

BAB III

HASIL PENELITIAN

1.1. Sekilas *Performance* PT. BPRS Mandiri Mitra Sukses

PT. BPRS Mandiri Mitra Sukses (Selanjutnya disebut Bank Mitra Syariah) adalah sebuah lembaga/perusahaan yang bergerak di bidang jasa keuangan syariah dengan segmentasi pasar mikro. Berdiri sejak tahun 2008, dengan Kantor pusat berlokasi di Ruko Andalusia Square Blok A-2, Jl. Kartini 07, Gresik, Jawa Timur.

Sebagai entitas bisnis syariah yang fokus pada *micro finance*, Bank Mitra Syariah saat ini memiliki 62 Jaringan unit kerja dan jumlah karyawan sebanyak 130 orang. *Networkingchannel* Bank Mitra Syariah dapat dirinci, sebagai berikut:

- 1 Kantor Pusat/Cabang Utama
- 2 Kantor Cabang
- 9 Kantor Kas
- 50 Kantor Layanan Mikro (*Micro Outlet*)¹

Secara singkat angka keragaan (*Performance*) Bank Mitra Syariah Posisi Desember 2015 dan 2016 adalah, sebagai berikut:

¹ PT. BPRS Mandiri Mitra Sukses, *Annual Report (Laporan Pertanggungjawaban)*, Gresik: Tahun 2016.

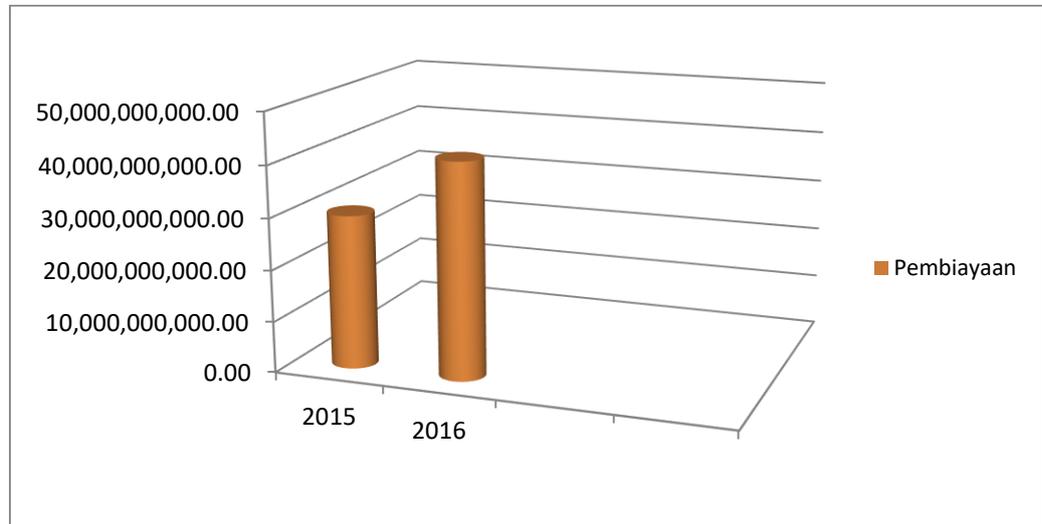
| LAPORAN POSISI KEUANGAN | | |
|--|--------------------------|--------------------------|
| PER 31 DESEMBER 2016 DAN 2015 | | |
| <i>(Dinyatakan dalam rupiah)</i> | | |
| A K T I V A | 2016 | 2015 |
| KAS | 670.388.200,00 | 674.779.500,00 |
| PENEMPATAN TAB PADA BANK LAIN | 4.288.469.263,88 | 3.023.220.718,04 |
| PENEMPATAN DEPOSITO PADA BANK LAIN | 1.470.000.000,00 | 1.020.000.000,00 |
| PIUTANG MURABAHAH | 18.683.478.948,00 | 14.270.860.694,00 |
| PEMBIAYAAN MUDHARABAH | 0,00 | 0,00 |
| PEMBIAYAAN MUSYARAKAH | 21.436.615.000,00 | 15.657.850.000,00 |
| PIUTANG QARD | 0,00 | 0,00 |
| PIUTANG RAHN | 1.749.224.000,00 | 0,00 |
| PIUTANG TRANSAKSI MULTIJASA | 0,00 | 0,00 |
| PENDAPATAN TRANSAKSI MULTIJASA YANG DITANGGUHKAN | 0,00 | 0,00 |
| PENYISIHAN PENGHAPUSAN AKTIVA PRODUKTIF | (346.677.914,25) | (215.701.194,00) |
| AKTIVA TETAP | 492.672.882,00 | 180.894.746,89 |
| AKTIVA RUPA - RUPA | 1.974.626.861,05 | 1.719.625.184,38 |
| TOTAL AKTIVA | 50.418.797.240,68 | 36.331.529.649,31 |
| P A S I V A | | |
| KEWAJIBAN SEGERA | 176.578.014,63 | 478.411.918,42 |
| DANA WADIAH | 7.692.065.269,89 | 4.433.240.763,79 |
| DANA INVESTASI TDK TERIKAT | 32.111.403.777,87 | 21.323.818.204,74 |
| PENEMPATAN DARI BANK LAIN | 3.954.536.508,95 | 1.038.810.458,66 |
| PEMBIAYAAN YG DITERIMA DARI BANK LAIN | 2.333.333.330,00 | 5.499.999.998,00 |
| PEMBIAYAAN YG DITERIMA DARI PIHAK LAIN | 0,00 | 0,00 |
| RUPA-RUPA PASIVA | 563.797.951,67 | 276.918.958,97 |
| MODAL | 4.000.000.000,00 | 4.000.000.000,00 |
| TAMBAHAN MODAL | 0,00 | 0,00 |
| CADANGAN | 85.000.000,00 | 85.000.000,00 |
| LABA/RUGI | (497.917.612,33) | (804.670.653,27) |
| TOTAL PASIVA | 50.418.797.240,68 | 36.331.529.649,31 |

| PT BPRS MITRA SYARIAH | | |
|---|-------------------------|-------------------------|
| LAPORAN LABA RUGI | | |
| PER 31 DESEMBER 2016 DAN 2015 | | |
| <i>(Dinyatakan dalam rupiah)</i> | | |
| PENDAPATAN | 2016 | 2015 |
| PENDAPATAN BAGHAS & MARGIN | 7.730.268.855,51 | 6.677.122.098,69 |
| PENDAPATAN OPERASIONAL LAINNYA | 625.101.867,94 | 288.220.659,18 |
| PENDAPATAN NON OPERASIONAL | 54.695.808,48 | 4.580.102,06 |
| TOTAL PENDAPATAN | 8.410.066.531,93 | 6.969.922.859,93 |
| BIAYA | | |
| BIAYA BAGI HASIL & BONUS | 2.113.349.786,64 | 1.954.644.475,51 |
| BIAYA PERSONALIA | 3.470.634.915,68 | 3.156.330.112,52 |
| BIAYA UMUM DAN ADMINISTRASI | 2.452.541.886,58 | 2.221.929.201,40 |
| BIAYA PENYISIHAN PENGH.AKTIVA PRODUKTIF | 130.976.720,25 | (386.253.030,32) |
| BIAYA NON OPERASIONAL | 33.075.718,59 | 18.958.502,28 |
| TOTAL BIAYA | 8.200.579.027,74 | 6.965.609.261,39 |
| LABA RUGI TAHUN BERJALAN | 209.487.504,19 | 4.313.598,54 |
| LABA RUGI TAHUN BERJALAN | 8.410.066.531,93 | 6.969.922.859,93 |

Secara ringkas dapat disimpulkan kinerja Bank Mitra Syariah, sebagai berikut:

Kilas Kinerja PT. BPRS Mandiri Mitra Sukses Tahun 2015 dan 2016

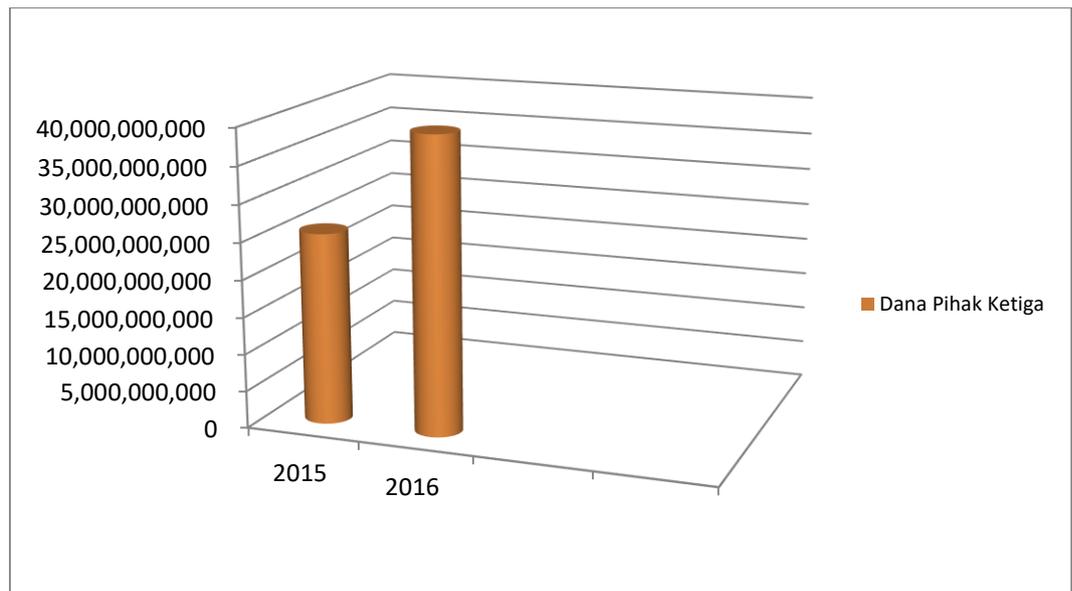
A. Pembiayaan



Pembiayaan dalam Rupiah

Pembiayaan pada 2016 mencapai Rp 41,87 Milyar atau tumbuh Rp 11,94 Milyar atau 29% dari posisi pada 2015 sebesar Rp 29,93 Milyar.

B. Dana Pihak Ketiga

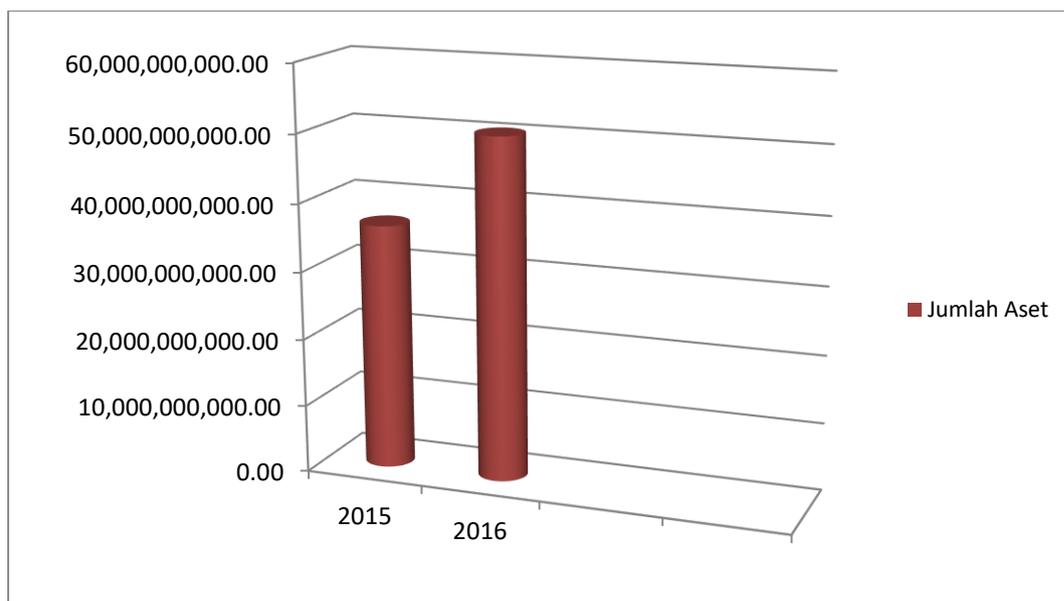


Dana Pihak Ketiga (DPK) meliputi Deposito dan Tabungan

| Tahun | Dana Pihak Ketiga |
|--------------|--------------------------|
| 2015 | Rp. 25.757.058.968,53 |
| 2016 | Rp. 39.803.469.047,76 |

Dana Pihak Ketiga pada 2016 mencapai Rp 39,8 Milyar atau tumbuh Rp 14,05 Milyar atau 35% dari posisi pada 2015 sebesar Rp 25,76 Milyar.

C. Jumlah Aset



Jumlah Aset dalam Ribuan

| Tahun | Jumlah Aset |
|--------------|-----------------------|
| 2015 | Rp. 36.331.529.649,31 |
| 2016 | Rp. 50.418.797.240,68 |

Aset Bank Mitra Syariah pada 2016 Rp 50,42 Milyar, tumbuh Rp 14,08 Milyar atau 38,75% dibandingkan dengan jumlah aset pada 2015 sebesar Rp 36,33 Milyar.

Dari data Neraca Singkat Bank Mitra Syariah tersebut diatas, dapat dilihat juga perkembangan Pembiayaan yang disalurkan/outstanding (Os) khususnya Musyarakah, sebagai berikut:

| Tahun | Total Outstanding/Os Pembiayaan | OsSkim Musyarakah | Delta (Kenaikan) Os Skim Musyarakah |
|--------------|--|--------------------------|--|
| 2015 | Rp. 29.928.710.694 | Rp. 15.657.850.000 | Rp. 5.778.765.000 |
| 2016 | Rp. 41.869.317.948 | Rp. 21.436.615.000 | |

Dan dalam neraca Bank Mitra syariah pembiayaan didominasi dua skim besar, yaitu Pembiayaan Murabahah dan Musyarakah, selebihnya adalah gadai (*Rahn*). Sedangkan untuk skim Mudharabah Bank Mitra Syariah belum melayani.

Total Outstanding Pembiayaan Musyarakah di Bank Mitra Syariah posisi Desember 2016 adalah Rp. 21.436.615.000,- dengan kenaikan sebesar Rp. 5.778.765.000,- (Kenaikan sebesar 36,90 %) dari posisi Desember 2015 sebesar Rp. 15.657.850.000,-

1.2. Hasil Penelitian

A. Diskursus Hak Tanggungan dalam akad pembiayaan Musyarakah

H. Moch. Edy Prayitno, MBA,² komisaris PT. BPRS Mandiri Mitra Sukses menyampaikan bahwa pembiayaan yang berjenis bagi hasil, termasuk Musyarakah perlu mendapat perhatian serius terutama karena filosofi akad Musyarakah adalah kerjasama bukan hutang-piutang, jadi rawan diperdebatkan bila nasabah tidak bisa memenuhi kewajibannya. Karena dengan alasan kerjasama, nasabah bisa saja tidak mau membayar kewajibannya karena usaha yang gagal, dan sebagainya. Olehnya direksi agar lebih berhati-hati dan mengurangi skim pembiayaan Musyarakah, mengingat aturan hukum yang belum terlalu mendukung pihak Bank syariah. selain dari itu management Bank syariah harus menciptakan cara/metode untuk menganalisa dan mengevaluasi sebab-sebab ketidakmampuan bayar nasabah/mitra Bank. Apakah benar bahwa nasabah menunggak itu bukan karena faktor kesalahan pengelolaan usaha (*missmanagement*) dan penyimpangan pembiayaan, namun betul-betul faktor di luar itu, misalnya kejadian bencana (*force majeure*).

Namun Dece Kurniadi, SH, MM,³ akademisi syariah dan trainer Nasional Bank syariah melihat sudut pandang lain, bahwa wacana akad pembiayaan Musyarakah dengan pengikatan jaminan Hak

²Moch. Edy Prayitno, MBA, Wawancara, Gresik, 03 Agustus 2017

³ Dece Kurniadi, SH, MM, *Wawancara via telepon*, Gresik, 03 Agustus 2017

Tanggung jawab harus ditafsirkan secara luas, bahwa hutang di dalam konteks perjanjian pengikatan hak tanggungan adalah *result* (hasil) dari proses kerjasama/kemitraan. Artinya hutang/kewajiban, baru akan timbul jika nasabah cidera janji (*Wanprestasi*). Jika kerjasama berjalan lancar maka hutang-piutang belum muncul sebagai kewajiban. Sehingga dengan demikian perangkat hukum positif berupa Hak Tanggungan dapat dipergunakan dalam ikatan jaminan agunan pembiayaan musyarakah, setidaknya sampai dengan saat ini di Indonesia. Akan tetapi dia juga menyatakan perlunya kajian mendalam dan usulan kongkrit melalui lembaga yang diakui negara seperti Majelis Ulama Indonesia (MUI) dan DPR, agar lembaga pengikatan jaminan ala syariah (*Rahn/Rahn Tasjily*) masuk dalam program legislasi sehingga dapat dikodifikasi menjadi hukum syariah yang diakui secara nasional.

B. Peluang dan Tantangan yang timbul dari praktik Hak Tanggungan dalam Akad pembiayaan Musyarakah di Bank Syariah

Menurut Samsun Ma'arif, SE,⁴Direktur BPRS, *Sharing* pembiayaan Musyarakah di Bank BPRS Mandiri Mitra Sukses cukup besar yaitu sekitar 51%, hal ini karena skim pembiayaan Musyarakah sangat dibutuhkan oleh masyarakat terutama pengusaha yang bergerak di bidang developer, pemborong, dan *general services*, baik nasabah

⁴ Samsun Ma'arif, SE, *wawancara*, Gresik, 01 Agustus 2017

perorangan maupun yang berbentuk badan usaha CV (*Commanditaire Vennootschap*) maupun PT (Perseroan Terbatas). Dan jangka waktu pembiayaan rata-rata pendek (*Short term financing*) mengikuti SPK (Surat Perintah Kerja) proyek yang ditangani.

Kebanyakan pembiayaan musyarakah diberikan untuk membiayai proyek (Khususnya proyek dari pemerintah daerah setempat). Rincian proyek dimaksud dibuktikan dengan SPK (Surat Perintah Kerja) dari instansi kepada CV/PT yang ditunjuk. Kemudian CV/PT tersebut mengajukan pembiayaan Musyarakah kepada Bank Mitra Syariah. Atas TPC (*Total Project Cost*) yang terinci dalam SPK tersebut, nasabah/calon nasabah melakukan *sharing* modal yang oleh bank disebut pembiayaan Musyarakah. Besaran *sharing* modal untuk membiayai proyek tersebut sesuai dengan kemampuan masing-masing pihak dan jika sudah dicampur/digabungkan menjadi 100% terpenuhi TPC atau total biaya proyeknya.

Secara umum jaminan utama atas pembiayaan Musyarakah dari nasabah adalah proyek/usaha tersebut (*First wayout*), sedangkan jaminan pendukung/tambahan adalah jaminan kebendaan maupun *cash collateral* (*Second wayout*). Untuk menjamin kelancaran pembayaran bagi hasil dari pembiayaan Musyarakah proyek tersebut, nasabah menyerahkan jaminan tambahan berupa agunan *fixed asset*. Untuk agunan barang bergerak seperti Mobil dan Motor dengan bukti kepemilikan BPKB (Bukti Kepemilikan Kendaraan Bermotor) diikat

dengan menggunakan pengikatan jaminan fidusia/FEO (*Fiduciare Eigendoms Overdracht*), sedangkan agunan tanah atau tanah dan bangunan dengan bukti kepemilikan SHM(Sertipikat Hak Milik) maupun SHGB(Sertipikat Hak Guna Bangunan) pengikatan yang digunakan adalah Hak Tanggungan. Pengikatan agunan tersebut berguna untuk memudahkan proses eksekusi bilamana nasabah melakukan cidera janji (wanprestasi) atau dengan kata lain mengalami pembiayaan Macet.

Menurut Samsun Ma'arif, tantangan penyelesaian pembiayaan Musyarakah dengan eksekusi Hak Tanggungan melalui jalur hukum adalah karena waktu yang relatif panjang dan membutuhkan biaya yang cukup besar. Disamping itu dengan melalui saluran hukum otomatis akan memutus hubungan silaturahmi maupun kerjasama dengan nasabah di masa-masa yang akan datang. Jalur hukum menimbulkan dampak psikologis terkait hubungan dengan nasabah dan dapat dipastikan akan membuat jarak berhadap-hadapan (*Vis a vis*) antara pihak bank syariah dengan pihak nasabah. Sehingga selama ini penyelesaian pembiayaan bermasalah termasuk pembiayaan dengan akad Musyarakah banyak dilakukan di luar hukum (non-litigasi).

Beberapa nasabah pembiayaan Musyarakah macet dapat diajukan somasi melalui Kantor Pengadilan dan sebagian dapat dilakukan lelang agunan melalui KPKNL (Kantor Pelayanan Kekayaan Negara

dan Lelang). Namun demikian secara kebetulan belum ada yang laku sampai dengan batas lelang berakhir.

C. Antisipasi dan upaya hukum jika terjadi cedera janji (*wanprestasi*) karena sebab pelanggaran ketentuan pembiayaan Musyarakah

Menurut Nur Cahyo Sungkowo, S.Pd,⁵Marketing Manager BPRS, nasabah pembiayaan Musyarakah PT. BPRS Mandiri Mitra Sukses sebagian besar memberikan agunan berupa Sertipikat Hak Milik sebagai jaminan pembiayaannya. Atas agunan tersebut, Bank mendaftarkan ikatan jaminannya dengan Hak Tanggungan (HT) kepada Badan Pertanahan Nasional (BPN). Semua nasabah pembiayaan pengikatan awalnya menggunakan Hak Tanggungan peringkat pertama. Dan bilamana terdapat fasilitas pembiayaan tambahan dari nasabah tersebut maka dapat dilakukan pengikatan Hak Tanggungan peringkat kedua dan seterusnya, tergantung fasilitas dan plafond yang diterima.

Pengajuan tanah atau tanah dan bangunan sebagai agunan pembiayaan dikarenakan secara risiko jaminan kebendaan ini lebih aman daripada jaminan benda bergerak. Namun demikian secara prosedur perlakuan hukum pengikatan jaminannya relatif lebih panjang dan biaya yang relatif lebih tinggi dibandingkan dengan pengikatan fidusia kendaraan bermotor.

⁵ Nur Cahyo Sungkowo, S.Pd, *wawancara*, Gresik, 01 Agustus 2017

Salah satu point kritis dalam pembiayaan Musyarakah adalah apabila terjadi tunggakan/pembiayaan bermasalah. Khususnyabagaimana cara menentukan sebab kerjasama Musyarakah dengan mitra/nasabah tersebut gagal/merugi. Oleh karena itu petugas lapangan yang menangani (*Account Officer*) harus memastikan kebenaran informasinya. Mereka dibekali dengan LKN (Laporan Kunjungan Nasabah)⁶ yang merupakan alat monitoring perkembangan pembiayaan nasabah. LKN tersebut dijalankan dari mulai awal prakarsa/inisiasi pembiayaan, realisasi (*Dropping*) pembiayaan, monitoring pembiayaan sampai dengan lunas/selesainya pembiayaan. Namun demikian jika dengan antisipasi tersebut nasabah cidera janji (*wanprestasi*) karena faktor pelanggaran terhadap akad Musyarakah, sehingga menyebabkan pembiayaan macet, maka Bank syariah mengambil langkah hukum terakhir yaitu eksekusi Hak Tanggungan atas jaminan nasabah.

Hal ini disampaikan oleh Abdullah Najib,⁷petugas administrasi legal PT. BPRS Mandiri Mitra Sukses, yang menangani langsung administrasi dan legal jaminan pembiayaan nasabah, dia menjelaskan secara singkat proses pengikatan agunan dengan Hak Tanggungan sampai dengan eksekusinya, sebagai berikut:

⁶ PT. BPRS Mandiri Mitra Sukses, Ketentuan Umum Pembiayaan, Gresik: 2008, Bab IV, hal 68 sd hal 70.

⁷ Abdullah Najib, *wawancara*, Gresik, 02 Agustus 2017

- Sebelum pencairan/realisasi atas persetujuan pembiayaan yang telah diberikan oleh pejabat pemutus pembiayaan (PDWP/Putusan Delegasi Wewenang Pembiayaan), maka langkah pertama adalah melakukan pengecekan Sertipikat Hak Milik di Kantor Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Gresik, atau di Kota/Kabupaten mana SHM tersebut berada melalui Notaris rekanan yang ditunjuk dan telah bekerjasama dengan Bank syariah.
- Setelah mendapatkan hasil pengecekan “bersih” (SHM tidak ada masalah dan atau tidak ada sengketa) maka di hadapan notaris, nasabah dan Bank syariah melakukan akad pembiayaan Musyarakah, selanjutnya dilakukan penandatanganan berkas-berkas pembiayaan yang meliputi: Akad Pembiayaan Musyarakah beserta Akta pengikatan agunannya.
- Akta pengikatan agunan dapat didahului dengan penandatanganan SKMHT (Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan) bila proses pengikatan membutuhkan waktu yang relatif panjang maksimal 30 hari. Sedangkan bila dapat dipastikan proses pengikatan segera dapat didaftarkan ke Kantor BPN, maka para pihak (Nasabah dan Bank Syariah) langsung menandatangani APHT (Akta Pemberian Hak Tanggungan). APHT yang didaftarkan ke Kantor BPN tersebut yang menjadi dasar dikeluarkannya Sertipikat Hak Tanggungan (SHT).

- Buku Sertipikat Hak Tanggungan hampir mirip dengan Sertipikat Hak Milik maupun Sertipikat Hak Guna Bangunan, baik warna maupun ukurannya, namun spesifikasi gambar dan lokasi agunan tidak terdapat dalam SHT. Sertipikat Hak Tanggungan juga berisi tentang nomor SHT, informasi tentang SHM yang dipasang HT dan Nilai Hak Tanggungan yang dipasang dalam SHM nasabah tersebut, serta peringkat SHT tersebut (Apakah peringkat pertama, kedua dan seterusnya).
- Pada saat nasabah menunggak kewajiban pembiayaan, dan berlanjut ke pembiayaan macet, maka pihak Bank syariah akan mengirim SP (Surat Peringatan) kepada nasabah. Isi dari surat peringatan tersebut adalah menginformasikan keterlambatan pembayaran dan batas akhir pembayaran kewajiban, jumlah kewajiban yang harus dibayar dan konsekuensi moral dan hukum bila tidak dilakukan pembayaran atas tunggakan itu.
- Surat peringatan diberikan mulai peringatan pertama sampai dengan ketiga. Dan bilamana nasabah tidak merespon baik, maka Bank syariah akan melakukan panggilan kepada nasabah ke kantor cabang atau pusat Bank syariah. Apabila nasabah merespon baik, maka pimpinan kami akan memberikan jalan keluar baik berupa restrukturisasi maupun *rescheduling* atas pembiayaan tersebut. Tapi syarat yang harus terpenuhi adalah nasabah masih memiliki kemampuan bayar namun menurun, proyek/usaha masih berjalan

dan itikad baik nasabah untuk menyelesaikan kewajiban pembiayaannya.

- Apabila tidak ada respon lagi atau tidak ada titik temu untuk penyelesaian tunggakan/kewajiban yang macet, maka Bank syariah melakukan upaya lain, termasuk somasi melalui pengadilan baik Pengadilan Negeri maupun Pengadilan Agama (pengalaman kami pernah melakukan somasi di Pengadilan Negeri Gresik dan dengan upaya mediasi oleh hakim Pengadilan Negeri pembiayaan bermasalah itu dapat terselesaikan dengan baik). Selanjutnya pilihan terakhir adalah melakukan lelang atas jaminan nasabah KPKNL (Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang).
- Lelang atas agunan nasabah tersebut dilakukan baik dengan lelang langsung tanpa melalui pengadilan (*Paratee executie*) maupun melalui penetapan keputusan hakim di pengadilan (*Fiat executie*). Lembaga yang melaksanakan lelang itu adalah KPKNL (Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang) serta Balai lelang swasta yang mendapat izin dari pemerintah.
- Berkas-berkas yang dilengkapi dalam rangka proses pengajuan eksekusi Hak Tanggungan nasabah macet melalui lelang jaminan adalah antara lain sebagai berikut: (1) surat permohonan lelang kepada KPKNL, (2) surat-surat peringatan dari Bank kepada nasabah pembiayaan macet, (3) riwayat pembiayaan nasabah

sampai dengan macet, (4) penilaian agunan yang dilelang dari penilai independen (*independent appraisal*), (5) rincian hutang/kewajiban nasabah meliputi: pokok pembiayaan, bagi hasil tertunggak dan *ta'zir* (denda), (6) nilai limit obyek lelang (agunan).

- Apabila syarat-syarat tersebut telah terpenuhi, maka KPKNL atau balai lelang memerintahkan kepada Bank syariah untuk melakukan pengumuman lelang di media surat kabar (minimal koran regional) kepada masyarakat umum. Pelaksanaan lelang dilakukan sesuai dengan hari, tanggal dan jam pengumuman pada surat kabar tsb.