Oktober 2011 menjelaskan bahwa proses pemantauan risiko bank paling tidak mencakup:

- a. Bank harus memiliki sistem dan prosedur pemantauan yang antara lain mencakup pemantauan terhadap besarnya eksposur Risiko, toleransi Risiko, kepatuhan limit internal, dan hasil *stress testing* maupun konsistensi pelaksanaan dengan kebijakan dan prosedur yang ditetapkan.

- b. Pemantauan dilakukan baik oleh unit pelaksana maupun oleh Satuan Kerja Manajemen Risiko.
- c. Hasil pemantauan disajikan dalam laporan berkala yang disampaikan kepada Manajemen dalam rangka mitigasi Risiko dan tindakan yang diperlukan.
- d. Bank harus menyiapkan suatu sistem *back-up* dan prosedur yang efektif untuk mencegah terjadinya gangguan dalam proses pemantauan Risiko, dan melakukan pengecekan serta penilaian kembali secara berkala terhadap sistem *back-up* tersebut.

2. Melaporkan Risiko

Proses terakhir dari pengelolaan manajemen risiko adalah pelaporan risiko. Bank BTN KCS Malang diharuskan secara *continue* melaporkan hasil dari proses mengidentifikasi, menganalisis, mengendalikan dan memantau risiko serta kendala dan risiko yang dihadapi kepada BTN Syariah pusat. Hal ini berlaku untuk seluruh Bank BTN Syariah kantor cabang. Kemudian, Bank BTN Syariah pusat akan menyusun profil risiko sebagai implementasi dari pemutakhiran manual dan pedoman kebijakan operasional yang akan menjadi acuan dan pedoman untuk bank cabang. Format dan laporan profil risiko tersebut meliputi:

- a. Ringkasan penilaian profil risiko berupa tabel yang memuat laporan tentang tingkat dan *trend* seluruh aksposur yang relevan.
- b. Analisis tingkat dan *trend* risiko, berupa uraian secara singkat mengenai alasan utama perubahan tingkat dan *trend* risiko, dibandingkan dengan

penilaian risiko periode sebelumnya, baik per jenis risiko yang relevan maupun penilaian risiko secara keseluruhan.

- c. Penilaian risiko bank, berisi tentang uraian pelaksanaan *review* yang dilaksanakan selama 3 bulan terakhir (periode sebelumnya) termasuk fokus dan prioritas penilaian.
- d. Tindak lanjut hasil penilaian risiko bank, berisi tentang uraian hasil dan rekomendasi penilaian yang ditindaklanjuti secara efektif melalui tindakan korektif, lengkap dengan penjelasan mengenai penyebab tindakan korektif harus dilaksanakan.
- e. Pendapat Satuan Kerja Audit Intern, berisi tentang uraian hasil penilaian oleh SKAI terhadap laporan profil risiko triwulanan termasuk uraian mengenai fokus, prioritas dan permasalahan audit (pelaksanaan *corrective actions*, perubahan organisasi, sistem, dan prosedur baru).
- f. Ringkasan matriks risiko yang merupakan uraian pendukung untuk menghasilkan laporan profil risiko termasuk uraian profil risiko masing-masing aktivitas fungsional.

Sesuai dengan Peraturan Bank Indonesia No. 7/25/PBI/2005 Untuk meningkatkan kompetensi sumber daya insani terkait manajemen risiko, maka BSM Cabang Malang mengadakan program sertifikasi manajemen risiko diantaranya dengan cara:

- a. Membuat modul sertifikasi manajemen risiko dan test online dalam aplikasi e-learning yang dapat diakses oleh seluruh pegawai. Test online

diselenggarakan bank untuk menyaring pegawai yang telah siap mengikuti ujian sertifikasi manajemen risiko.

- b. Melakukan training internal sertifikasi manajemen risiko dan try out untuk memaksimalkan persiapan ujian sertifikasi tersebut.
- c. Mengikutsertakan seluruh pegawai bank dalam ujian sertifikasi manajemen risiko yang diselenggarakan oleh Badan Sertifikasi Manajemen Risiko.

Merujuk Idroes dan Sugiarto (2006: 75) menjelaskan tentang proses pelaporan manajemen risiko semua bank kepada Bank Indonesia adalah sebagai berikut:

- a. Laporan Profil Risiko

Bank harus melaporkan profil risiko mereka kepada Bank Indonesia dan laporan tersebut harus berisi informasi yang sama dengan yang dibuat bagian manajemen risiko untuk kepala manajemen risiko (*Chief Risk Officer*) dan komite manajemen risiko. Laporan profil risiko harus disajikan setiap triwulan yaitu: Maret, Juni, September dan Desember. Laporan ini harus disampaikan ke Bank Indonesia dalam tujuh hari pada setiap akhir triwulan.

- b. Laporan Produk dan Jasa Baru

Bank harus melaporkan produk dan jasa baru untuk nasabah kepada Bank Indonesia. Laporan harus meliputi semua produk dan jasa baru dan menyampaikannya ke Bank Indonesia. Laporan produk dan jasa baru harus disajikan setiap triwulan yaitu: Maret, Juni, September dan

Desember. Laporan ini harus disampaikan ke Bank Indonesia dalam tujuh hari pada setiap akhir triwulan.

c. Laporan Kerugian Keuangan yang Signifikan

Bank yang mencatat kerugian keuangan yang signifikan harus melaporkan secepatnya kepada Bank Indonesia.

d. Laporan Publikasi dan Akuntansi

Dalam kaitannya dengan transparansi bank harus mempublikasikan informasi yang cukup untuk mencakup strategi dan kebijakan manajemen risiko yang diambil, kesesuaian limit yang relevan terhadap risiko, sebagai tambahan terhadap informasi mengenai kondisi keuangan bank yang bersangkutan. Semua laporan yang dipublikasikan harus disetujui oleh Bank Indonesia.

4.2.2 Implementasi Manajemen Risiko Pembiayaan *Mudharabah* pada BTN

KCS Malang

A. Manajemen Risiko Pembiayaan *Mudharabah* pada BTN KCS Malang

Pembiayaan merupakan sebagian besar aset dari bank syariah sehingga pembiayaan tersebut harus dijaga kualitasnya, sebagaimana diamanatkan pada Pasal 2 Undang-undang Perbankan Syariah bahwa perbankan syariah dalam melakukan kegiatan usahanya berasaskan prinsip syariah, demokrasi ekonomi dan prinsip kehati-hatian. Pada penjelasan Pasal 2 Undang-Undang Perbankan Syariah yang dimaksud dengan prinsip kehati-hatian adalah pedoman pengelolaan Bank yang wajib dianut guna mewujudkan perbankan yang sehat, kuat dan efisien

sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Dari berbagai sumber dapat disimpulkan bahwa yang dimaksud dengan prinsip kehati-hatian adalah pengendalian risiko melalui penerapan peraturan perundang-undangan dan ketentuan yang berlaku secara konsisten (Yahman dan Usanti, 2011: 136).

Perwujudan prinsip kehati-hatian diatur dalam rambu-rambu kesehatan sebagaimana pada Pasal 23 Undang-Undang Perbankan Syariah. Pada Pasal 23 (1) Undang-Undang Perbankan syariah mengatur bahwa Bank syariah dan/atau UUS harus mempunyai keyakinan atas kemauan dan kemampuan calon nasabah Penerima Fasilitas untuk melunasi seluruh kewajiban pada waktunya, sebelum Bank Syariah dan/ atau UUS menyalurkan dana kepada nasabah Penerima Fasilitas. Untuk mendapatkan keyakinan maka bank syariah wajib melakukan penilaian yang seksama terhadap waktak, kemampuan, modal, agunan, dan prospek usaha dari calon nasabah penerima fasilitas (*character, capacity, capital, collateral, condition, dan syariah*).

Pada Pasal 36 Undang-Undang Perbankan Syariah diatur bahwa dalam memberikan pembiayaan dan melakukan kegiatan usaha lainnya, Bank Syariah dan UUS wajib menempuh cara-cara yang tidak merugikan Bank Syariah dan UUS dan kepentingan nasabah yang mempercayakan dananya, sehingga bank syariah dalam memberikan pembiayaan wajib mempunyai keyakinan atas kemauan dan kemampuan dari nasabah penerima fasilitas.

Pembiayaan dengan akad *mudharabah* yang ditawarkan oleh Bank BTN Kantor Cabang Syariah Malang terbagi menjadi dua kategori. *Pertama*, pembiayaan *Mudharabah Muthlaqah* (investasi umum) merupakan bentuk

kerjasama antara Bank (sebagai penyalur modal) dengan *Mudharib* (Nasabah sebagai pengelola usaha) yang cakupannya tidak dibatasi dengan syarat tertentu oleh pihak ketiga (sebagai *shahibul mal*/pemilik modal) seperti, pemberian pembiayaan modal kerja oleh bank kepada nasabah tanpa harus ada ketentuan dari pihak ketiga untuk memilih usaha yang akan dibiayai: contoh, Pembiayaan Modal Kerja BTN iB, dan KUR BTN iB, jangka waktu pembiayaan 3 tahun dan 5 tahun.

Kedua, pembiayaan *Mudharabah Muqayyadah* (investasi khusus) merupakan bentuk kerjasama antara Bank (sebagai penyalur modal) dengan *mudharib* (Nasabah sebagai pengelola usaha) yang cakupannya dibatasi dengan syarat tertentu oleh pihak ketiga (sebagai *shahibul mal*/pemilik modal) seperti, investasi yang diberikan oleh pihak ketiga kepada bank untuk disalurkan kembali dalam bentuk pembiayaan dengan adanya ketentuan dan syarat tertentu dari pihak ketiga untuk memilih debitur yang akan dibayai: contoh investasi untuk pembangunan gedung sekolah: produk BTN adalah Pembiayaan Investasi BTN iB, jangka waktu 5 tahun. Seperti yang telah disampaikan oleh Tim *Relationship Management* Bapak Tangguh F.P.R dalam wawancara tanggal 20 Maret 2013 jam 16.00 WIB, menyatakan bahwa:

Pembiayaan modal kerja dengan akad mudharabah yang ditawarkan oleh Bank BTN KCS Malang mencakup pembiayaan mudharabah muthlaqah (investasi umum) dan mudharabah muqayyadah (investasi khusus). Mudharabah muthlaqah cakupannya sangat luas dan tidak dibatasi dengan syarat tertentu oleh pihak ketiga. Contoh Pembiayaan Modal Kerja BTN iB, dan KUR BTN iB, jangka waktu 3 dan 5 tahun. sedangkan mudharabah muqayyadah cakupannya dibatasi oleh pihak ketiga dengan syarat-syarat tertentu. Contoh, Pembiayaan Investasi BTN iB, jangka waktu 5 tahun.

Tabel 4.4
Jenis Produk Pembiayaan dengan Akad *Mudharabah*
Bank BTN KCS Malang

Jenis <i>Mudharabah</i>	Produk	Jangka Waktu	Nisbah
<i>Mudharabah Muthlaqah</i>	Pembiayaan Modal Kerja BTN iB	3 tahun	<i>Revenue Sharing (Flat)</i>
	KUR BTN iB	5 tahun	
<i>Mudharabah Muqayyadah</i>	Pembiayaan Investasi BTN iB	5 tahun	<i>Revenue Sharing (Flat)</i>

Sumber: Hasil wawancara tanggal 20 Maret 2013, data diolah.

Penentuan bagi hasil yang diterapkan oleh Bank BTN KCS Malang yaitu menerapkan sistem *revenue sharing* yaitu perhitungan bagi hasil yang didasarkan atas penjualan dan/atau pendapatan kotor atas usaha sebelum dikurangi dengan biaya. Bagi hasil dalam *revenue sharing* dihitung dengan mengalikan nisbah yang telah disetujui dengan pendapatan bruto (Ismail, 2011: 98). Hal ini dilakukan untuk mengantisipasi adanya kecurangan-kecurangan dari *mudharib*. Selain itu, menurut fatwa No.15/DSN-MUI/IX/2000 tentang prinsip distribusi hasil usaha dalam lembaga keuangan syariah, bahwa untuk saat ini *revenue sharing* (bagi pendapatan) lebih maslahat dari pada *profit sharing* (bagi laba). Dalam nisbah pembagian keuntungan dan angsuran modal kerja di BTN KCS Malang telah ditentukan oleh Kantor Pusat (terlampir).

Berdasarkan hasil wawancara dengan Tim *Relationship Management* Bapak Tangguh F.P.R pada tanggal 20 Maret 2013 jam 16.00 WIB, menjelaskan sebagai berikut:

Perbedaan mendasar dari revenue sharing dan profit sharing adalah, jika revenue sharing bank hanya akan memperhatikan kepada pendapatan yang diperoleh oleh nasabah dengan melihat kepada omzet yang diterima perusahaan/koperasi kemudian disharingkan sesuai dengan nisbah yang telah disepakati.

Sedangkan profit sharing bank harus memperhatikan laporan keuangan dari nasabah dengan melihat pada variabel pengeluaran dan laporan Laba/Rugi perusahaan kemudian disharingkan kepada bank sesuai dengan nisbah yang sudah ditentukan. Secara aplikasinya, hal ini akan sulit dimonitoring oleh pihak bank dalam meng-croscheck aktiva pengeluaran dan laporan Laba/Rugi perusahaan, karena dimungkinkan akan terjadi kecurangan dan ketidakjujuran perusahaan/koperasi.

Oleh karena itu, dari dasar inilah Bank BTN KCS Malang menerapkan sistem *revenue sharing* dibandingkan *profit sharing*, karena lebih efisien bagi bank sebagai upaya meminimalisir kecurangan dan ketidakjujuran perusahaan/koperasi.

Tabel 4.5
Nisbah Bagi Hasil Mudharabah

Nisbah	Jangka Waktu dan Penetapan Nisbah Bagi Hasil				
Bagi Hasil Mudharabah (potong gaji)	1	2	3	4	5
	6.90%	7.05%	7.10%	7.49%	7.61%
Bagi Hasil Mudharabah (non potong gaji/investasi)	7.46%	7.47%	7.68%	7.94%	8.39%

Sumber: BTN KCS Malang, data diolah.

Contoh perhitungan:

Karyawan koperasi A meminjam uang modal kerja dengan akad *mudharabah* melalui Bank BTN KCS Malang sebesar Rp 10.000.000, dengan jangka waktu 5 tahun, *margin* yang ditentukan 7.61%. Oleh karena itu, besaran angsuran yang di angsur oleh karyawan tersebut adalah:

$$\text{Angsuran/bulan selama 5 tahun} = [(10.000.000 \times 7.61\%) \times 5] + 10.000.000$$

$$\frac{\quad}{12/\text{bln} \times 5}$$

$$= \text{Rp } 230,100$$

Jadi, besar angsuran karyawan koperasi tersebut setiap bulannya yang harus dibayar kepada Bank sebesar Rp 230,100.

Pembiayaan *mudharabah* dalam bentuk modal kerja yang disalurkan oleh Bank BTN Kantor Cabang Syariah Malang dapat diberikan kepada baik perseorangan seperti, UD, CV, UMKM dan juga lembaga seperti PT, Yayasan, dan koperasi. Untuk pembiayaan modal kerja perseorangan/individual, pembiayaan *mudharabah* yang diberikan adalah pembiayaan yang berbentuk KUR (Kredit Usaha Rakyat) yaitu pembiayaan program dari pemerintah yang bertujuan sebagai bentuk distribusi pemerintah untuk membantu mengembangkan Usaha Mikro Kecil dan Menengah (UMKM).

Sedangkan pembiayaan modal kerja yang diberikan oleh Bank BTN KCS Malang untuk lembaga lebih banyak kepada lembaga koperasi, seperti KOPKAR (Koperasi Karyawan), Koperasi Umum, dan Baitul Mal wa Tamwil (BMT) dibandingkan dengan lembaga swasta, seperti perusahaan-perusahaan. Hal ini disebabkan oleh perusahaan, dimana kebanyakan lembaga swasta tidak suka dengan sistem bagi hasil (*mudharabah*) yang ditawarkan oleh bank syariah. Kebanyakan dari mereka lebih banyak memilih sistem atau akad *musyarakah* yaitu dengan sistem *margin*, karena bagi perusahaan dianggap lebih menguntungkan. Sebagaimana yang telah dijelaskan oleh Tim Monitoring Bank BTN KCS Malang Elok Faiqoh, SE dalam wawancara pada tanggal 18 Februari 2013 jam 61.30 WIB, adalah sebagai berikut:

Pembiayaan modal kerja dengan akad mudharabah yang diberikan oleh bank baik kepada perseorangan seperti UD, CV, dan UMKM maupun lembaga seperti PT, Yayasan, dan Koperasi (KOPKAR, Koperasi Umum dan BMT). Khusus untuk lembaga Bank BTN KCS Malang lebih banyak pada koperasi dibandingkan dengan perusahaan/lembaga swasta seperti perusahaan. Untuk pembiayaan lembaga swasta biasanya lebih banyak menggunakan sistem atau akad musyarakah yaitu dengan sistem profit margin. Hal ini disebabkan, perusahaan tidak menyukai sistem yang paten

dalam pembagian keuntungan karena penggunaan sistem bagi hasil tidak lebih menguntungkan bagi perusahaan. Dalam hal ini, juga lebih menguntungkan terhadap bank.

Bank BTN KCS Malang menetapkan sejumlah batasan (*plafon*) dan persyaratan kepada *mudharib* atas pembiayaan yang diberikan. Ketentuan *plafon* yang diberikan oleh Bank adalah, untuk pembiayaan *mudharabah* perseorangan *plafon*-nya maksimal sebesar 2 miliar. Sedangkan untuk lembaga *plafon*-nya maksimal sebesar 4 miliar. Khusus kepada koperasi besaran pembiayaannya sebesar (KOPKAR 2 miliar, Koperasi Umum 2 miliar, dan BMT 1 miliar per sekali pencairan), apabila melebihi dari batas *plafon* tersebut maka pihak Bank BTN KCS Malang merekomendasikan ke kantor pusat. Bapak Tangguh F.P.R dalam wawancara pada tanggal 20 Maret 2013 jam 16.00 WIB, menjelaskan bahwa:

Bank BTN KCS Malang memberikan plafon untuk Pembiayaan mudharabah yang diberikan kepada nasabah. Pembiayaan mudharabah perseorangan plafonnya maksimal sebesar 2 miliar, sedangkan untuk lembaga maksimal 4 miliar. Khusus pada koperasi (KOPKAR 2 miliar, Koperasi Umum 2 miliar, dan BMT 1 miliar per sekali pencairan), apabila melebihi batas plafon di atas ada persetujuan pusat.

Tabel 4.6
Pembiayaan *Mudharabah* pada Koperasi
Di Bank BTN KCS Malang

Identifikasi	Keterangan
Nasabah pembiayaan <i>mudharabah</i>	300 nasabah
Nasabah pembiayaan <i>mudharabah</i> (Koperasi)	125 Koperasi
Aset	578 miliar
<i>Credit limit</i> untuk Lembaga	4 miliar
Pembiayaan <i>mudharabah</i> yang diberikan	124 miliar
Pembiayaan <i>mudharabah</i> untuk koperasi	25 miliar
Jenis koperasi yang dibiayai	KOPKAR, Koperasi Umum, BMT
Akad yang digunakan	Akad <i>Mudharabah</i>
Besaran pembiayaan <i>mudharabah</i> per sekali pencairan untuk koperasi:	
KOPKAR	Sampai dengan 2 miliar
Koperasi Umum	Sampai dengan 2 miliar
BMT	Sampai dengan 1 miliar
	Keterangan: Bank BTN KCS Malang berwenang memberikan pembiayaan untuk lembaga maksimal sebesar 4 miliar, apabila melebihi batas tersebut ada persetujuan kantor pusat.

Sumber: Hasil Penelitian 20 Maret 2013 Jam 16.00 WIB, diolah.

Dalam kegiatan operasionalnya, bank syariah tetap berpedoman terhadap peraturan-peraturan Bank Indonesia. Pada kenyataannya, pembiayaan yang diberikan oleh bank syariah rawan terjadi pembiayaan bermasalah sebagai akibat adanya risiko besar yang dihadapi oleh bank syariah sebagai penyanggah dana (*shahibul maal*). Dari risiko-risiko yang terjadi biasanya seperti debitur yang menggunakan dana tidak sesuai akad, lalai dengan kesalahan yang disengaja, dan

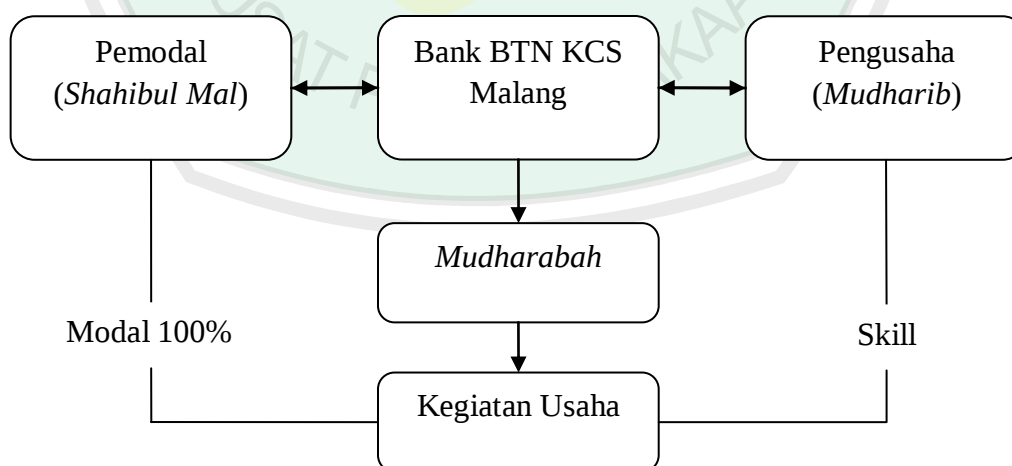
penyembunyian keuntungan, hal ini bisa menyebabkan terjadinya pembiayaan bermasalah.

Pembiayaan *mudharabah* merupakan pembiayaan yang menanggung risiko pembiayaan yang tinggi, sebab pihak bank memberikan modal kerja sepenuhnya kepada pihak pengelola (debitur). Hal ini tentunya akan rentan terhadap timbulnya risiko pada bank syariah. Merujuk Tim *Relationship Management* Bapak Tangguh F.P.R melalui wawancara pada tanggal 20 Maret 2013 jam 16.00 WIB, mengatakan bahwa:

Proses kegiatan pembiayaan mudharabah yaitu menyerahkan dana sepenuhnya kepada pihak debitur (pengelola). Bank hanya sebagai penyalur dana dari pihak ketiga. Oleh karena itu, skema yang ada pada pembiayaan mudharabah ada dua macam yaitu, skema yang pertama antara pihak bank dengan pihak pemilik dana sebagai pihak ketiga, skema yang kedua antara pihak bank dengan pihak pengelola usaha yang dibiayai oleh bank.

Skema pembiayaan *mudharabah* Bank BTN KCS Malang:

Gambar 4.8
Skema Proses Mudharabah BTN KCS Malang



Dari penjelasan di atas, dapat disimpulkan bahwa pembiayaan *mudharabah* merupakan pembiayaan yang rawan akan terjadinya risiko, baik

risiko kemacematan maupun risiko penyalahgunaan modal karena bank yang mendapatkan dana dari pihak ketiga menyalurkan kembali dana tersebut kepada pengelola (*mudharib*) dengan modal 100%. Merujuk Bapak Tangguh F.P.R dalam hasil wawancara mengatakan, yaitu:

Pembiayaan mudharabah bisa dikatan berisiko tinggi karena pembiayaan ini tidak ada share sehingga kita (Bank) menanggung 100% secara dana, hal ini bisa menjadi salah satu risiko dana tidak dikembalikan cukup besar. Ada banyak masalah yang ditimbulkan oleh pembiayaan mudharaba ini, salah satunya pembiayaan macet atau penyalahgunaan dana, dll.

Pembiayaan bermasalah (*non performing loan*) menjadi sangat penting bagi Bank BTN KCS Malang, karena hal ini berdampak buruk pada kinerja Bank. Batas maksimum prosentase pembiayaan bermasalah pada setiap perbankan di Indonesia harus mengacu pada peraturan yang dibuat oleh Bank Indonesia tentang batas kewajaran tingkat *non performing loan* yaitu sebesar 5% (0,05). Acuan ini menjadi sangat penting karena akan berdampak terhadap kinerja bank yang akan selalu berhadapan dengan *non performing loan* (pembiayaan bermasalah).

Tabel 4.7
Daftar Total Prosentase NPL Bank BTN KCS Malang
Tahun 2010-2011

Keterangan	TAHUN 2010-2011
Total Jumlah NPL	2,23%

Sumber: Laporan Keuangan BTN KCS Malang Tahun 2010-2011

Dari tabel 4.7 di atas menjelaskan bahwa NPL BTN KCS Malang pada tahun 2010-2011 adalah sebesar 2.23%, *margin* ini bisa dibilang sangat baik untuk ukuran unit usaha syariah, dimana mengingat ketentuan Bank Indonesia

untuk tingkat NPL adalah sebesar (5%). Hal ini disebabkan oleh sistem pengelolaan dan proses penyaluran pembiayaan *mudharabah* yang diberikan oleh Bank BTN Kantor Cabang Syariah Malang kepada nasabah sangat baik, sehingga risiko pembiayaan *mudharabah* dapat dikelola dengan baik.

Pembiayaan *mudharabah* yang macet berawal dari risiko-risiko yang timbul atas pemberian pembiayaan *mudharabah* oleh bank kepada nasabah. Faktor yang menyebabkan kemacetan pembiayaan tersebut yang paling didominasi adalah karakter nasabah yang mulai tidak kooperatif lagi dengan pihak bank, yaitu menunjukkan *bad character*. Selain itu, yang menjadi dominasi adalah kegagalan nasabah dalam menjalankan usahanya. Hal ini bisa dipengaruhi karena nasabah terlalu berani berspekulasi dalam menjalankan usahanya dan kurang memikirkan akibat yang ditimbulkan.

Berdasarkan hasil wawancara dengan Tim *Relationship Managemen* Bapak Tangguh F.P.R pada tanggal 20 Maret 2013 jam 16.00 WIB, mengatakan bahwa:

Faktor yang mempengaruhi terhadap terjadinya pembiayaan mudharabah bermasalah pada bank syariah biasanya seperti: nasabah menyalahgunakan pembiayaan yang diperoleh, nasabah kurang mampu mengelola usaha, dan nasabah beritikad tidak baik terhadap bank. Sehingga menimbulkan masalah pembiayaan terhadap perbankan syariah. Hal ini perlu untuk dianalisa terlebih dahulu kelayakan nasabah oleh bank sebelum memberikan pembiayaan seperti dengan menerapkan 5C dan 7A.

1. Nasabah menyalahgunakan pembiayaan yang diperoleh

Setiap pembiayaan yang diperoleh nasabah telah diperjanjikan tujuan pemakaiannya sehingga nasabah harus mempergunakan pembiayaan sesuai dengan tujuannya. Pemakaian pembiayaan yang

menyimpang, misalnya pembiayaan untuk pengembangan usaha dipergunakan untuk berjudi, hal ini akan mengakibatkan usaha nasabah gagal.

2. Nasabah kurang mampu mengelola usaha

Hal ini dapat terjadi pada nasabah yang kurang menguasai bidang usaha. Setelah nasabah mampu menyakinkan bank akan kemungkinan keberhasilan usahanya, akan tetapi nasabah kurang mampu untuk mengelola bidang usahanya, sehingga dapat mengakibatkan usaha yang dibiayai oleh bank dengan pembiayaan tersebut tidak dapat berjalan dengan baik.

3. Nasabah beritikad tidak baik

Ada sebagian nasabah yang sengaja dengan segala daya upaya mendapatkan pembiayaan, tetapi setelah pembiayaan diterima untuk kepentingan yang tidak dapat dipertanggung jawabkan. Nasabah sejak awal tidak berniat mengembalikan pembiayaan walaupun dengan risiko apapun, biasanya sebelum pembiayaan jatuh tempo nasabah sudah melarikan diri untuk menghindari tanggung jawab.

Adanya pengaruh terjadinya masalah pembiayaan *mudharabah* yang disebabkan oleh nasabah, hal ini tentunya bermula dari kecerobohan bank dalam melakukan analisa nasabah, bank kurang peka dalam menentukan kelayakan nasabah sebelum memberikan pembiayaan sehingga menimbulkan pembiayaan *mudharabah* bermasalah, seperti kurangnya *monitoring* bank terhadap nasabah, kesalahan *setting* bank dalam memberikan akad pembiayaan kepada nasabah,

kondisi ekonomi, politik, kondisi alam, dan sebagainya. Sebagaimana yang telah dijelaskan oleh Elok faiqoh, SE dalam hasil wawancara pada tanggal 18 Februari 2013 jam 16.30 WIB, mengatakan bahwa:

Faktor Yang dapat mengakibatkan timbulnya permasalahan pembiayaan mudharabah pada bank syariah khususnya BTN Syariah adalah faktor internal, eksternal dan faktor eksternal Bank dan Nasabah. Seperti, kurangnya monitoring, pengawasan dan control bank syariah terhadap jalannya pembiayaan setelah proses realisasi, kegagalan nasabah dalam menjalankan usaha, kondisi ekonomi, politik, bencana alam, dan yang paling penting adalah karakter nasabah terhadap bank. Apabila karakternya baik, tentunya nasabah akan kooperatif terhadap bank, akan tetapi jika bad character, nasabah tidak akan memiliki sikap yang kooperatif terhadap bank.

1. Faktor Internal

Faktor-faktor yang menyebabkan terjadinya pembiayaan mudharabah bermasalah yang berasal dari internal bank, yaitu:

a. *Monitoring* nasabah kurang diperhatikan

Pada bank syariah *monitoring* terhadap pembiayaan yang dilakukan nasabah sangatlah penting, hal ini dikarenakan terkadang pihak nasabah bisa melakukan kecurangan. Dalam arti pihak nasabah bisa menutup-nutupi keuntungan dari usahanya sehingga bagi hasil yang didapat tidak sesuai dengan akad semula yang mengakibatkan pihak bank dirugikan. Hal ini biasa dilakukan oleh nasabah yang mempunyai karakter yang tidak baik. Nasabah yang tidak kooperatif dengan pihak bank akan diberi tindakan yang tegas atas hal yang dilakukan oleh nasabah tersebut.

b. Kesalahan *setting* pembiayaan

Kesalahan *setting* pembiayaan ini biasanya dilakukan tidak tepat sasaran, yang dimaksud adalah tujuan pembiayaan tersebut tidak sesuai dengan pembiayaan awal. Misalkan nasabah ingin memiliki mobil seharusnya menggunakan akad *murabahah*, akan tetapi oleh pihak bank diberikan akad *mudharabah*.

c. Pengikatan jaminan yang kurang sempurna

Ikatan jaminan yang dilakukan dengan sempurna akan membantu pihak bank jika ada pemasalahan dalam pembiayaan tersebut. Pengikatan yang kurang sempurna biasanya dilakukan oleh pihak nasabah agar mendapatkan pembiayaan sesuai dengan harapan mereka sehingga untuk jeminan tersebut banyak yang dimanipulasi. Misalkan, ada jaminan rumah yang bersertifikat namun sertifikat tersebut sesungguhnya telah menjadi milik orang lain sehingga bank tidak mempunyai hak lagi atas jaminan tersebut.

2. Faktor Eksternal

Faktor-faktor yang menyebabkan timbulnya pembiayaan *mudharabah* bermasalah berasal dari luar yaitu dari nasabah, yaitu:

- a. Adanya kekeliruan dalam manajemen nasabah
- b. Karakter nasabah yang ingin untung sendiri
- c. Nasabah mempunyai banyak utang ditempat lain baik di bank lain atau lembaga keuangan non bank lain.

- d. Adanya penurunan pendapatan dari usaha nasabah sehingga nasabah tidak bisa membayar angsuran dengan penuh.

3. Faktor Eksternal Bank dan Nasabah

Faktor-faktor yang menyebabkan timbulnya pembiayaan *mudharabah* bermasalah baik yang berasal dari luar maupun nasabah, yaitu:

- a. Kondisi perekonomian yang berubah menimbulkan kegagalan usaha yang dimiliki nasabah.
- b. Kondisi alam yang merugikan. Seperti adanya bencana alam: banjir, longsor, gempa bumi, kebakaran, dan lain-lain.
- c. Kondisi politik yang tidak stabil. Seperti gejolak social yang timbul dimasyarakat: Contoh, adanya demo.
- d. Peraturan pemerintah yang merugikan baik bagi nasabah maupun pihak bank. Contoh, adanya pelanggaran ekspor ke luar negeri untuk barang-barang tertentu.

Elok Faiqoh, SE memberikan contoh kasus masalah pembiayaan *mudharabah* dalam hasil wawancara bahwa:

Contoh kasus dari beberapa permasalahan pembiayaan mudharabah yang terjadi di Bank BTN KCS Malang. Ada lembaga Koperasi X yang mendapatkan pembiayaan dari Bank BTN KCS Malang, kemudian oleh koperasi X disalurkan kembali kepada anggota koperasi. Akan tetapi, setelah beberapa kali pembayaran terjadi kemacetan. Setelah diselidiki oleh Tim Commercial Financing Analyst, yang menyebabkan terjadinya kemacetan adalah uang pembayaran angsuran pembiayaan dari anggota dibawa oleh pengurus lembaga keuangan koperasi untuk memenuhi kebutuhan pengurus tersebut. Sehingga angsuran pembiayaan lembaga koperasi terjadi kemacetan. Dalam hal ini, anggota yang memiliki etikad yang baik dalam melakukan pembayaran pembiayaan terhadap koperasi, sedangkan pengurus

koperasi yang tidak memiliki etika yang baik kepada pihak bank untuk melakukan pembayaran.

Untuk itu, perlu adanya filterisasi yang dilakukan oleh bank untuk dapat meminimalisir risiko pembiayaan. Dalam hal ini, Bank BTN KCS Malang melakukan beberapa mitigasi untuk dapat memfilter sebelum terjadi pembiayaan bermasalah, sebagaimana yang telah dijelaskan oleh Tim *Relationship Management* Bapak Tangguh F.P.R dalam wawancara tanggal 20 Maret 2013 jam 16.00 WIB adalah:

1. *Memastikan calon debitur harus membuka rekening tabungan di Bank BTN KCS Malang, hal ini dilakukan supaya pencalonannya benar.*
2. *BI checking calon debitur bagus*
3. *Repayment capacity atau kemampuan mengembalikan angsuran calon debitur sesuai dengan rasio bank.*
4. *Bank BTN KCS Malang meminta jaminan tambahan kepada calon debitur, seperti: sertifikat, BPKB, Jaminan cash calon debitur berupa deposito. Khusus untuk jaminan yang diberikan oleh koperasi, Coverage agunan atau agunan yang bisa meng-cover pembiayaan itu harus 150% dari plafon. Misalnya, debitur meminjam 1 miliar makanya debitur 1,5 miliar harus bisa memback-up secara jaminan.*

Selain dari Empat indikator di atas, ada konsep-konsep penting yang perlu Bank BTN KCS Malang perhatikan dalam upaya memfilter sebelum terjadinya pembiayaan bermasalah pada bank. Sebagaimana yang telah dijelaskan oleh Bapak Tangguh F.P.R adalah:

1. *Konsep Executing*
Konsep executing adalah konsep dimana sebelum Bank BTN KCS Malang menyalurkan pembiayaan mudharabah kepada koperasi, Bank harus melakukan analisa terhadap koperasi tersebut. Seperti, kinerja pengurus, etika pengurus, laporan keuangan, dll.
2. *Konsep Chanelling*
Konsep chanelling adalah konsep dimana sebelum Bank BTN KCS Malang menyalurkan pembiayaan kepada koperasi, Bank harus melakukan analisa pembiayaan, dalam melakukan analisa Bank tidak hanya menganalisa pada lembaga koperasi itu saja, melainkan sampai pada N-user (anggota) yang melakukan peminjaman kepada koperasi

tersebut. Jadi bank tidak hanya ada ikatan dengan koperasi, melainkan juga dengan N-usernya.

Dapat disimpulkan bahwa, sebelum melakukan penyaluran pembiayaan, Bank BTN KCS Malang melakukan prosedur-prosedur di atas sebagai upaya untuk meminimalisir terjadinya pembiayaan bermasalah pada bank syariah.

B. Upaya Penyelamatan Pembiayaan *Mudharabah* Bermasalah di Bank BTN KCS Malang

Bank syariah dalam memberikan pembiayaan berharap bahwa pembiayaan tersebut berjalan dengan lancar, nasabah dapat mematuhi apa yang telah disepakati dalam perjanjian dengan bank dan membayar lunas bilamana jatuh tempo. Akan tetapi, bisa saja terjadi dalam jangka waktu pembiayaan nasabah mengalami kesulitan dalam pembayaran pembiayaan yang berakibat kerugian pada pihak bank (Usanti, 2010: 44). Dalam hukum perdata kewajiban memenuhi prestasi harus dipenuhi oleh debitur sehingga jika debitur tidak memenuhi sesuatu yang diwajibkan seperti yang telah ditetapkan dalam perjanjian maka dikatakan debitur telah melakukan wanprestasi (Setiawan, 1979: 18).

Untuk mengetahui bahwa pembiayaan dari nasabah tergolong dalam pembiayaan bermasalah maka dapat dilihat dari tingkat kolektibilitasnya. Kriteria kolektibilitas yang ada di Bank BTN KCS Malang sebagaimana yang telah dijelaskan oleh Tim *Relationship Management* Bapak Tangguh F.P.R dalam wawancara pada tanggal 20 Maret 2013 jam 16.00 WIB, beliau mengatakan bahwa:

Untuk mengetahui pembiayaan dari nasabah tergolong pada pembiayaan bermasalah, maka dapat dilihat dari kriteria kolektibilitas yang telah ditentukan oleh Bank BTN KCS Malang, sebagai berikut:

- 1. Lancar artinya pembayaran angsuran pembiayaan sesuai dengan perjanjian yang ditetapkan.*
- 2. Perhatian khusus, jika nasabah mengalami tunggakan angsuran dalam jangka waktu 1-90 hari.*
- 3. Kurang lancar, jika nasabah mengalami tunggakan angsuran dalam jangka waktu 91-180 hari.*
- 4. Diragukan, jika nasabah mengalami tunggakan angsuran dalam jangka waktu 181-270 hari.*
- 5. Macet, jika nasabah mengalami tunggakan angsuran dalam jangka waktu lebih dari 270 hari.*

Apabila sudah terjadi permasalahan dalam pembiayaan *mudharabah* bahkan mencapai kategori macet. Maka, upaya penyelamatan pembiayaan *mudharabah* bermasalah di bank BTN KCS Malang menurut Bapak Tangguh F.P.R melalui wawancara pada tanggal 25 Februari 2013 jam 16.00 WIB, mengatakan:

Untuk menghindari serta menangani pembiayaan mudharabah bermasalah tersebut dilakukan dengan penyelamatan pembiayaan, penyitaan jaminan, penyelesaian melalui Badan Arbitrase Syariah Nasional (BASYARNAS), melalui pengadilan, dan hapus buku atau hapus tagih.

1. Penyelamatan Pembiayaan

Apabila pembiayaan sudah bermasalah, maka pertama kali bank harus mencari upaya-upaya untuk bisa menyelamatkan pembiayaan tersebut melalui program penyelamatan tersebut.

Upaya-upaya pembiayaan ini akan ditempuh apabila bank merasa yakin atas kemajuan atau prospek usaha nasabah yang bermasalah tersebut dan nasabah tersebut mempunyai etika baik terhadap bank untuk tetap melanjutkan usahanya serta melanjutkan kerjasama dengan pihak bank tersebut. Namun apabila nasabah tidak mempunyai etika baik terhadap

penyelesaian pembiayaan bermasalah tersebut maka pihak bank tidak akan melakukan upaya penyelamatan pembiayaan.

Dalam hasil wawancara dengan Tim *Monitoring* Elok Faiqoh, SE pada tanggal 18 Februari 2013 jam 16.30 WIB, mengatakan bahwa:

Penyelamatan pembiayaan mudharabah adalah suatu langkah penyelesaian pembiayaan macet melalui perundingan kembali antara bank dengan debitur, yaitu dengan meringankan syarat-syarat pengembalian pembiayaan, sehingga dengan demikian, diharapkan debitur memiliki kemampuan kembali untuk melakukan penyelesaian pembiayaan. Hal ini akan dilakukan oleh bank apabila debitur mempunyai etika baik dan kooperatif dengan pihak bank untuk mencari solusi menyelesaikan masalah pembiayaan tersebut.

Lebih lanjut Elok Faiqoh, SE menjelaskan bahwa:

Bank BTN KCS Malang akan melakukan analisis terhadap pembiayaan bermasalah untuk memperoleh informasi mengenai penyebab terjadinya tunggakan pembayaran yang didasarkan pada laporan keuangan yang berkaitan dengan usaha debitur. Kemudian pihak bank melakukan negosiasi dan memberikan solusi yang ditawarkan kepada debitur untuk bersedia mengikuti syarat-syarat yang ditentukan oleh bank.

Hasil wawancara lain yaitu dengan Tim *Relationship Management* Bapak Tangguh pada tanggal 20 Maret 2013 jam 16.00 WIB, beliau mengatakan bahwa:

Upaya-upaya penyelamatan pembiayaan mudharabah bermasalah yang dapat dilakukan adalah sebagai berikut:

a. Rescheduling (penjadwalan kembali)

Merupakan upaya bank BTN KCS Malang untuk melakukan perubahan syarat-syarat perjanjian pembiayaan yang berkenaan dengan jadwal pembiayaan kembali atau jangka waktu pembiayaan. Untuk rescheduling ini bisa penambahan waktu atau perpanjangan waktu prabayar atau jangka waktu untuk penyelesaian pembiayaan tersebut.

b. Reconditioning (persyaratan kembali)

Merupakan upaya bank BTN KCS Malang untuk melakukan perubahan atas sebagian atau seluruh syarat-syarat perjanjian pembiayaan, perubahan jadwal angsuran dan jangka waktu.

c. Restructuring (penataan kembali)

Merupakan upaya bank BTN KCS Malang untuk melakukan perubahan syarat-syarat perjanjian pembiayaan, besarnya penambahan dana atau melakukan konversi atas seluruh atau sebagian yang dilakukan dengan atau tanpa rescheduling dan reconditioning.

Bapak Tangguh F.P.R menambahkan bahwa:

Untuk menangani pembiayaan bermasalah khususnya akad mudharabah pada nasabah yang masih punya etikad baik untuk kooperatif dengan bank BTN KCS Malang, maka pihak bank akan melakukan prosedur penyelamatan melalui rescheduling, reconditioning, dan restructuring. Akan tetapi, untuk nasabah yang tidak kooperatif kembali dengan pihak bank, maka pihak bank akan melakukan tindakan tegas yaitu dengan penyitaan jaminan secara langsung.

Dalam proses *rescheduling*, *reconditioning*, dan *restructuring* sebagai bentuk pengawasan, pengendalian, dan pengelolaan pembiayaan *mudharabah* bermasalah di Bank BTN Kantor Cabang Syariah Malang secara garis besar ada beberapa prosedur penting, yaitu sebagai berikut:

- a. Ketika nasabah telah terlambat membayar angsuran pembiayaan, maka pihak bank akan segera melakukan *monitoring* khusus oleh pihak *Relationship Management* (RM) dan *Monitoring*. Kemudian pihak RM dan *Monitoring* akan mengirimkan surat teguran kepada debitur.
- b. Ketika debitur menunjukkan etikad yang tidak baik artinya debitur menunjukkan bahwa tidak akan melanjutkan kerjasama penyelesaian pembayaran pembiayaan dengan pihak bank, maka pihak bank akan mengeluarkan surat peringatan pertama. Biasanya surat peringatan pertama akan dikeluarkan setelah 2 bulan keterlambatan.
- c. Apabila debitur tetap masih menunjukkan etikad yang tidak baik, masih menunggak pembayaran pembiayaan sampai batas akhir yakni sampai

surat peringatan ketiga, maka pihak bank akan melakukan penyitaan jaminan dan melakukan pelelangan jaminan.

Sebagaimana yang telah dijelaskan oleh Tim *Monitoring* Elok Faiqoh,

SE dalam wawancara pada tanggal 18 Februari 2013 jam 16.30 WIB, adalah:

Setelah terjadi proses realisasi pembiayaan mudharabah kepada debitur, kemudian pihak bank melakukan proses monitoring yang dilakukan setiap 1 minggu sekali oleh Relationship Management (RM) dan Monitoring dengan melakukan pembinaan terhadap debitur yang mengalami masalah pembiayaan. Apabila terjadi masalah pembayaran pembiayaan dan debitur tidak memiliki etiked yang baik, maka RM dan Monitoring akan memberikan surat teguran kepada debitur berupa surat peringatan pertama sampai ketiga, biasanya surat peringatan pertama diberikan setelah 2 bulan keterlambatan. Apabila sampai surat peringatan ketiga debitur tetap tidak melaksanakan pembayaran pembiayaan, maka pihak bank akan melakukan penyitaan dan pelelangan terhadap jaminan hak tanggungan.

Tabel 4.8
Empat Kategori Debitur Bermasalah dan Langkah Penyelesaiannya

Kategori Debitur	Itikad Debitur	Langkah Penyelesaian
L	Kooperatif	<i>Rescheduling</i> pembiayaan yang dapat disepakati kedua belah pihak untuk penyelesaian pembiayaan bermasalah
KL	Kooperatif	<i>Rescheduling</i> pembiayaan yang dapat disepakati kedua belah pihak untuk penyelesaian pembiayaan bermasalah
D	Kooperatif	<i>Restructuring</i> pembiayaan yang dapat disepakati kedua belah pihak untuk penyelesaian pembiayaan bermasalah
M	Kooperatif	<i>Restructuring</i> pembiayaan yang dapat disepakati kedua belah pihak, apabila pembiayaan tersebut masih bisa diselamatkan. Apabila tidak bisa diselamatkan maka melalui proses hukum antara lain penyerahan KPKNKL (Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang) yaitu jaminan debitur.

Sumber: Hasil wawancara pada tanggal 20 Maret 2013.

Keterangan:

- a. (L) kategori Lancar, langkah ini dilakukan apabila debitur mengalami kesulitan dalam hal pembayaran, akan tetapi untuk angsuran sebelumnya tidak ada masalah.
- b. (KL) kategori Kurang Lancar, langkah ini dilakukan apabila debitur mengalami kesulitan pembayaran pembiayaan dan pada pembayaran sebelumnya telah mengalami penunggakan.
- c. Penyelesaian pembiayaan melalui langkah di atas itu dilakukan apabila debitur masih memiliki itikad yang baik (kooperatif) terhadap bank untuk menyelesaikan pembiayaannya.

Dalam menempuh upaya penyelamatan pembiayaan *mudharabah* bermasalah, dapat pula diiringi dengan upaya mencari mitra usaha yang bersedia dan mampu memasukkan modal. Selain itu, upaya penyelamatan dapat pula diiringi dengan penjualan *asset* yang tidak produktif dari *mudharib* untuk membayar penagihan pembiayaan.

Apabila menurut pertimbangan bank, pembiayaan *mudharabah* yang bermasalah tidak mungkin lagi dapat diselamatkan untuk menjadi lancar kembali melalui upaya penyelamatan yang telah dijelaskan di atas dan akhirnya menjadi macet, maka pihak bank akan melakukan tindakan-tindakan penagihan atas pembiayaan *mudharabah* bermasalah tersebut dengan upaya bank untuk memperoleh kembali pembayaran, yaitu dengan melakukan penyitaan dan pelelangan jaminan.

Merujuk Tim *Relationship Management* Bapak Tangguh F.P.R dalam wawancara pada tanggal 20 Maret 2013 jam 16.00 WIB, mengatakan bahwa:

Yang sering dilakukan oleh Bank BTN KCS Malang dalam upaya penyelesaian pembiayaan bermasalah khususnya pembiayaan mudharabah dengan cara restructuring. Apabila terjadi pembiayaan bermasalah, maka langkah awal yang dilakukan oleh Bank BTN KCS Malang adalah menempuh jalan musyawarah untuk mencapai mufakat dalam menyelesaikan kewajiban pembayaran. Upaya ini dilakukan dengan pendekatan-pendekatan secara kekeluargaan, sehingga diharapkan pihak bank mengetahui dan mengerti kesulitan yang terjadi pada debitur dan bisa menyelesaikan pembiayaan bermasalah dengan baik. Dalam hal ini Bank BTN KCS Malang akan melakukan penataan kembali dalam beberapa hal, yaitu perpanjangan waktu pembayaran, penurunan jumlah angsur, penambahan fasilitas pembiayaan, dan penurunan jumlah margin kesepakatan.

a. Perpanjangan waktu pembayaran

Perpanjangan jangka waktu pembiayaan merupakan bentuk restrukturisasi pembiayaan yang bertujuan memberikan kemudahan bagi debitur untuk mengembalikan utang, misalnya utang debitur harus dikembalikan paling lambat pada bulan Januari 2004 diperpanjang menjadi Januari 2008, dengan perpanjangan jangka waktu pembiayaan memberikan kesempatan kepada debitur untuk melanjutkan usaha.

b. Penurunan jumlah angsur

Penurunan jumlah angsur ini disesuaikan dengan kemampuan debitur dalam melakukan pembayaran pembiayaan tersebut. Dalam melakukan penurunan jumlah besar angsuran ini, perlu dilakukan tindakan yang cermat dalam melihat kondisi debitur tersebut. Misalnya, pada jadwal angsuran awal debitur harus melakukan pembayaran pembiayaan sebesar Rp 1.000.000, ketika debitur tersebut mengalami penurunan pendapatan usaha maka debitur bisa ditata kembali untuk jumlah angsur sebesar Rp 800.000.

c. Penambahan fasilitas pembiayaan

Penambahan fasilitas pembiayaan diharapkan usaha debitur akan berjalan kembali dan berkembang dengan menghasilkan pendapatan yang dapat digunakan untuk mengembalikan utang. Untuk memberikan tambahan fasilitas pembiayaan harus dilakukan analisis yang cermat, akurat dan dengan perhitungan yang tepat mengenai prospek usaha debitur karena debitur menanggung utang lama dan utang baru.

d. Penurunan jumlah *margin* kesepakatan

Jumlah *margin* keuntungan disepakati diawal akad, yaitu porsi *margin* tersebut disepakati oleh pihak debitur maupun pihak bank. Untuk upaya penyelesaian pembiayaan bermasalah tersebut bisa dilakukan dengan penurunan jumlah *margin* yang diterima oleh pihak bank, artinya bahwa pihak bank memberi porsi *margin* yang lebih besar kepada debitur sehingga debitur dalam membayar angsuran serta membagi hasil keuntungan bisa lebih ringan. Dengan keuntungan yang lebih besar tersebut diharapkan debitur dapat membangun usahanya kembali.

Penyelesaian tersebut merupakan langkah alternatif sebelum dilakukan penyelesaian melalui lembaga yang bersifat yudisial. Cara apapun akan dilakukan agar pembiayaan *mudharabah* tetap dapat ditarik kembali oleh bank yang bersangkutan. Pembiayaan *mudharabah* yang telah macet harus diselesaikan dengan cara menyita agunan pembiayaan bersangkutan untuk membayar pinjaman debitur. Oleh karena itu, apabila debitur tidak dapat melunasi utang pembiayaannya sesuai dengan jangka

waktu yang telah ditentukan, maka pihak bank dapat menyita dan melelang barang yang dijaminan oleh debitur untuk melunasi utang pembiayaannya.

Selaras dengan peraturan Bank Indonesia No. 13/9/PBI/2011 tentang perubahan atas peraturan Bank Indonesia No. 10/18/PBI/2008 tentang restrukturisasi pembiayaan bagi Bank Syariah dan Unit Usaha Syariah bahwa Bank hanya dapat melakukan restrukturisasi pembiayaan terhadap nasabah yang memenuhi kriteria sebagai berikut:

- a. Nasabah mengalami penurunan kemampuan pembayaran; dan
- b. Nasabah memiliki prospek usaha yang baik dan mampu memenuhi kewajiban setelah restrukturisasi.

Restrukturisasi Pembiayaan wajib didukung dengan analisis dan bukti-bukti yang memadai serta didokumentasikan dengan baik. Disamping dua kriteria di atas maka bank syariah akan melakukan penyelamatan pembiayaan bermasalah dengan upaya restrukturisasi apabila nasabah masih mempunyai itikad baik dalam arti masih mau diajak kerjasama dalam upaya penyelamatan pembiayaan bermasalah, akan tetapi jika nasabah sudah tidak beritikad baik dalam arti tidak dapat diajak kerjasama dalam upaya penyelamatan pembiayaan bermasalah maka bank syariah akan melakukan upaya penyelesaian pembiayaan bermasalah.

Proses *rescheduling*, *reconditioning*, dan *restructuring* yang dilakukan oleh Bank BTN KCS Malang dalam upaya dapat meringankan kedua belah pihak (bank dan nasabah), juga ditegaskan dalam Surat Al-Baqarah ayat 280:

وَإِنْ كَانَتْ ذُو عُسْرَةٍ فَنَظِرَةٌ إِلَىٰ مَيْسَرَةٍ ۚ وَأَنْ تَصَدَّقُوا خَيْرٌ لَّكُمْ ۖ إِنْ

كُنْتُمْ تَعْلَمُونَ

Artinya: “Dan jika (orang yang berhutang itu) dalam kesukaran, Maka berilah tangguh sampai Dia berkelapangan. dan menyedekahkan (sebagian atau semua utang) itu, lebih baik bagimu, jika kamu mengetahui. (QS. Al-Baqarah: 280).

Dalam surat Al-Baqarah ayat 286 juga dijelaskan bahwa:

لَا يُكَلِّفُ اللَّهُ نَفْسًا إِلَّا وُسْعَهَا ۚ لَهَا مَا كَسَبَتْ وَعَلَيْهَا مَا اكْتَسَبَتْ ۗ.....

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: 286)

Dari kutipan dua ayat Al-Quran di atas menjelaskan bahwa pentingnya sedekah dan tuntunan akan perlunya toleransi terhadap nasabah bila menghadapi nasabah sedang mengalami kesulitan (dalam arti sebenar-benarnya) membayar kembali kewajibannya. Dan Allah SWT tidak akan membebani manusia hanyalah sesuai dengan kasanggupannya.

Selain dua ayat di atas, Nabi Muhammad Saw juga pernah menjelaskan tentang pentingnya untuk menolong dan meringankan kesulitan orang lain dalam sebuah hadist yang diriwayatkan oleh Muslim, yaitu:

“Dari Abu Hurairah ra, Nabi Muhammad Saw bersabda: “Barang siapa yang melepaskan satu kesusahan seorang mukmin, pasti Allah akan melepaskan darinya satu kesusahan pada hari kiamat. Barang siapa yang menjadikan mudah urusan orang lain, pasti Allah akan memudahkannya di dunia dan akhirat. Barang siapa yang menutupi aib seorang muslim, pasti Allah akan menutupi aibnya di dunia dan di akhirat. Allah senantiasa menolong hambaNya selama hambaNya itu suka menolong saudaranya”. (HR. Muslim, 36)

Dari hadist di atas dapat diambil kesimpulan bahwa orang yang melepaskan seorang muslim dari kesulitannya di dunia, Allah akan melepaskan kesulitannya dihari kiamat, dan Allah senantiasa menolong hambaNya selama ia (suka) menolong saudaranya.

2. Penyitaan Jaminan

Apabila usaha nasabah telah macet sedangkan debitur tidak mempunyai sumber lain untuk dapat membayar kembali pembiayaannya, maka bank akan melakukan eksekusi terhadap jaminan pembiayaan yang dikuasainya. Perlu diingat, bahwa pengenaan jaminan dalam pembiayaan Bank Syariah bukan merupakan suatu kewajiban namun dibolehkan, tetapi penggunaannya bukan untuk menutupi risiko atas kerugian.

Bank dibolehkan meminta jaminan terhadap debitur dalam pembiayaan hanya untuk menghindari risiko kelalaian dan pelanggaran janji dari pihak nasabah. Dengan demikian, apabila terjadi kerugian yang bukan disebabkan oleh kelalaian atau pelanggaran janji oleh nasabah, maka jaminan tersebut tidak boleh disita oleh bank. Namun apabila kelalaian tersebut disebabkan oleh nasabah maka pihak bank berhak untuk menyita jaminan tersebut.

Apabila jaminan pembiayaan berupa barang, baik barang tetap maupun barang bergerak, bank akan melakukan penjualan. Penjualan dapat dilakukan dibawah tangan (tidak melalui proses lelang) hanya apabila bank telah memperoleh kuasa untuk menjual sebagaimana yang telah tercantum dalam perjanjian pembiayaan atau dengan suatu surat kuasa tersendiri, maka Bank

sebagai kreditor dapat menjual sendiri harga jaminan milik *mudharib* yang telah dijaminan tersebut. Sehingga bank tidak perlu meminta bantuan kepada pengadilan negeri untuk melakukan penyitaan jaminan. Namun, untuk penjualan harta jaminan tersebut dilakukan secara umum dan terbuka.

Berdasarkan pasal 20 Undang-undang No. 4 tahun 1996 tentang eksekusi hak tanggungan, menentukan bahwa:

a. Apabila debitur cidera janji, maka berdasarkan:

- 1) Hak pemegang tanggungan pertama untuk menjual obyek hak tanggungan sebagaimana dalam pasal 6, atau
- 2) Title eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat hak tanggungan sebagaimana yang dimaksud dalam pasal 14 ayat (2) Undang-undang No. 4 Tahun 1996.

b. Atas kesepakatan pemberi dan pemegang hak tanggungan, penjualan obyek hak tanggungan dapat dilaksanakan dibawah tangan. Jika dengan demikian itu, akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak.

c. Pelaksanaan penjualan dibawah tangan hanya dapat dilakukan setelah lewat waktu satu (1) bulan sejak diberitahukannya secara tertulis oleh pemberi dan atau pemegang hak tanggungan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dan diumumkan paling sedikitnya dalam dua (2) surat kabar yang berada didaerah yang bersangkutan dan atau media massa setempat, serta tidak ada pihak yang menyatakan keberatan.

- d. Setiap janji untuk melaksanakan eksekusi hak tanggungan dengan cara yang bertentangan dengan ketentuan pada ayat (1), ayat (2), dan (3) batal demi hukum.
- e. Sampai saat pengumuman untuk lelang dikeluarkan. Penjualan lelang dapat dihindarkan dengan pelunasan utang yang dijamin dengan hak tanggungan itu beserta biaya-biaya eksekusi yang dikeluarkan. Kemudian berdasarkan pasal 6 Undang-undang No. 4 tahun 1996 menentukan bahwa, apabila debitur cidera janji pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelanggan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.

Menurut Salim HS (2006: 179-184), mengemukakan bahwa eksekusi hak tanggungan dapat dilakukan dengan 3 (tiga) cara, yaitu:

- a. Hak untuk menjual obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri, merupakan salah satu perwujudan dari kedudukan yang diutamakan yang dipunyai oleh pemegang hak tanggungan.
- b. Eksekusi atas title eksekutorial yang terdapat pada sertifikat hak Undang-undang No. 4 tahun 1996. Irah-irah yang dicantumkan pada sertifikat hak tanggungan dimaksud untuk menegaskan adanya kekuatan eksekutorial pada sertifikat hak tanggungan. Sehingga apabila debitur cidera janji, pihak bank siap untuk mengeksekusi seperti halnya suatu putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap.

- c. Eksekusi dibawah tangan, adalah penjualan obyek hak tanggungan yang dilakukan oleh pemberi hak tanggungan berdasarkan kesepakatan dengan pemegang hak tanggungan.

Menurut Bapak Tangguh F.P.R dalam wawancara pada tanggal 20 Maret 2013 jam 61.00 WIB, mengemukakan bahwa:

Apabila penyelamatan pembiayaan melalui restructuring tidak berhasil, maka pihak bank BTN KCS Malang akan melakukan eksekusi langsung terhadap obyek hak tanggungan (lelang hak tanggungan) berdasarkan ketentuan perundang-undangan yang telah ada. Dalam melakukan eksekusi terhadap obyek hak tanggungan sebagaimana dikemukakan Bapak Tangguh, Bank BTN KCS Malang dapat mengajukan permohonan kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) untuk dilakukan lelang eksekusi obyek hak tanggungan guna mengambil pelunasan utang debitur dari hasil penjualan obyek hak tanggungan tersebut. Sehubungan dengan pelaksanaan lelang maka Bank BTN KCS Malang akan melakukan inventarisasi dan verifikasi awal yang berkaitan dengan pelelangan obyek hak tanggungan yang akan domohonkan lelang kepada KPKNL dalam jangka waktu 14 hari sejak diterimanya permohonan lelang kepada KPKNL.

Lebih lanjut Bapak Tangguh F.P.R menjelaskan bahwa:

Persyaratan yang harus dilengkapi oleh Bank BTN KCS Malang dalam rangka pelaksanaan lelang adalah sebagai berikut:

- a. Salinan fotocopy perjanjian kredit*
- b. Salinan atau fotocopy sertifikat hak tanggungan dan akta pemberian hak tanggungan*
- c. Salinan atau fotocopy sertifikat hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan.*
- d. Salinan atau fotocopy bahwa debitur telah diperingatkan akan kelalaiannya membayar utang.*
- e. Surat pernyataan dari pimpinan bank selaku kreditur yang bertanggung jawab apabila terjadi gugatan dari debitur.*
- f. Persyaratan yang terpenting adalah KPKNL diberi kuasa oleh kreditur atau bank untuk melakukan pelelangan obyek hak tanggungan debitur macet.*

Ketentuan proses penyitaan hak tanggungan nasabah yang dilakukan oleh Bank BTN KCS Malang juga dijelaskan dalam Al-Qur'an Surat Al-Baqarah ayat 282 dan 283 yang berbunyi:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا إِذَا تَدَايَنْتُمْ بِدَيْنٍ إِلَى أَجَلٍ مُّسَمًّى فَآكْتُبُوهُ
وَلْيَكْتُب بَيْنَكُمْ كَاتِبٌ بِالْعَدْلِ وَلَا يَأْب كَاتِبٌ أَنْ يَكْتُبَ كَمَا
عَلَّمَهُ اللَّهُ فَلْيَكْتُبْ وَلْيُمْلِلِ الَّذِي عَلَيْهِ الْحَقُّ وَلْيَتَّقِ اللَّهَ رَبَّهُ وَلَا
يَبْخَسْ مِنْهُ شَيْئًا فَإِنْ كَانَ الَّذِي عَلَيْهِ الْحَقُّ سَفِيهًا أَوْ ضَعِيفًا أَوْ لَا
يَسْتَطِيعُ أَنْ يُمِلَّ هُوَ فَلْيُمْلِلْ وَلِيُّهُ بِالْعَدْلِ وَاسْتَشْهِدُوا شَهِيدَيْنِ مِنْ
رِّجَالِكُمْ فَإِنْ لَمْ يَكُونَا رَجُلَيْنِ فَرَجُلٌ وَامْرَأَتَانِ مِمَّن تَرْضَوْنَ مِنَ
الشُّهَدَاءِ أَنْ تَضِلَّ إِحْدَاهُمَا فَتُذَكَّرَ إِحْدَاهُمَا الْأُخْرَى وَلَا يَأْب
الشُّهَدَاءُ إِذَا مَا دُعُوا وَلَا تَسْعَمُوا أَنْ تَكْتُبُوهُ صَغِيرًا أَوْ كَبِيرًا إِلَى
أَجَلِهِ ذَٰلِكُمْ أَقْسَطُ عِنْدَ اللَّهِ وَأَقْوَمُ لِلشَّهَادَةِ وَأَدْنَىٰ أَلَّا تَرْتَابُوا ۖ إِلَّا أَنْ
تَكُونَ تِجَارَةً حَاضِرَةً تُدِيرُونَهَا بَيْنَكُمْ فَلَيْسَ عَلَيْكُمْ جُنَاحٌ أَلَّا
تَكْتُبُوهَا وَأَشْهِدُوا إِذَا تَبَايَعْتُمْ وَلَا يُضَارَّ كَاتِبٌ وَلَا شَهِيدٌ وَإِنْ
تَفَعَّلُوا فَإِنَّهُ فُسُوقٌ بِكُمْ وَاتَّقُوا اللَّهَ وَيُعَلِّمُكُمُ اللَّهُ وَاللَّهُ بِكُلِّ

شَيْءٍ عَلِيمٌ

Artinya: “Hai orang-orang yang beriman, apabila kamu bermu'amalah tidak secara tunai untuk waktu yang ditentukan, hendaklah kamu

menuliskannya. dan hendaklah seorang penulis di antara kamu menuliskannya dengan benar. dan janganlah penulis enggan menuliskannya sebagaimana Allah mengajarkannya, meka hendaklah ia menulis, dan hendaklah orang yang berhutang itu mengimlakkan (apa yang akan ditulis itu), dan hendaklah ia bertakwa kepada Allah Tuhannya, dan janganlah ia mengurangi sedikitpun daripada hutangnya. jika yang berhutang itu orang yang lemah akalnya atau lemah (keadaannya) atau Dia sendiri tidak mampu mengimlakkan, Maka hendaklah walinya mengimlakkan dengan jujur. dan persaksikanlah dengan dua orang saksi dari orang-orang lelaki (di antaramu). jika tak ada dua oang lelaki, Maka (boleh) seorang lelaki dan dua orang perempuan dari saksi-saksi yang kamu ridhai, supaya jika seorang lupa Maka yang seorang mengingatkannya. janganlah saksi-saksi itu enggan (memberi keterangan) apabila mereka dipanggil; dan janganlah kamu jemu menulis hutang itu, baik kecil maupun besar sampai batas waktu membayarnya. yang demikian itu, lebih adil di sisi Allah dan lebih menguatkan persaksian dan lebih dekat kepada tidak (menimbulkan) keraguanmu. (Tulislah mu'amalahmu itu), kecuali jika mu'amalah itu perdagangan tunai yang kamu jalankan di antara kamu, Maka tidak ada dosa bagi kamu, (jika) kamu tidak menulisnya. dan persaksikanlah apabila kamu berjual beli; dan janganlah penulis dan saksi saling sulit menyulitkan. jika kamu lakukan (yang demikian), Maka Sesungguhnya hal itu adalah suatu kefasikan pada dirimu. dan bertakwalah kepada Allah; Allah mengajarmu; dan Allah Maha mengetahui segala sesuatu". (QS. Al-Baqarah : 282)

Dan Surat Al-Baqarah ayat 283, yang berbunyi:

وَإِنْ كُنْتُمْ عَلَىٰ سَفَرٍ وَلَمْ تَجِدُوا كَاتِبًا فَرِهْنَ مَقْبُوضَةً ۖ فَإِنْ أَفْنِ
بَعْضُكُمْ بَعْضًا فَلْيُؤَدِّ الَّذِي أُؤْتِمِنَ أَمْنَتَهُ ۚ وَلْيَتَّقِ اللَّهَ رَبَّهُ ۚ وَلَا
تَكْتُمُوا الشَّهَادَةَ ۚ وَمَنْ يَكْتُمْهَا فَإِنَّهُ ءَاثِمٌ قَلْبُهُ ۚ وَاللَّهُ بِمَا

تَعْمَلُونَ عَلِيمٌ ﴿٢٨٣﴾

Artinya: “Jika kamu dalam perjalanan (dan bermu'amalah tidak secara tunai) sedang kamu tidak memperoleh seorang penulis, Maka hendaklah ada barang tanggungan yang dipegang (oleh yang berpiutang). akan tetapi jika sebagian kamu mempercayai sebagian yang lain, Maka hendaklah yang dipercayai itu menunaikan amanatnya (hutangnya)

dan hendaklah ia bertakwa kepada Allah Tuhannya; dan janganlah kamu (para saksi) menyembunyikan persaksian. dan Barangsiapa yang menyembunyikannya, Maka Sesungguhnya ia adalah orang yang berdosa hatinya; dan Allah Maha mengetahui apa yang kamu kerjakan”. (QS. Al-Baqarah: 283)

Kedua Ayat ini menerangkan tentang muamalah yang dilakukan tidak secara tunai, yang dilakukan dalam perjalanan dan tidak ada juru tulis yang akan menuliskannya. Dalam hal muamalah yang tidak tunai, yang dilakukan dalam perjalanan dan tidak ada seorang juru tulis yang akan menuliskannya, maka hendaklah ada barang tanggungan (*borg*) yang dipegang oleh pihak yang berpiutang. Kecuali jika masing-masing saling percaya dan mempercayai serta menyerahkan/berserah diri kepada Allah, maka muamalah itu boleh dilakukan tanpa adanya barang tanggungan.

Ayat ini tidaklah menetapkan bahwa *borg* (tanggungan) itu hanya boleh dilakukan dengan syarat dalam perjalanan, muamalah tidak dengan tunai dan tidak ada juru tulis, tetapi ayat ini hanya menyatakan bahwa dalam keadaan tersebut boleh dilakukan muamalah dengan memakai *borg* (tanggungan). Dalam keadaan yang lain, boleh juga memakai *borg* (tanggungan) sesuai dengan hadist yang diriwayatkan oleh Bukhari, Muslim, dan Nasa’i dari Siti Aisyah, berkata:

“Bahwasanya Nabi Muhammad SAW pernah membeli bahan makanan dari seorang yahudi dengan hutang dan beliau memberikan baju besinya sebagai jaminan”. (HR.Bukhari, Muslim dan Nasa’i)

Dan hadist yang diriwayatkan oleh Bukhari, Muslim, Tirmidzi, Nasa’i, dan Ibnu Majah dari Abu Hurairah ra, berkata:

“Bahwa rasulullah bersabda: Siapapun yang bangkrut (*muflis*), lalu kreditornya mendapatkan barangnya sendiri pada si *muflis*, maka kreditor

itu lebih berhak untuk menarik kembali barangnya daripada orang lain”. (HR.Bukhari, Muslim, Tirmidzi, Nasa’i dan Ibnu Majah)

3. Penyelesaian Melalui Badan Arbitrase Syariah Nasional (BASYARNAS)

Jika upaya di atas yang ditempuh oleh pihak bank tidak berhasil sehingga menimbulkan sengketa diantara keduanya, maka penyelesaiannya dilakukan menurut Peraturan Prosedur Badan Arbitrase Syariah Nasional (BASYARNAS).

Arbitrase merupakan alternatif penyelesaian sengketa diluar pengadilan yang diatur Undang-undang No. 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa. Undang-undang ini mengatur penyelesaian sengketa atau beda pendapat antara kedua belah pihak dalam suatu hubungan hukum tertentu yang telah mengadakan perjanjian arbitrase, yang secara tegas menyatakan bahwa semua sengketa atau beda pendapat yang timbul atau yang mungkin timbul dari hubungan hukum tersebut akan diselesaikan dengan cara arbitrase atau melalui alternatif penyelesaian sengketa. Dalam hal ini Pengadilan Negeri tidak berwenang untuk mengadili sengketa para pihak yang telah terikat dalam perjanjian arbitrase.

Dalam undang-undang No. 30 Tahun 1999 Republik Indonesia tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa dijelaskan bahwa ketentuan umum dan proses alternatif penyelesaian sengketa yang termaktub dalam BAB I Pasal (1) dan BAB II Pasal (6) adalah:

BAB II KETENTUAN UMUM

Pasal 1

- a. Arbitrase adalah cara penyelesaian suatu sengketa perdata di luar peradilan umum yang didasarkan pada perjanjian arbitrase yang dibuat secara tertulis oleh para pihak yang bersengketa.
- b. Para pihak adalah subyek hukum, baik menurut hukum perdata maupun hukum publik.
- c. Perjanjian arbitrase adalah suatu kesepakatan berupa klausula arbitrase yang tercantum dalam suatu perjanjian tertulis yang dibuat para pihak sebelum timbul sengketa, atau suatu perjanjian arbitrase tersendiri yang dibuat para pihak setelah timbul sengketa.
- d. Pengadilan Negeri adalah Pengadilan Negeri yang daerah hukumnya meliputi tempat tinggal termohon.
- e. Pemohon adalah pihak yang mengajukan permohonan penyelesaian sengketa melalui arbitrase.
- f. Termohon adalah pihak lawan dari Pemohon dalam penyelesaian sengketa melalui arbitrase.
- g. Arbiter adalah seorang atau lebih yang dipilih oleh para pihak yang bersengketa atau yang ditunjuk oleh Pengadilan Negeri atau oleh lembaga arbitrase, untuk memberikan putusan mengenai sengketa tertentu yang diserahkan penyelesaiannya melalui arbitrase.
- h. Lembaga Arbitrase adalah badan yang dipilih oleh para pihak yang bersengketa untuk memberikan putusan mengenai sengketa tertentu; lembaga tersebut juga dapat memberikan pendapat yang mengikat

mengenai suatu hubungan hukum tertentu dalam hal belum timbul sengketa.

- i. Putusan Arbitrase Internasional adalah putusan yang dijatuhkan oleh suatu lembaga arbitrase atau arbiter perorangan di luar wilayah hukum Republik Indonesia, atau putusan suatu lembaga arbitrase atau arbiter perorangan yang menurut ketentuan hukum Republik Indonesia dianggap sebagai suatu putusan arbitrase internasional.
- j. Alternatif Penyelesaian Sengketa adalah lembaga penyelesaian sengketa atau beda pendapat melalui prosedur yang disepakati para pihak, yakni penyelesaian di luar pengadilan dengan cara konsultasi, negosiasi, mediasi, konsiliasi, atau penilaian ahli.

BAB II ALTERNATIF PENYELESAIAN SENGKETA

Pasal 6

- a. Sengketa atau beda pendapat perdata dapat diselesaikan oleh para pihak melalui alternatif penyelesaian sengketa yang didasarkan pada itikad baik dengan mengesampingkan penyelesaian secara litigasi di Pengadilan Negeri.
- b. Penyelesaian sengketa atau beda pendapat melalui alternatif penyelesaian sengketa sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) diselesaikan dalam pertemuan langsung oleh para pihak dalam waktu paling lama 14 (empat belas) hari dan hasilnya dituangkan dalam suatu kesepakatan tertulis.

- c. Dalam hal sengketa atau beda pendapat sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) tidak dapat diselesaikan, maka atas kesepakatan tertulis para pihak, sengketa atau beda pendapat diselesaikan melalui bantuan seorang atau lebih penasehat ahli maupun melalui seorang mediator.
- d. Apabila para pihak tersebut dalam waktu paling lama 14 (empat belas) hari dengan bantuan seorang atau lebih penasehat ahli maupun melalui seorang mediator tidak berhasil mencapai kata sepakat, atau mediator tidak berhasil mempertemukan kedua belah pihak, maka para pihak dapat menghubungi sebuah lembaga arbitrase atau lembaga alternatif penyelesaian sengketa untuk menunjuk seorang mediator.
- e. Setelah penunjukan mediator oleh lembaga arbitrase atau lembaga alternatif penyelesaian sengketa, dalam waktu paling lama 7 (tujuh) hari usaha mediasi harus sudah dapat dimulai.
- f. Usaha penyelesaian sengketa atau beda pendapat melalui mediator sebagaimana dimaksud dalam ayat (5) dengan memegang teguh kerahasiaan, dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari harus tercapai kesepakatan dalam bentuk tertulis yang ditandatangani oleh semua pihak yang terkait.
- g. Kesepakatan penyelesaian sengketa atau beda pendapat secara tertulis adalah final dan mengikat para pihak untuk dilaksanakan dengan itikad baik serta wajib didaftarkan di Pengadilan Negeri dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari sejak penandatanganan.

- h. Kesepakatan penyelesaian sengketa atau beda pendapat sebagaimana dimaksud dalam ayat (7) wajib selesai dilaksanakan dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari sejak pendaftaran.
- i. Apabila usaha perdamaian sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) sampai dengan ayat (6) tidak dapat dicapai, maka para pihak berdasarkan kesepakatan secara tertulis dapat mengajukan usaha penyelesaiannya melalui lembaga arbitrase atau arbitrase *ad-hoc*.

Keputusan Badan Arbitrase Syariah Nasional (BASYARNAS) dalam upaya penyelesaian sengketa diluar peradilan juga dijelaskan dalam Al-Qur'an Surat Al-Hujurat ayat 9 dan Surat A-Nisa ayat 35 yang berbunyi:

وَأِنْ طَائِفَتَانِ مِنَ الْمُؤْمِنِينَ اقْتَتَلُوا فَأَصْلَحُوا بَيْنَهُمَا فَإِنْ بَغَتْ إِحْدَاهُمَا عَلَى الْأُخْرَىٰ فَاقْتُلُوا الَّتِي تَبْغِي حَتَّىٰ تَفِيءَ إِلَىٰ أَمْرِ اللَّهِ فَإِنْ فَاءَتْ فَأَصْلَحُوا بَيْنَهُمَا بِالْعَدْلِ وَأَقْسِطُوا إِنَّ اللَّهَ يُحِبُّ الْمُقْسِطِينَ

Artinya: “Dan kalau ada dua golongan dari mereka yang beriman itu berperang hendaklah kamu damaikan antara keduanya, tapi kalau yang satu melanggar Perjanjian terhadap yang lain, hendaklah yang melanggar Perjanjian itu kamu perangi sampai surut kembali pada perintah Allah. kalau Dia telah surut, damaikanlah antara keduanya menurut keadilan, dan hendaklah kamu Berlaku adil; Sesungguhnya Allah mencintai orang-orang yang Berlaku adil”. (Al-Hujurat: 9)

Dan surat An-Nisa ayat 35 yang berbunyi:

وَإِنْ خِفْتُمْ شِقَاقَ بَيْنِهِمَا فَابْعَثُوا حَكَمًا مِّنْ أَهْلِهِ وَحَكَمًا مِّنْ أَهْلِهَا

إِنْ يُرِيدَ إِصْلَاحًا يُوَفِّقِ اللَّهُ بَيْنَهُمَا إِنَّ اللَّهَ كَانَ عَلِيمًا خَبِيرًا ﴿٣٥﴾

Artinya: "Dan jika kamu khawatirkan ada persengketaan antara keduanya, Maka kirimlah seorang hakam dari keluarga laki-laki dan seorang hakam dari keluarga perempuan. jika kedua orang hakam itu bermaksud Mengadakan perbaikan, niscaya Allah memberi taufik kepada suami-isteri itu. Sesungguhnya Allah Maha mengetahui lagi Maha Mengenal". (QS. An-Nisa: 35)

Kedua ayat di atas menjelaskan bahwa Allah mewajibkan kepada kaum mukmin untuk saling hidup rukun dan berdamai. Apabila ada dua kelompok yang bersengketa, maka Allah mengharuskan kepada kaum mukmin (penengah) untuk menciptakan perdamaian di antara mereka yang bersengketa. Dan Jika salah satunya bertindak melebihi batas dan tidak mau kembali kepada kebenaran untuk menerima hukum Allah dalam menyelesaikan masalah yang diperselisihkan, maka kaum mukmin hendaknya memerangi kelompok yang zalim tersebut dan terus memeranginya hingga mereka kembali kepada hukum Allah dan menyelesaikan apa yang mereka perselisihkan.

4. Melalui Pengadilan Negeri

Penyelesaian Pengadilan Negeri akan ditempuh oleh bank apabila nasabah tidak beritikad baik yaitu tidak menunjukkan kemauan untuk memenuhi kewajibannya. sedangkan nasabah, sebenarnya masih mempunyai harta kekayaan ian yang tidak dikuasai oleh bank atau sengaja disembunyikan atau mempunyai sumber-sumber lain untuk menyelesaikan kredit macetnya (Remy: Tanpa Tahun: 103).

Berdasarkan Undang-Undang Nomer 3 tahun 2006 tentang Peradilan Agama menjelaskan jika terjadi sengketa dalam bidang muamalah, maka diselesaikan lewat Pengadilan Agama. Tujuan dari keberadaan Peradilan Agama adalah bertugas dan berwenang memeriksa, memutus dan menyelesaikan perkara di tingkat pertama antara orang-orang beragama Islam di bidang seperti: perkawinan, waris, wasiat, hibah, waqaf, zakat, infaq, shadaqoh dan ekonomi syariah.

Perubahan penting yang terdapat dalam Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2006 adalah perluasan kekuasaan atau kewenangan pengadilan agama yang meliputi juga sengketa di bidang ekonomi syariah, hal ini terdapat pada Pasal 49 Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2006. yang dimaksud dengan ekonomi syariah adalah perbuatan atau kegiatan usaha yang dilaksanakan menurut syariah, meliputi:

- a. Bank Syariah
- b. Asuransi Syariah
- c. Reasuransi Syariah
- d. Reksa Dana Syariah
- e. Obligasi Syariah dan surat berharga berjangka menengah syariah
- f. Sekuritas Syariah
- g. Pembiayaan Syariah
- h. Pegadaian Syariah
- i. Dana Pensiun lembaga Keuangan Syariah
- j. Bisnis Syariah, dan

k. Lembaga Keuangan Mikro Syariah.

Sebelum diberlakukannya Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2006 sengketa ekonomi syariah tidak dapat diselesaikan di pengadilan agama, karena wewenang pengadilan agama dibatasi oleh Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1989 yang hanya dapat memeriksa, memutus dan menyelesaikan perkara-perkara yang menyangkut perkawinan, warisan, wasiat, hibah, waqaf dan shadaqoh. Artinya pengadilan agama tidak dapat memeriksa, memutus dan menyelesaikan perkara-perkara diluar keenam bidang tersebut. Sehingga apabila ada sengketa ekonomi syariah para pihak dapat menyelesaikan di pengadilan negeri (jalur litigasi) atau di Badan Arbitrase Syariah (jalur non litigasi). Kewenangan Pengadilan Agama yang dipaparkan oleh Undang-Undang No. 3 Tahun 2006 ini memberikan kejelasan dan kepastian bagi masyarakat maupun pelaku ekonomi syariah.

Jika ditinjau dari Undang-undang No. 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Republik Indonesia dalam upaya penyelesaian sengketa dalam pembiayaan bermasalah yang tercantum dalam pasal 55 ayat 1 sampai ayat 3 dan penjelasannya sebagai berikut:

Pasal 55

- a. Penyelesaian sengketa perbankan syariah dilakukan oleh pengadilan dalam lingkungan Peradilan Agama.
- b. Selain sebagaimana dimaksud pada ayat (1), penyelesaian sengketa antara kedua belah pihak juga diselesaikan dengan melakukan beberapa upaya sesuai dengan akad, sebagai berikut:

- 1) Musyawarah
- 2) Mediasi perbankan
- 3) Melalui Badan Arbitrase Syariah Nasional (BASYARNAS) atau lembaga arbitrase lain.
- 4) Melalui pengadilan dalam lingkungan peradilan umum.

c. Penyelesaian sengketa sebagaimana dimaksud pada ayat (2) tidak boleh bertentangan dengan prinsip syariah

Pemberlakuan Undang-Undang Perbankan Syariah khususnya Pasal 55 dan penjelasannya telah mereduksi kewenangan Pengadilan Agama dalam menyelesaikan sengketa di bank syariah, karena dimungkinkan penyelesaian sengketa melalui pengadilan dalam lingkungan Peradilan Umum sepanjang disepakati di dalam Akad oleh para pihak. Prinsip kaffah yang terkandung pada penjelasan Pasal 3 Undang-Undang Perbankan Syariah seharusnya betul-betul diterapkan tidak saja dalam produk-produk yang ditawarkan oleh bank syariah akan tetapi juga dalam penyelesaian sengketanya dilakukan melalui pengadilan di lingkungan Peradilan Agama.

5. Hapus Buku atau Hapus Tagih

Berdasarkan PBI 7/PBI/2005 pasal 70 dan 71, Hapus Buku adalah tindakan administratif bank untuk menghapus buku pembiayaan yang memiliki kualitas macet dari neraca sebesar kewajiban nasabah tanpa menghapus hak tagih bank kepada nasabah. Sedangkan Hapus Tagih adalah tindakan bank

menghapus kewajiban nasabah yang tidak dapat diselesaikan, dalam arti kewajiban nasabah dihapuskan tidak tertagih kembali.

Peraturan Bank Indonesia menambahkan bahwa Hapus buku dan hapus tagih hanya dapat dilakukan terhadap pembiayaan yang memiliki kualitas macet. Hapus buku tidak dapat dilakukan terhadap sebagian pembiayaan (*partial write off*) sedangkan hapus tagih dapat dilakukan baik untuk sebagian atau seluruh pembiayaan. Hapus tagih terhadap sebagian pembiayaan hanya dapat dilakukan dalam rangka restrukturisasi pembiayaan atau dalam rangka penyelesaian pembiayaan. Hapus buku dan/atau hapus hanya dapat dilakukan setelah bank syariah melakukan berbagai upaya untuk memperoleh kembali aktiva produktif yang diberikan.

Pasal 70

- a. Hapus buku dan atau hapus tagih hanya dapat dilakukan terhadap penyelesaian dana yang memiliki kualitas macet
- b. Hapus buku tidak dapat dilakukan terhadap sebagian penyediaan dana (*partial write off*)
- c. Hapus tagih dapat dilakukan baik untuk seluruh penyediaan dana
- d. Hapus tagih terhadap sengketa penyediaan dana sebagaimana dimaksud pada ayat (3) hanya dapat dilakukan dalam rangka restructuring pembiayaan atau dalam rangka penyelesaian pembiayaan.

Pasal 71

- a. “Hapus tagih sebagaimana pasal 70 hanya dapat dilakukan setelah bank melakukan berbagai upaya untuk memperoleh kembali aktiva produktif yang diberikan.
- b. Bank wajib mendokumentasikan upaya yang dilakukan sebagaimana yang dimaksud pada ayat (1) sebagai dasar pertimbangan pelaksanaan hapus buku dan atau hapus tagih.
- c. Bank wajib mengadministrasikan data informasi mengenai aktiva produktif yang telah dihapus buku dan atau hapus tagih.

4.2.3 Penilaian Likuiditas Bank BTN KCS Malang

Penilaian likuiditas dimaksudkan untuk menilai kemampuan bank dalam memelihara tingkat likuiditas yang memadai termasuk antisipasi atas risiko likuiditas yang muncul. Sesuai dengan Peraturan Bank Indonesia Nomor 91/1/PBI/2007 tentang sistem penilaian tingkat kesehatan bank umum berdasarkan prinsip syariah tanggal 24 Januari 2007 yang diperkuat dengan penjelasan surat edaran dari Bank Indonesia tanggal 30 Oktober 2007 tentang sistem penilaian tingkat kesehatan bank umum berdasarkan prinsip syariah, maka penilaian likuiditas bank umum syariah meliputi:

- a. Besarnya *asset* jangka pendek dibandingkan dengan kewajiban jangka pendek, merupakan rasio utama.
- b. Kemampuan *asset* jangka pendek, kas, *secondary reserve* dalam memenuhi kewajiban jangka pendek, merupakan rasio penunjang.
- c. Ketergantungan kepada dana deposan inti, merupakan rasio penunjang.

- d. Pertumbuhan dana deposan inti terhadap total dana pihak ketiga, merupakan rasio penunjang.
- e. Kemampuan bank dalam memperoleh dana dari pihak lain apabila terjadi *mismatch*, merupakan rasio pengamatan (*observerd*).
- f. Ketergantungan pada dana antar bank, merupakan rasio pengamatan (*observerd*).

Menurut Rivai,et,al (2007: 723-725), dalam melakukan penilaian terhadap likuiditas maka dengan memperhatikan rasio-rasio sebagai berikut:

A. Cash Ratio (CR)

$$\text{Cash Ratio} = \frac{\text{Aktiva Likuid}}{\text{Pasiva Likuid}} \times 100\%$$

Aktiva likuid dihitung dengan menjumlahkan neraca dari sisi aktiva yaitu kas, penempatan pada Bank Indonesia, penempatan pada Bank lain, pembiayaan *mudharabah*, aktiva tetap, dan aktiva lain-lain. Sedangkan pasiva likuid dihitung dengan menjumlahkan neraca dari sisi pasiva yaitu simpanan wadiah, kewajiban segera, kewajiban pada Bank lain, dan kewajiban lain-lain.

Tabel 4.9
Aktiva Likuid Bank BTN KCS Malang 2010-2011
(Dalam Jutaan Rupiah)

No	Aktiva Likuid	31 Des 2011 (Diaudit)	31 Des 2010 (Diaudit)
1	Kas	26.870	21.202
2	Penempatan pada BI	310.736	122.233
3	Penempatan pada Bank Lain	305.780	315.025
4	Pimbiayaan <i>Mudharabah</i>	2.146.429	1.466.680
5	Aktiva Tetap	27.375	17.513
6	Aktiva Lain-lain	32.200	21.565
	Jumlah Aktiva	2.849.390	1.964.218

Sumber: Laporan Keuangan Bank BTN KCS Malang, Data diolah

Tabel 4.10
Pasiva Likuid Bank BTN KCS Malang 2010-2011
(Dalam Jutaan Rupiah)

No	Pasiva Likuid	31 Des 2011 (Diaudit)	31 Des 2010 (Diaudit)
1	Simpanan Wadiah	492.034	190.954
2	Kewajiban Segera	42.386	28.410
3	Kewajiban pada Bank Lain	5.976	205.673
4	Kewajiban Lain-lain	711.091	328.455
Jumlah Pasiva		1.251.487	753.492

Sumber: Laporan Keuangan Bank BTN KCS Malang, Data diolah.

Tabel 4.11
Cash Ratio Bank BTN KCS Malang 2010-2011
(Dalam Jutaan Rupiah)

No	Perhitungan CR	31 Des 2011	31 Des 2010
1	Aktiva Likuid	2.849.390	1.964.218
2	Pasiva Likuid	1.251.487	753.492
Cash Ratio		227.68%	260.68%

Dari tabel 4.11 dapat diketahui bahwa *Cash Ratio* Bank BTN KCS Malang pada tahun 2010 adalah sebesar 260,68%. Sedangkan *Cash Ratio* pada tahun 2011 adalah sebesar 227,68%. Semakin tinggi hasil dari jumlah *Cash Ratio*, maka semakin tinggi pula tingkat likuiditas sebuah bank. Pada tahun 2011 nilai *Cash Ratio* mengalami penurunan sebesar 33% jika dibandingkan dengan tahun 2010. Hal ini disebabkan adanya peningkatan pasiva likuid yaitu pada kewajiban-

kewajiban Bank dan penurunan aktiva likuid. Meskipun demikian, Bank BTN KCS Malang tingkat likuiditasnya tetap dikatakan sangat baik karena melebihi ketentuan batas minimum *cash ratio* yang ditetapkan oleh BI yaitu sebesar 4,05%.

B. *Reserve Requirement* (RR)

Rasio ini merupakan rasio yang membandingkan antara giro wajib minimum yang harus dipelihara oleh bank dengan jumlah Dana Pihak Ketiga. Reserve Requirement dapat dirumuskan sebagai berikut:

$$\text{Reserve Requirement} = \frac{\text{Giro Wajib Minimum} \times 100\%}{\text{Jumlah DPK}}$$

Giro Wajib Minimum diperoleh dari neraca aktiva yaitu giro pada Bank Indonesia atau penempatan pada Bank Indonesia. Sedangkan Dana Pihak Ketiga diperoleh dari neraca aktiva dengan menjumlah tabungan, deposito dan giro.

Tabel 4.12
Dana Pihak Ketiga Bank BTN KCS Malang 2010-2011
(Dalam Jutaan Rupiah)

No	Dana Pihak Ketiga	31 Des 2011 (Diaudit)	31 Des 2010 (Diaudit)
1	Giro <i>Mudharabah</i> iB	79.463	39.438
2	Tabungan <i>Mudharabah</i> iB	267.987	184.198
3	Deposito <i>Mudharabah</i> iB	2.977.115	1.990.320
	Jumlah DPK	3.324.565	2.213.956

Sumber: Laporan Keuangan Bank BTN KCS Malang, Data diolah.

Tabel 4.13
***Reserve Requirement* Bank BTN KCS Malang 2010-2011**

(Dalam Jutaan Rupiah)

No	Perhitungan <i>RR</i>	31 Des 2011	31 Des 2010
1	Penempatan pada Bank Indonesia	310.736	122.233
2	DPK	3.324.565	2.213.956
<i>Reserve Requirement</i>		9,35%	5,52%

Dari tabel 4.13 dapat diketahui bahwa pada tahun 2011 nilai *Reserve Requirement* Bank BTN KCS Malang sebesar 9,35%. Prosentase tersebut mengalami kenaikan sebesar 3,83% jika dibandingkan dengan tahun 2010 yaitu sebesar 5,52%. Kenaikan tersebut disebabkan Bank BTN KCS Malang mengalami peningkatan pendapatan Dana Pihak Ketiga yaitu sebesar 3.324.565 pada tahun 2011 dibandingkan dengan tahun 2010 yaitu sebesar 2.213.956.

Melihat dari hasil analisis data di atas, meskipun Bank BTN KCS Malang mengalami peningkatan Dana Pihak Ketiga sebesar 1.110.609 pada tahun 2011, namun Bank juga mengalami peningkatan pembiayaan *mudharabah* sebesar 2.146.429 pada tahun 2011. Hal ini menyebabkan Bank BTN KCS Malang mengurangi penyeteroran keuangan terhadap penempatan dana pada Bank Indonesia. Pengurangan ini dilakukan sebagai upaya untuk menjaga kewajiban jangka pendek Bank BTN KCS Malang atau dengan kata lain untuk menjaga likuiditas Bank.

Namun demikian, penilaian likuiditas Bank BTN KCS Malang dengan menggunakan metode *Reserve Requirement* dinilai tetap mampu menjaga kewajiban jangka pendeknya dan penempatan dananya di Bank Indonesia. Hal tersebut ditunjukkan dengan besarnya rasio *RR* yaitu sebesar 9, 35% pada tahun

2011 dan 5,52% pada tahun 2010. Sedangkan pada saat ini ketentuan dari Bank Indonesia mengenai penjagaan *RR* sebesar 5%.

C. *Financing to Deposit Ratio (FDR)*

FDR menyatakan kemampuan bank dalam membayar kembali penarikan dana yang dilakukan deposan dengan mengandalkan pembiayaan yang diberikan sebagai sumber likuiditasnya.

$$FDR = \frac{\text{Jumlah Pembiayaan yang Diberikan} \times 100\%}{\text{Total Dana Pihak Ketiga}}$$

Tabel 4.14
Financing to Deposit Ratio Bank BTN KCS Malang 2010-2011
(Dalam Jutaan Rupiah)

No	Perhitungan <i>FDR</i>	31 Des 2011	31 Des 2010
1	Pembiayaan <i>Mudharabah</i> yang diberikan	2.146.429	1.466.680
2	DPK	3.324.565	2.213.956
<i>Financing to Deposit Ratio</i>		64,56%	66,25%

Dari tabel 4.14 dapat diketahui bahwa FDR per 31 Des 2010 sebesar 66,25%, sedangkan nilai FDR tahun 2011 sebesar 64,56%. Hal ini menunjukkan bahwa Bank BTN KCS Malang dalam melaksanakan fungsinya sebagai lembaga intermediasi masih perlu adanya peningkatan kinerja SDM, supaya kinerjanya selalu lebih baik disetiap tahunnya dan mendapatkan respek yang lebih baik juga dari masyarakat. Pada tahun 2011 nilai FDR mengalami penurunan sebesar 1,69% jika dibandingkan dengan tahun 2010, hal ini disebabkan penyaluran pembiayaan *mudharabah* yang diberikan Bank BTN KCS Malang tahun 2011 semakin tinggi.

Dengan semakin besarnya pembiayaan yang diberikan oleh sebuah bank maka dapat berimplikasi pada menurunnya likuiditas bank tersebut. Namun, dalam hal ini, Bank BTN KCS Malang masih mampu menjaga likuiditasnya dengan baik ditengah pembiayaan yang cukup tinggi. Hal tersebut dapat dilihat dari nilai FDR tahun 2010 dan 2011 (66,25% dan 64,56%) berturut-turut masih berada di bawah 110%. Dalam ketentuan FDR dari Bank Indonesia disebutkan bahwa tolak ukur dari nilai FDR bank adalah dibawah 110%. Dengan demikian, Bank BTN KCS Malang dinilai sehat dalam menjaga kewajiban jangka pendeknya atau dengan kata lain dapat menjaga likuiditasnya dengan menggunakan penilaian FDR.

D. *Financing to Asset Ratio (FAR)*

Rasio ini digunakan untuk mengukur tingkat likuiditas bank yang menunjukkan kemampuan bank untuk memenuhi permintaan pembiayaan dengan menggunakan total aset yang dimiliki bank yang dapat dirumuskan:

$$FAR = \frac{\text{Jml Pembiayaan yang diberikan}}{\text{Jumlah Aset}} \times 100\%$$

Tabel 4.15
Financing to Asset Ratio Bank BTN KCS Malang 2010-2011
(Dalam Jutaan Rupiah)

No	Perhitungan <i>FAR</i>	31 Des 2011	31 Des 2010
1	Pembiayaan <i>Mudharabah</i> yang diberikan	2.146.429	1.466.680
2	Jumlah Aset	5.056.158	3.402.787
<i>Financing to Asset Ratio</i>		42,45%	43,10%

Dari tabel 4.15 menunjukkan bahwa nilai FAR Bank BTN KCS Malang pada tahun 2011 sebesar 42,45%, hal ini mengalami penurunan sebesar 0,65% jika dibandingkan dengan nilai FAR tahun 2010 sebesar 43,10%. Hal ini menunjukkan bahwa dengan aset yang dimiliki Bank BTN KCS Malang mampu memenuhi permintaan pembiayaan dengan baik. Akan tetapi semakin besar jumlah pembiayaan yang harus dipenuhi dari aset yang dimiliki menyebabkan menurunnya likuiditas Bank BTN KCS Malang.

